TOELICHTING

Bestemmingsplan Kostverlorenweg 12

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 INLEIDING 3
1.1 Aanleiding en doelstelling 3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 3
1.3 Geldende bestemmingsplannen 4
1.4 Leeswijzer 5
HOOFDSTUK 2 VISIE PLANGEBIED 6
2.1 Uitgangspunten 6
2.2 Functionele en ruimtelijke uitwerking 6
2.3 Motivatie gemaakte keuzes 6
HOOFDSTUK 3 PLANOPZET 9
3.1 Algemeen 9
3.2 De bestemmingen 9
HOOFDSTUK 4 UITVOERBAARHEID 12
4.1 Nieuwe stedelijke ontwikkeling 12
4.2 Economische uitvoerbaarheid 12
4.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 12
4.4 Handhaving 13
HOOFDSTUK 5 BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED 14
5.1 Ruimtelijke karakteristiek 14
5.2 Functioneel gebruik 17
HOOFDSTUK 6 BELEIDSKADER 18
6.1 Inleiding 18
6.2 Rijksbeleid 18
6.3 Provinciaal en regionaal beleid 20
6.4 Gemeentelijk beleid 27
HOOFDSTUK 7 OMGEVINGSKWALITEIT 30
7.1 Bodem 30
7.2 Water 31
7.3 Archeologie 33
7.4 Geluid 35
7.5 Luchtkwaliteit 36
7.6 Externe veiligheid 37
7.7 Wet natuurbescherming 39
7.8 Verkeer en parkeren 39
7.9 Bedrijven en milieuzonering 39
7.10 Duurzaamheid 41
7.11 Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.) 42

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doelstelling

Aan de Kostverlorenweg 12 ligt een dierenpension met dienstwoning. De eigenaar van het gebouw is voornemens de huidige bebouwing te slopen en hier een reguliere burgerwoning te realiseren. De nieuwe burgerwoning zal dus ter vervanging zijn van de huidige dienstwoning met bijbehorende bebouwing.

Het realiseren van een burgerwoning is in strijd met het bestemmingsplan 'Wester Amstel 2018', zodat een nieuw bestemmingsplan voor dit perceel moet worden vastgesteld.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het perceel is gelegen in de gemeente Amstelveen, buiten de bebouwde kom. Ten noorden van het plangebied zijn sportvelden te vinden waar verschillende sporten beoefend kunnen worden. Oostelijk is de Amstel gelegen, zuidelijk van het projectgebied zijn voornamelijk polders en ten westen is de bebouwde kom van Amstelveen gelegen.



Figuur 1: Ligging plangebied

Noordelijk grenst het plangebied aan een perceel met een vrijstaande woning. Aan de oostelijke grens van het plangebied is een waterkering gelegen. De Kostverlorenweg is op deze waterkering gelegen. Zuidelijk grenst het projectgebied deels aan een perceel met een woning en enkele bijgebouwen en deels aan een sloot waarachter een polder gelegen is. Deze sloot en poldervormen ook de grens aan de westelijke zijde van het

projectgebied. De sloot en polder maken onderdeel uit van Natuurnetwerk Nederland. Dit NNN-gebied heeft de naam Middelpolder.



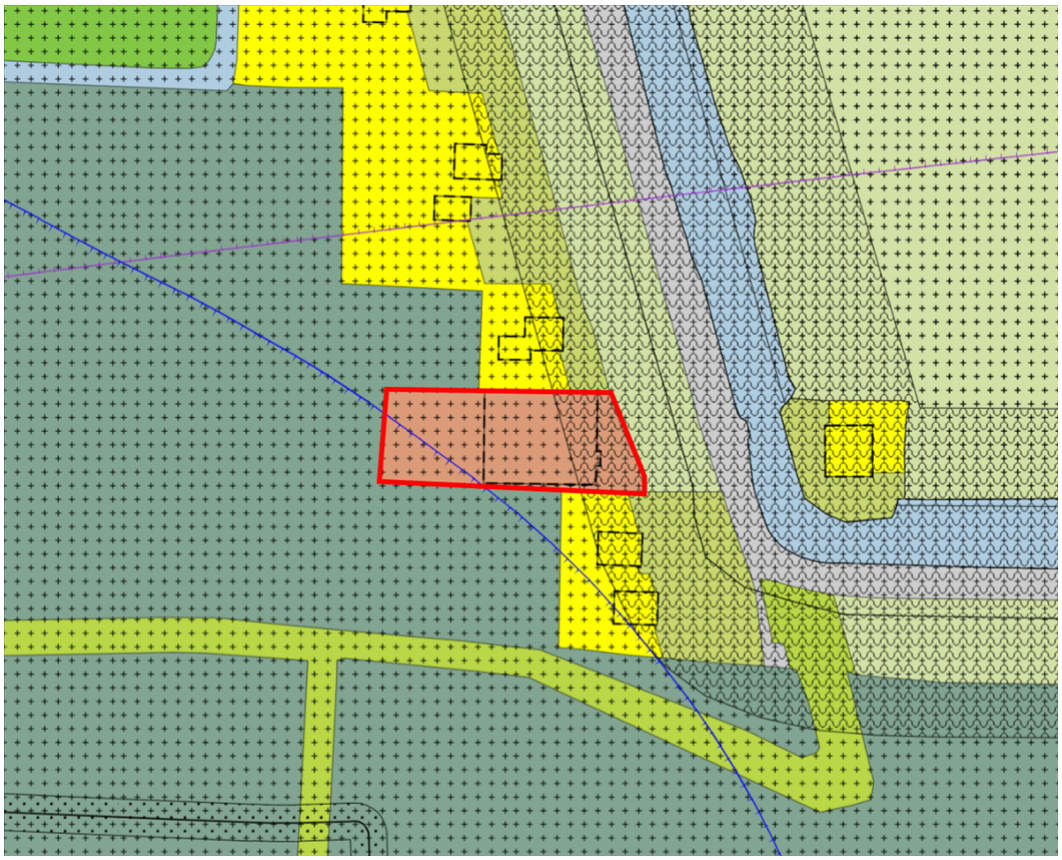
Figuur 2: Begrenzing plangebied

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Dit bestemmingsplan vervangt gedeeltelijk het bestemmingsplan 'Wester Amstel 2018'.

Het bestemmingsplan is vastgesteld op 20 december 2018 en is onherroepelijk geworden op 4 december 2019. De geldende bestemming op de locatie is Maatschappelijk-Dierenopvang (Artikel 14) met de dubbelbestemming Waarde-Archeologie (artikel 32) en Waterstaat-Waterkering (artikel 35).
Ook zijn er twee gebiedsaanduidingen opgenomen ten behoeve van luchtvaart verkeer en een gebiedsaanduiding ten behoeve van een veiligheidszone. Het betreft de volgende gebiedsaanduidingen: luchtvaartverkeerzone-LIB art 222 toetshoogte (artikel 39), luchtvaartverkeerzone-LIB art 222A toetshoogte radar (artikel 40) en veiligheidszone-leiding (artikel 42). Het bouwvlak kent een functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk-dienstwoning'

Binnen de huidige bestemming is een burgerwoning niet toegestaan. Om de geplande ontwikkeling mogelijk te maken, wordt het bestemmingsplan herzien. Door middel van deze herziening wordt de huidige maatschappelijke bestemming omgezet tot woonbestemming. Het geldende bestemmingsplan komt met de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan gedeeltelijk te vervallen.



Figuur 3: Uitsnede vigerend bestemmingsplan Wester Amstel 2018

Naast het bestemmingsplan 'Landelijk gebied' gelden ter plaatse ook de paraplubestemmingsplannen 'wonen' (vastgesteld op 26 maart 2019), 'Archeologie en Cultuurhistorie' (vastgesteld op 12 december 2018), 'Schipholparkeren en Parkeernormen' (vastgesteld 22 maart 2017) en 'Herziening Begripsbepaling Peil' (vastgesteld 1 oktober 2014). Het initiatief is niet in strijd met deze parapluplannen.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk twee worden de uitgangspunten van het ruimtegebruik gegeven. Hoofdstuk drie bevat de juridische vertaling van de visie van het bestemmingsplan. In hoofdstuk vier komt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aan bod. Om een indruk te krijgen wat met het bestemmingsplan wordt beoogd en hoe het juridisch vertaald wordt, is het lezen van deze hoofdstukken voldoende.

Hoofdstuk vijf tot en met zeven geven de achtergronden, toelichting en motivatie op de gemaakte keuzen weer die uiteindelijk hebben geleid tot de planopzet. In hoofdstuk vijf wordt een beschrijving van het plangebied gegeven. Hoofdstuk zes gaat verder in op de beleidskaders. In het laatste hoofdstuk komen de omgevingsaspecten aan bod.

HOOFDSTUK 2 VISIE PLANGEBIED

2.1 Uitgangspunten

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de wijziging van een maatschappelijke bestemming ten behoeve van een dierenpension naar een woonfunctie. De huidige bebouwing zal worden gesloopt, waar een nieuwe vrijstaande woning voor in de plaats zal komen.

Het bestemmingsplan Kostverlorenweg 12 komt overeen met de relevante beleidsstukken. In hoofdstuk 6 wordt nader ingegaan op de relatie tussen het bestemmingsplan en de beleidsstukken.

2.2 Functionele en ruimtelijke uitwerking

In de toekomstige situatie wordt er een reguliere burgerwoning en een bijgebouw gebouwd. De woning bestaat uit twee bovengrondse woonlagen en een kelder en wordt centraal op het perceel gebouwd. De oppervlakte van de woning is circa 210 m^2 en heeft een goothoogte van circa 5 meter en een nokhoogte van circa 9 meter. De kelder is circa 50 m^2 en heeft een diepte van circa 3,5 meter.

Het bijgebouw is noordwestelijk binnen het plangebied gelegen, tegen de noordelijke perceelsgrens. De oppervlakte van het bijgebouw is circa 75 m^2 en heeft een goothoogte van circa 3 meter en een nokhoogte van circa 5 meter.

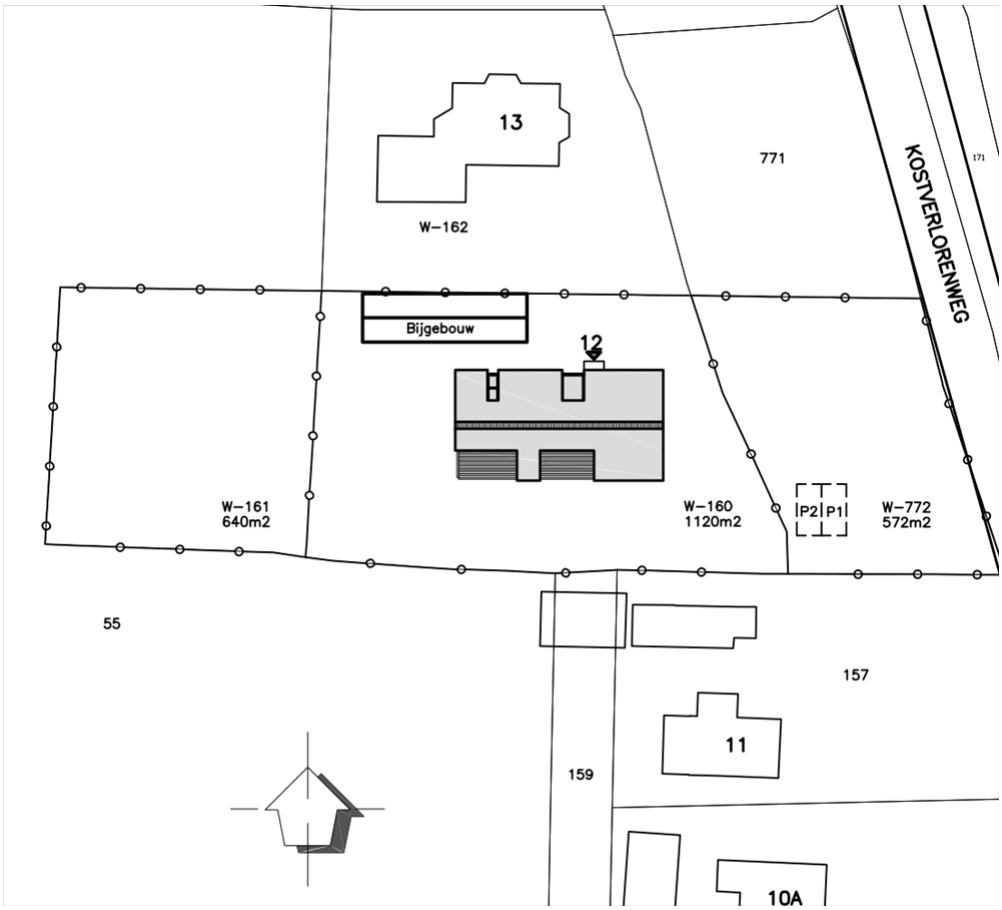
De mogelijkheid een dierpension te exploiteren verdwijnt. Er zal enkel een woningfunctie overblijven.

2.3 Motivatie gemaakte keuzes

Het huidige dierenpension zal verdwijnen en de huidige bebouwing zal worden gesloopt. De nieuwe woning zal een kwaliteitswinst voor de omgeving opleveren. Tevens zal de mogelijkheid om een dierpension op locatie te vestigen verdwijnen, wat het woon- en leefklimaat van de omgeving ten goede zal doen.

De nieuwe woning zal lager in het landschap komen te liggen. Het vigerende bestemmingsplan voorziet in een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 11 meter voor de dienstwoning. De nieuwe woning kent een goothoogte van 5 meter en een bouwhoogte van 9 meter, waardoor de zichtlijnen in het landschap verbeteren. Tevens is bij het ontwerp gekozen om veel glas toe te passen, wat tevens het zicht op de achterliggende polder vanaf de Kostverlorenweg verbetert.

Op onderstaande afbeeldingen is het bouwplan en een impressie van de nieuwe woning weergegeven.



Figuur 4: Situatietekening positionering nieuwe woning op het perceel


Figuur 5: Sfeerimpressie nieuwe woning bezien vanaf de Kostverlorenweg



Figuur 6: Sfeerimpressie nieuwe woning bezien vanaf het achtererf

HOOFDSTUK 3 PLANOPZET

3.1 Algemeen

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

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

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

De bruikbaarheid van deze instrumenten is geheel afhankelijk van het doel van het bestemmingsplan en de gewenste bestemmingsmethodiek van de gemeente Amstelveen. Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan moet voorzien in een passende regeling.

3.2 De bestemmingen

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:
1. Hoofdstuk 1: inleidende regels, met daarin definities en de wijze van meten en berekenen en de reikwijdte van dit bestemmingsplan.
2. Hoofdstuk 2: bestemmingsplanregels, welke het hart van ieder bestemmingsplan vormen. Ze zijn opgebouwd uit een bestemmingsomschrijving, waarin een omschrijving wordt gegeven van de aan de grond toegekende functie(s). Per bestemming worden bouwregels gegeven, waarin voor alle bouwwerken de van toepassing zijne bouwbepalingen worden geregeld.
3. Hoofdstuk 3: algemene regels, deze hebben betrekking op in beginsel alle voorafgaande regels. Hierbij gaat het onder meer om de antidubbeltelbepaling, algemene gebruiksregels, algemene bouwregels en algemene afwijkingsbevoegdheid.
4. Hoofdstuk 4: overgang- en slotregels.

De inleidende regels in hoofdstuk 1 en de algemene regels in hoofdstuk 3 gelden voor het bestemmingsplan als geheel. Zij werken door in de diverse bestemmingen.

Artikelgewijze beschrijving regels en bestemmingen

<u>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</u>

Begrippen (artikel 1)
hierin worden de begrippen gedefinieerd die in de planregels worden gebruikt.

Wijze van meten (artikel 2)

hierin wordt aangegeven hoe de diverse maten worden gemeten en de inhoud en oppervlakte van bouwwerken worden berekend om zo een eenduidige toepassing van de bebouwingregeling te bewerkstelligen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Tuin (artikel 3)

Op de bijbehorende gronden van de woning met de bestemming 'Tuin' mag behoudens bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van ondergeschikte betekenis en erkers en entreeportalen geen bebouwing worden opgericht. In de regel is dit het naar het openbaar gebied gerichte erf (niet zijnde achtererfgebied) van woningen.

Wonen (artikel 4)

De woning is als zodanig bestempeld. Aan huis verbonden activiteiten, hierbij worden gedacht aan een praktijk voor een (huis)arts of fysiotherapie, dan wel voor een advocaat of een juridisch of financieel adviseur, zijn mogelijk, maar het woonkarakter dient het uitgangspunt te blijven. Daarom behoren deze beroepsactiviteiten ondergeschikt te blijven aan het wonen. Dit is geregeld door het stellen van een maximaal percentage (30%) van het woonoppervlakte voor andere dan woonactiviteiten te bestemmen. Het kenbaar maken van de beroepsactiviteiten door middel van een aanduiding op eigen terrein is in beginsel toegestaan.
De woning (oorspronkelijk hoofdgebouw) dient binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd waarbij voldaan dient te worden aan de gegeven goot- en bouwhoogten. Daarbuiten kan gebruik worden gemaakt van de regeling voor al dan niet aangebouwde bijbehorende bouwwerken.

Waarde-Archeologie en Waterstaat-Waterkering (artikel 5 en 6)

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel (artikel 7)

Deze bepaling dient om te voorkomen dat bijvoorbeeld een grondoppervlak dat in een bepaald geval al eens als berekeningsgrondslag voor de toelaatbare oppervlakte aan bebouwing heeft gediend, later nog eens als berekeningsgrondslag voor een ander bouwwerk wordt gebruikt, maar dat dan tot gevolg heeft dat in het eerste geval een situatie ontstaat die afwijkt van het plan.

Algemene bouwregels (artikel 8)

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

Algemene afwijkingsregels (artikel 9)

In dit artikel wordt bepaald in het kader van welke algemene afwijkingen in het plangebied gebruik gemaakt kan worden.

Luchtvaartverkeerszone-LIB (artikel 10 en 11)

Hier wordt aangegeven waar de gronden binnen de gebiedsaanduidingen en vrijwaringszones (Luchtvaartverkeerzones LIB) voor bedoeld zijn.

Veiligheidszone - Leiding (artikel 12)

Hier wordt het gebied aangeduid waarbinnen, als gevolg van een verhoogd veiligheidsrisico door de ondiepe ligging van een gasleiding, geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten mogen worden gerealiseerd. Tevens wordt aangegeven onder welke voorwaarde van dit verbod kan worden afgeweken.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 13)
Samengevat wordt hierin gewaarborgd dat bouwwerken en gebruiksvormen die bij de totstandkoming van het plan reeds bestaan, maar nu in strijd raken met het plan, mogen blijven bestaan. Daarbij wordt het hierin mogelijk gemaakt om op te treden tegen eerder ontstaan illegaal gebruik.

Slotregel (artikel 14)
Voor de duidelijkheid, o.a. bij benoeming en verwijzing, is hierin een eenduidige naam voor het gehele plan inclusief de toelichting aangegeven.

HOOFDSTUK 4 UITVOERBAARHEID

4.1 Nieuwe stedelijke ontwikkeling

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening is de verplichting opgenomen om in het geval van nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van de behoefte aan die ontwikkeling en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De voorgenomen ontwikkeling van de sloop van het dierenpension met dienstwoning en de nieuwbouw van één woning ter plaatse kan niet worden gezien als nieuwe stedelijke ontwikkeling.

4.2 Economische uitvoerbaarheid

4.2.1 Financieel-economische haalbaarheid

De realisatie van de in dit bestemmingsplan rechtstreeks mogelijk gemaakte ontwikkeling is in handen van een ontwikkelende partij. Niet is gebleken dat de ontwikkelende partij over onvoldoende middelen beschikt om de bedoelde ontwikkelingen te kunnen realiseren en de leges aan de gemeente te voldoen.

4.2.2 Verhaal van kosten

Op grond van de Grondexploitatiewet dient een exploitatieplan te worden vastgesteld bij het vaststellen van het bestemmingsplan of ander ruimtelijk plan, tenzij de economische uitvoerbaarheid anderzins is gegarandeerd.

De procedurekosten voor het plan worden middels de gemeentelijke legeskosten op de initiatiefnemer verhaald. De financiering van het plan wordt gedragen door de aanvrager. Vanuit het plan vloeien geen overige kosten of risico's voort die voor rekening van de gemeente zijn. De economische uitvoerbaarheid van het plan is daarmee verzekerd.

4.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

4.3.1 Inspraak

Het ontwerp is gedurende zes weken ter inzage gelegd van 1 december 2023 tot en met 11 januari 2024. Gedurende de termijn van terinzage legging heeft een ieder de gelegenheid gekregen om schriftelijk zienswijzen kenbaar te maken. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

4.3.2 Bro-partners

In het kader van het wettelijk vooroverleg op grond van het Besluit op de ruimtelijke ordening is het voorontwerp toegezonden aan de hieronder genoemde provinciale en rijksdiensten en andere instanties op 9 oktober 2023.

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

1. Gedeputeerde Staten van Noord-Holland
2. Waternet / Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht
3. Rijkswaterstaat
4. Gasunie

5. Liander
6. Brandweer Amstelland
7. Beschermers Amstelland

De instanties welke staan vermeld onder 3, 4 en 7 hebben niet gereageerd, zodat mag worden aangenomen, dat het voorontwerp geen aanleiding heeft gegeven tot het maken van opmerkingen.

De instanties welke staan vermeld onder 1, 2 en 5 hebben te kennen gegeven, dat zij geen opmerkingen hebben, dan wel dat het voorontwerp geen onderwerpen raken waarbij deze instanties belang hebben.

De instantie welke staat vermeld onder 6 heeft inhoudelijk schriftelijk gereageerd op het voorontwerp bestemmingsplan. Hieronder volgt een samenvatting van de reactie en het commentaar daarop van het college van burgemeester en wethouders.

Reactie Brandweer Amstelland
In de nabijheid van het plan is een relevante risicobron externe veiligheid aanwezig. Er worden een aantal maatregelen aangegeven die externe veiligheidsrisico's voor het plangebied kunnen beperken en/of de mogelijkheden voor hulpverlening en zelfredzaamheid kunnen vergroten.

- Toereikende opstelplaatsen voor hulpverleningsvoertuigen en toereikende bluswatervoorzieningen realiseren;
- Een goede ontsluiting van het plangebied realiseren waarbij van risicobronnen af kan worden gevlucht;
- Ontvluchtingsmogelijkheden (vluchtroutes en nooduitgangen) vanuit bouwwerken in het plangebied realiseren die van risicobronnen af zijn gericht;
- Bij werkzaamheden aan de aardgastransportleiding in de buurt van het plangebied/bouwwerk geen of zo weinig mogelijk personen op de locatie aanwezig laten zijn.

Reactie burgemeester en wethouders
Onder dankzegging voor de inhoudelijke reactie, onderschrijven wij het belang van de inhoud van de reactie. De aandachtspunten leiden niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

4.4 Handhaving

Wanneer een bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, dan is de discussie over de inhoud van het plan afgerond en dienen overheid en burgers zich aan het plan te houden. Gebruik en/of bouwen dat niet in overeenstemming is met de verbeelding en/of de planregels is dan in strijd met het geldende bestemmingsplan. De zorg dat situaties gedurende de planperiode in overeenstemming zijn en blijven met het geldende bestemmingsplan valt onder het begrip handhaven. Goede handhaving vereist dat, naast de overheid ook belanghebbenden en de gebruikers van een plangebied op eenvoudige wijze kennis kunnen nemen van de inhoud van het geldende bestemmingsplan. Om dit te bereiken zijn bestemmingsplannen digitaal toegankelijk via het internet.

HOOFDSTUK 5 BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED

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

5.1 Ruimtelijke karakteristiek

5.1.1 Het plangebied in groter verband

Het gebied waarin Kostverlorenweg 12 ligt valt onder het buitengebied van Amstelveen en staat bekend onder de naam 'Middelpolder'. Dit gebied wordt in het zuiden begrensd door de A9, in het oosten door de Amstel, in het noorden door de stadsgrens van Amsterdam, en in het westen door de stadsgrens van Amstelveen.

Wester Amstel is gesitueerd in het grotere buitengebied 'Amstelscheg'. In het beeldkwaliteitsplan Amstelscheg staan de uitgangspunten voor ruimtelijke kwaliteit in het gebied uiteengezet. Het plangebied is onder andere gebaat bij handhaving van de oorspronkelijke verkavelingsstructuur ontstaan als gevolg van de drooglegging van de polders, het behouden van het landelijke karakter, het open houden van het gebied, en het behouden van het dijkprofiel.

Het gebied is vanuit ecologisch perspectief belangrijk, en maakt deel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de ecologische hoofdstructuur van Nederland. Het is ook van grote recreatieve waarde voor zowel inwoners van Amstelveen als de rest van de omliggende gemeenten. Het gebied speelt ook een belangrijke rol in de waterhuishouding van het gebied.

5.1.2 Directe omgeving plangebied

De directe omgeving van Kostverlorenweg 12 is een mix van woningen, (woon)boerderijen, kleinschalige bedrijvigheid en volkstuinen. Er is ruimte voor een kwaliteitsimpuls.



Figuur 7: Vooraanzicht Kostverlorenweg 12.

Dit deelgebied valt buiten de door de provincie Noord-Holland vastgestelde stedelijke contour. Het deelgebied valt binnen het zogenaamde Groene Hart van de randstad.

Stedenbouwkundige structuur van het poldergebied
De structuur van het gebied is typisch die van een droogmakerij met een rechthoekig grid van kavelsloten en overwegend langwerpige oost-west gerichte graslandkavels van circa 50 à 60 meter breedte en een gevarieerde lengte. Het gebied wordt ontsloten vanaf de randen; aan de oostzijde de Kostverlorenweg. In de polder zijn nog maar weinig agrarische complexen overgebleven: het betreft voornamelijk weide- en grasland. De waterstructuur bestaat uit een dicht grid van sloten oost-west en een aantal tochten noord-zuid. De groenstructuur betreft het karakteristieke erfbeplanting op de voormalig agrarische complexen binnen het voor het overige lege polderlandschap.

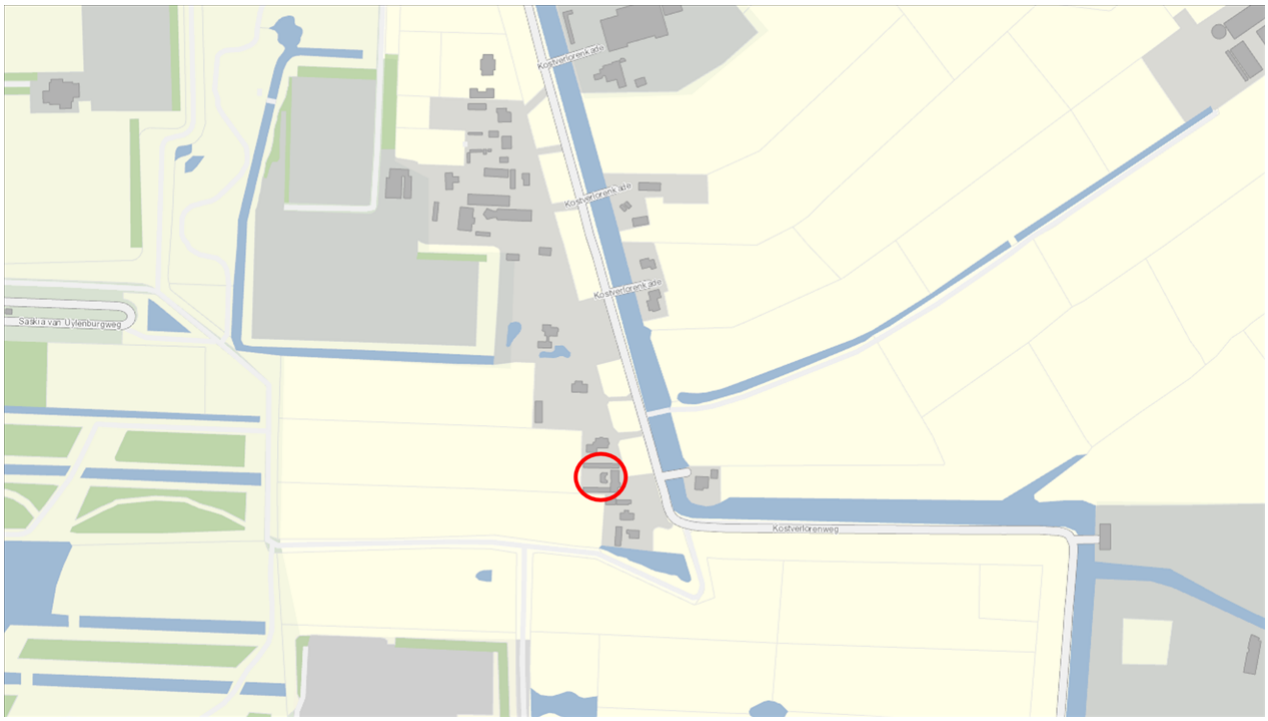
Bebouwingskarakteristiek van het polderlandschap
De bebouwing op de voormalig agrarische complexen is her en der gesloopt en vervangen voor een woonhuis. Deze woonhuizen zijn over het algemeen gebouwd in hollandsche/traditionele karakteristiek; er is sprake van een grote diversiteit, zowel in omvang als hoofdvorm. De bebouwing is overwegend utilitair. De vaak rommelige inrichting van de erven hebben veel van het oorspronkelijke karakter verloren doen gaan. De bouwhoogte is overwegend in één of twee bouwlagen met een kap. De materialen voor de woongebouwen is metselwerk voor de gevel (rood/bruinrood/bruin/beige) en pannen (rood/grijs/zwart) op het dak.

Waardering
Het gebied ontleent zijn waarde aan het open landschap in de vorm van een karakteristieke droogmakerij en zijn zeer extensieve bebouwing, met overwegend traditionele bouwvormen en geclusterde erfbeplanting. De bebouwing in de polder ontleent zijn waarde aan een gespreide ligging, een directe relatie met de dijk en een vrij traditionele presentatie in het landschap. Het volkstuinencomplex ontleent zijn waarde aan een goed afgeschermde beplanting met bomen en bosschages.

Conclusie
Het onderhavige plan is in lijn met de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan Amstelscheg. De kenmerkende polderstructuren worden in het plan gehandhaafd. Daarnaast komt er door het verkleinen van het bouwvlak een extra zichtlijn van de dijk het achterland in.

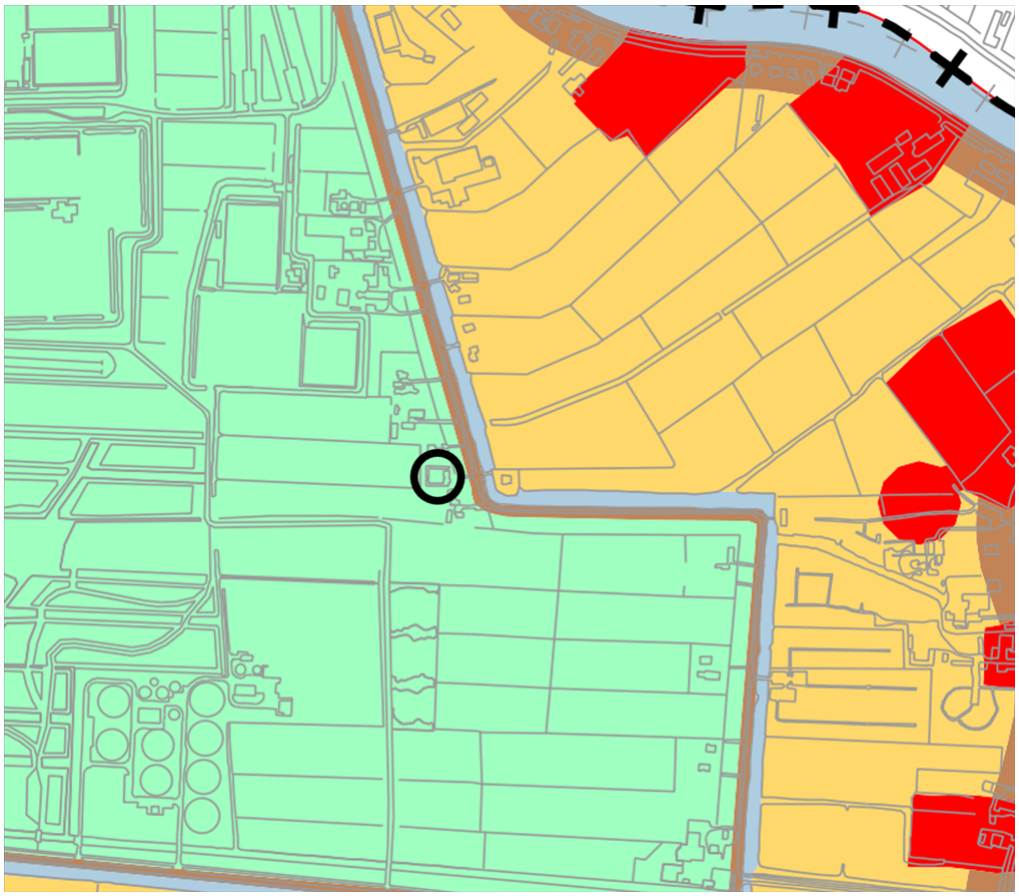
5.1.3 Cultuurhistorie/archeologie
Het plangebied ligt in de Amstelscheg. De Amstelscheg vormt een groene wig die diep doorloopt in de stad Amsterdam en is een van de iconische landschappen van de Metropoolregio Amsterdam (MRA). Het ensemble Amstelscheg kent drie provinciale kernwaarden:
(1) De landschappelijke karakteristiek: de landschappen en de belangrijkste kenmerken van deze landschappen.
(2) Openheid en ruimtebeleving: de beleving van de vrije open ruimte, de horizon en de oriëntatiepunten.
(3) De ruimtelijke dragers: de driedimensionale structuren en lijnen die in het (vlakke) landschap het beeld bepalen en begrenzen. Denk hierbij aan bebouwingslinten, bomenlanen en dijken. Het is van belang dat deze drie kernwaarden gewaarborgd blijven.

Het specifieke perceel Kostverlorenweg 12 ligt in een gebied wat in het verleden is ontveend. Er staan geen molens, stolpen of andere monumenten in de omgeving, er is geen sprake van een historisch lint. Hierdoor is er naast dat het plangebied onderdeel uitmaakt van de Amstelscheg weinig anders van cultuurhistorische waarde in de directe omgeving.



Figuur 8: Cultuurhistorische kaart Kostverlorenweg 12 (rood omcirkelt)

Omdat Kostverlorenweg 12 in ontveend gebied ligt, is het niet aannemelijk dat er archeologische waardevolle objecten in de bodem zitten. Ter plaatse geldt dan ook Waarde - Archeologie 5. Dit houdt in dat er verkennend archeologisch bodemonderzoek nodig is bij ingrepen in de bodem die dieper rijken dan 0,30 meter en groter zijn dan 10.000 m^2.



Figuur 9: Archeologische verwachtingskaart van het plangebied (zwart omcirkelt)

Conclusie
De locatie voor de nieuw te bouwen woning ligt in archeologisch gebied met archeologie waarde 5. Hier geldt het criterium van maximaal 10.000 m^2 bodemverstoring. Daarvan is in het onderhavige geval geen sprake. Derhalve is geen inventariserend archeologisch onderzoek vereist. Daarnaast zijn er in het gebied rond de planlocatie geen cultuurhistorisch waardevolle elementen.

5.2 Functioneel gebruik

5.2.1 Wonen
Deze gronden zijn bestemd voor één woonhuis, als dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf tot maximaal 30% van de vloeroppervlakte van de woning, woongebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen met de daarbij behorende tuinen en erven en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Voor het bouwen van hoofdgebouwen geldt onder andere dat het hoofdgebouw uitsluitend binnen het bouwvlak mag worden gebouwd en dat als hoofdgebouw uitsluitend één woonhuis mag worden gerealiseerd.

5.2.2 Tuin
De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouw, bouwwerken geen gebouwen zijnde, erkers, entreeportalen, paden en terrassen en parkeren.

HOOFDSTUK 6 BELEIDSKADER

6.1 Inleiding

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

6.2 Rijksbeleid

6.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie, de NOVI, komt voort uit de Omgevingswet en is een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Uitgangspunt is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang.

De NOVI richt zich op vier prioriteiten:

1. Ruimte maken voor de klimaatverandering en energietransitie;
2. De economie van Nederland verduurzamen en ons groeipotentieel behouden;
3. Onze steden en regio's sterker en leefbaarder maken;
4. Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen.

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

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

Doorwerking plangebied

De ontwikkeling binnen het plangebied raakt het belang van de NOVI niet. Er zijn geen belemmeringen voor de ontwikkeling.

6.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk rijksbeleid te borgen en legt daarmee nationale ruimtelijke belangen vast. De ruimtelijke onderwerpen van nationaal belang zijn daardoor beperkt. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waarr nationale belangen dat noodzakelijk maken. In hoofdstuk 2 van het Barro is, om de nationale belangen te beschermen per onderwerp (één onderwerp per titel) aangegeven welke beperkingen er per (ruimtelijk) gebied gelden.

Doorwerking plangebied

Geen van de in het Barro geldende onderwerpen heeft invloed op het onderhavige project. De betreffende onderwerpen zijn niet aan de orde in het kader van dit project.

6.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)
Op 1 juli 2017 is de Nieuwe Ladder voor Duurzame Verstedelijking in werking getreden (artikel 3.1.6 lid 2 en 3 Besluit ruimtelijke ordening). De nieuwe Ladder is ten opzichte van de voorgaande Ladder vereenvoudigd. De drie treden zijn komen te vervallen en er is een nieuwe bepaling toegevoegd. De Laddertoets geldt alleen voor plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Toetsing aan de nieuwe Ladder houdt in dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan een ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied dient tevens een motivering te worden opgenomen waarin wordt onderbouwd waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Doorwerking plangebied
Op basis van jurisprudentie blijkt dat een enkele woning zoals in dit plan niet gezien wordt als een stedelijke ontwikkeling (zie onder meer ABRvS 23 december 2014, zaaknummer 201405237/1/R2). Daarnaast wordt in de 'Handreiking Ladder' aangegeven dat sprake is van een stedelijke ontwikkeling bij woningbouwlocaties vanaf 12 woningen. Met de realisatie van 1 woning, die tevens dient als vervanging van een bestaande woning, is bij dit plan geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Aangezien een bestaande (bedrijfs)woning wordt vervangen door een nieuwe woning is er geen sprake van de invulling van een behoefte.

6.2.4 Luchthavenindelingbesluit Schiphol
Het oorspronkelijke Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB) stamt uit 2002, en is op 21 augustus 2004 gewijzigd in werking getreden. Het LIB is een Algemene Maatregel van Bestuur (AmvB), die gebaseerd is op artikel 8.4 van de Wet luchtvaart. Met het LIB wordt in kaartmateriaal een zogenaamd beperkingengebied vastgesteld. Het LIB bevat voor dat beperkingengebied regels waarbij beperkingen zijn gesteld ten aanzien van de bebouwing en het gebruik van gronden, voor zover die beperkingen noodzakelijk zijn met het oog op de veiligheid en de geluidsbelasting in verband met de nabijheid van de luchthaven Schiphol.

Per 4 november 2015 is een wijziging van het Luchthavenindelingbesluit (LIB) in werking getreden. Doel van deze wijziging is om de vliegveiligheid rondom Schiphol in afdoende mate te borgen. Hiervoor zijn de zogenaamde toetshoogtes in de omgeving van Schiphol aanzienlijk verlaagd. Bestemmingsplannen dienen deze verlaagde toetshoogtes in acht te nemen. Gebouwen hoger dan de toetshoogtes kunnen alleen worden toegestaan, indien het Rijk hiervoor een verklaring van geen bezwaar (vvgb) heeft afgegeven of een positief radar advies heeft afgegeven. Het instrument "radar advies" is een nieuw instrument naast het reeds bestaande vvgb. Voor de radartoets gelden afzonderlijke toetshoogtes; deze zijn opgenomen in een nieuwe kaart in bijlage 4a bij het LIB.

De procedures voor een vvgb en een radaradvies gelden allebei afzonderlijk van elkaar, maar kunnen ook samenvallen wanneer verschillende toetsvlakken worden doorsneden. De genoemde beperkingen betreffen:
- De bestemming en het gebruik van grond in verband met het externe-veiligheidsrisico vanwege het luchthavenluchtverkeer;
- De bestemming en het gebruik van grond in verband met de geluidbelasting vanwege het luchthavenluchtverkeer;
- De maximale hoogte van objecten in, op of boven de grond, in verband met de veiligheid van het luchthavenluchtverkeer;

- Een bestemming die, of van een gebruik dat, vogels aantrekt, in verband met de veiligheid van het luchthavenluchtverkeer.

Bij de eerste twee van de bovengenoemde typen beperkingen zijn in ieder geval gronden aangewezen die niet gebruikt dan wel bebouwd mogen worden ten behoeve van woningen, of andere in het besluit aangewezen gebouwen.

Op 1 januari 2018 is het LIB gewijzigd in werking getreden. De regelwijziging ziet op een eigen bevoegdheid voor het lokaal bestuur om binnen bestaand stedelijk gebied woningen toe te voegen. In het gebied binnen zone 4 blijft de grens van 25 woningen per bouwplan gehandhaafd en mogen bestaande geluidgevoelige gebouwen vervangen worden door een nieuw geluidgevoelig gebouw. In het bestaand stedelijk gebied tussen de grens van zone 4 en de 20 Ke-contour gelden nu en ook onder het regime van het nieuwe LIB geen kwantitatieve beperkingen aan woningbouw.

Doorwerking plangebied
Het voorliggende plan valt binnen het beperkingengebied voor hoogte van het LIB.
Op grond van artikel 2.2.1d, tweede lid zijn op gronden die zijn aangewezen op de kaarten in bijlage 3 met het nummer 5, dienen gemeenten te motiveren in de toelichting op het bestemmingsplan de wijze waarop rekening is gehouden met de mogelijke gevolgen van een vliegtuigongeval met meerdere slachtoffers op de grond als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen. Hier zal nader op in worden gegaan in paragraaf 7.6.
Op grond van artikel 2.2.2, eerste lid, en artikel 2.2.2a van het LIB zijn gronden die zijn aangewezen in bijlage 4 en 4a bij het besluit geen objecten toegestaan die hoger zijn dan de op de kaarten aangegeven maximale waarden. De hoogtes zijn gerelateerd aan het N.A.P. Binnen het plangebied geldt een maximale bouwhoogte van 101 meter en een toetshoogte in verband met radarapparatuur van 48 meter.
Op grond van artikel 2.2.4 is geen vaste laserinstallatie of windturbine toegestaan vanaf een minimale hoogte. In onderhavig plan worden geen laserinstallaties of windturbines gerealiseerd, waardoor dit artikel hier niet aan de orde is.

6.3 Provinciaal en regionaal beleid

6.3.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050
Op 19 november 2018 is de Omgevingsvisie NH2050 door Provinciale Staten (PS) vastgesteld. Met deze visie richt de provincie zich op langetermijnambities en -doelen, met oog voor kwaliteiten die de provincie langjarig wil koesteren en die proberen in te spelen op veranderingen en transities die tijd nodig hebben. De visie spreekt zich dus uit over het Waarom en ten dele over het Wat. Onder de hoofdambitie, balans tussen economische groei en leefbaarheid, zijn samenhangende ambities geformuleerd.

In het Visiedeel zijn de ambities uitgewerkt in zogenaamde samenhangende bewegingen naar de toekomst. Het gaat om de volgende vijf bewegingen:
- Dynamisch schiereiland - hier is benutten van de unieke ligging leidend waarbij de kustverdediging voorop staat en waar toeristische en recreatieve kansen benut kunnen worden en natuurwaarden worden toegevoegd.
- Metropool in ontwikkeling - hierin wordt beschreven hoe de Metropoolregio Amsterdam steeds meer als één stad gaat functioneren en dat de reikwijdte van de metropool groter wordt. Door het ontwikkelen van een samenhangend metropolitaan systeem wordt de agglomeratiekracht vergroot.
- Sterke kernen, sterke regio's - deze beweging gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die daarmee het voorzieningenniveau in de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden en de kernen hun herkenbare identiteit behouden.
- Nieuwe energie - in deze beweging gaat het over het benutten van de economische kansen van de energietransitie en circulaire economie.

- Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving - deze beweging gaat over het ontwikkelen van natuurwaarden in combinatie met het versterken van de (duurzame) agrifoodsector.

De vijf geschetste bewegingen staan niet op zichzelf. Samen met de randvoorwaarden en ontwikkelprincipes uit het onderdeel Leefomgevingskwaliteit, vormen ze de provinciale visie. De provincie hanteert de ontwikkelprincipes om een hoge leefomgevingskwaliteit te kunnen (blijven) bieden. Alle ontwikkelprincipes hangen met elkaar samen en moeten ook als zodanig worden gelezen, zo wordt in de visie beschreven. Deze principes zijn overkoepelend: ze gelden voor de hele provincie. Hierbij komen de thema's gezondheid, veiligheid, klimaatadaptatie en landschap aan bod, alsook een aantal generieke principes voor het gebruik van de fysieke leefomgeving.

De systematiek van de visie impliceert dat diverse gebieden een samenhang kennen van verschillende bewegingen en ontwikkelingsprincipes. De intentie van de provincie is om aan de visie een uitwerkingsprogramma te koppelen. Gelijktijdig met de besluitvorming over de Omgevingsverordening die gekoppeld is aan de Omgevingsvisie (medio 2019) worden daartoe acties vastgesteld.

In de omgevingsvisie is aangegeven dat rond Amsterdam een metropool wordt gevormd. Het gaat hier om een stedelijk systeem van grotere en kleinere kernen, met Amsterdam als hoogstedelijke kernstad, een landschap met hoge gebruiks- en belevingswaarde, een multimodale bereikbaarheid, een havengebied met energietransitie en circulaire economie als dragers en Schiphol als internationale hub.

De ontwikkeling van de metropool komt tot uiting door een snel groeiend aantal inwoners, arbeidsplaatsen en bezoekers, leidend tot een tendens van concentraties van economische functies.

Doorwerking plangebied
Het initiatief voorziet in de vervanging van een bestaande (bedrijfs)woning. Door de voorgenomen ontwikkeling wordt er geen nieuwe woning mogelijk gemaakt. Het initiatief is hiermee in lijn met het provinciaal beleid. Voor het overige is het initiatief niet strijdig met het provinciaal beleid.

6.3.2 Omgevingsverordening Noord-Holland 2020
Op 22 oktober 2020 heeft de provincie de nieuwe verordening vastgesteld, zijnde de Omgevingsverordening NH2020. In 2023 is de meest recente versie in werking getreden. In de Omgevingsverordening NH2020 worden de eerste stappen gezet om de sturingsfilosofie uit de Omgevingsvisie NH2050 te vertalen in juridische regels. Deze sturingsfilosofie luidt als volgt: We gaan uit van het principe 'Lokaal wat kan, regionaal wat moet', gelet op de diversiteit aan regio's, om ruimte te beiden aan maatwerk en om vorm te kunnen geven aan een wendbare samenleving. Hierbij staat de opgave centraal. Dat bepaalt de wijze van sturing en samenwerking. In de verordening is het provinciale beleid in regels vertaald.

Doorwerking plangebied
Het perceel is op grond van de Omgevingsverordening NH2020 gelegen binnen diverse werkingsgebieden, waarvan enkele van toepassing zijn op onderhavige ontwikkeling, namelijk:
- Bijzonder provinciaal landschap
- Landelijk gebied
- LIB5 zone Schiphol
- Regionale waterkeringen

<u>Bijzonder provinciaal landschap</u>

Artikel 6.46 Bijzonder provinciaal landschap

1. De kernkwaliteiten van het Bijzonder provinciaal landschap zijn vastgelegd in Bijlage 6.
2. Een ruimtelijk plan ter plaatse van het werkingsgebied Bijzonder provinciaal landschap bevat regels ter bescherming van de voorkomende kernkwaliteiten.
3. In afwijking van artikel 6.3 bevat het ruimtelijk plan geen regels die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken.
4. Het ruimtelijk plan kan regels bevatten die een andere nieuwe ruimtelijke ontwikkeling dan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken, mits deze ontwikkeling de voorkomende kernkwaliteiten niet aantast.
5. De toelichting op het ruimtelijk plan bevat een beschrijving van de voorkomende kernkwaliteiten en een motivering van de wijze waarop wordt voldaan aan het tweede en, indien van toepassing, het vierde lid.
6. Indien uit de motivering volgt dat de maatregelen noodzakelijk zijn om te voldoen aan het bepaalde in het vierde lid, dan dient de uitvoering hiervan te zijn geborgd bij de vaststelling van het ruimtelijk plan.
7. N.v.t.
8. In afwijking van het derde en vierde lid kan het ruimtelijk plan een nieuwe stedelijke ontwikkeling of een andere nieuwe ruimtelijke ontwikkeling die de kernkwaliteiten aantast mogelijk maken, indien:
   a. er sprake is van groot openbaar belang;
   b. er geen reële alternatieven zijn; en
   c. de aantasting zoveel mogelijk wordt beperkt en de aantasting wordt gecompenseerd.
9. N.v.t.
10. Gedeputeerde Staten kunnen nadere regels stellen over de motivering als bedoeld in het vijfde lid en over de wijze van compensatie als bedoeld in het achtste lid, aanhef en onderdeel c.
11. Gedeputeerde Staten kunnen de kernkwaliteiten zoals opgenomen in Bijlage 6 wijzigen.

Het initiatief is gelegen binnen de Amstelscheg. De kernkwaliteiten van het bijzonder provinciaal landschap provincie Noord Holland zijn vastgelegd in Bijlage 6 van de verordening, waarin verwezen wordt naar het Gebiedsperspectief & Beeldkwaliteit Amstelscheg, waarin de kernkwaliteiten voor het gebied staan beschreven. Voor het projectgebied geldt dat de kernkwaliteiten 'type verkaveling' en 'hoogteverschil tussen de Amstel en de achterliggende polders' relevant zijn.

De beoogde ontwikkeling betreft de sloop van het dierenpension en de dienstwoning, waarna er een reguliere burgerwoning met bijgebouw worden teruggebouwd. De verkaveling wordt niet aangetast. Daarnaast is de nieuwe bebouwing oost-west georiënteerd, wat aansluit op de verkaveling.

Het hoogteverschil tussen de Amstel en achterliggende polder is ook een kernkwaliteit die aanwezig is in het projectgebied. Ten opzichte van de huidige situatie verbetert in de toekomstige situatie de zichtbaarheid van het hoogteverschil. In het ontwerp is namelijk rekening gehouden met de achterliggende polder door middel van het creëren van zichtlijnen en er is veel glas gebruikt.

<u>Landelijk gebied</u>

Artikel 6.9 MRA landelijk gebied
1. Een ruimtelijk plan kan ter plaatse van het werkingsgebied MRA landelijk gebied niet voorzien in een kleinschalige woningbouwontwikkeling.
2. In afwijking van het eerste lid kan een ruimtelijk plan voorzien in functiewijziging naar wonen in de vorm van maximaal twee burgerwoningen, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
   a. ter plaatse van de bestaande stedelijke functie is ten minste één bedrijfswoning planologisch toegestaan;

b. de functiewijziging naar een woonfunctie beperkt de bedrijfsvoering en de ontwikkelmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven niet;
c. de bestaande bedrijfsbebouwing op de overige gronden wordt gesloopt en aan deze gronden wordt een bestemming toegekend zonder bouwmogelijkheden en
d. een tweede burgerwoning is alleen mogelijk als meer dan 1.500 m^2 grondoppervlakte aan bestaande bedrijfsbebouwing op het bestemmingsvlak wordt gesloopt.

3. N.v.t.
4. N.v.t.
5. N.v.t.
6. N.v.t.
7. N.v.t.
8. N.v.t.

In de huidige situatie is er sprake van een stedelijke functie. Ook is in de huidige situatie één dienstwoning planologisch toegestaan. Daarnaast beperkt de beoogde ontwikkeling de omringende bedrijven niet, omdat er geen sprake is van een nieuwe woning. Er wordt namelijk een dienstwoning omgezet naar een reguliere burgerwoning, dus de feitelijke situatie veranderd niet. Er wordt voldaan aan artikel 6.9 lid 2.

Artikel 6.59 Ruimtelijke kwaliteitseis ingeval van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied

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

In paragraaf 6.3.3 wordt nader ingegaan op hoe het initiatief passend is binnen de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.

<u>LIB5 zone Schiphol</u>

Artikel 6.24 Woningen binnen de LIB5 zone Schiphol

6. Voor zover een ruimtelijk plan nieuwe woningen toestaat op gronden die liggen ter plaatse van het werkingsgebied LIB5 zone wordt in de toelichting op dat plan rekenschap gegeven van het feit dat op de betreffende locatie sprake is van geluid vanwege het luchtverkeer en worden de redenen vermeld die er toe hebben geleid om op de betreffende locatie nieuwe woningen te bestemmen.

7. Gedeputeerde Staten kunnen nadere regels stellen ten aanzien van de toelichting zoals bedoeld in het eerste lid.

De beoogde ontwikkeling voorziet niet in nieuwe woningen. Er wordt een dierenpension met dienstwoning vervangen door een enkele woning. De feitelijke situatie verandert dus niet. Zie ook paragraaf 6.2.4.

Regionale waterkeringen

Artikel 6.77 Regionale waterkeringen
1. Ter plaatse van het werkingsgebied Regionale waterkering voorziet het ruimtelijk plan in bescherming van de waterkerende functie door op deze functie toegesneden bestemmingen en regels.
2. Ter plaatse van het werkingsgebied beschermingszone regionale waterkering voorziet een ruimtelijk plan in een beschermingszone aan weerzijden van de waterkering waar geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen toegestaan zijn.
3. In afwijking van het tweede lid zijn nieuwe ontwikkelingen mogelijk indien hierover blijkens de toelichting bij het ruimtelijk plan overeenstemming is bereikt tussen betrokken gemeenten, waterbeheerder en provincie.

De beoogde ontwikkeling is gelegen in een beschermingszone van een waterkering. Er dient dus een ontheffing aangevraagd te worden bij hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht. Zie ook paragraaf 7.2.

6.3.3 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie
Artikel 6.59 uit de Omgevingsverordening NH2020 is van toepassing op dit perceel. Bij de inpassing van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling ter plaatse van dit gebied, wordt rekening gehouden met de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.

Het plangebied is gelegen binnen de ensemble 'Amstelscheg'. De Amstelscheg maakte deel uit van een groot veengebied dat lange tijd gelegen is ontgonnen uit drooggemalen polders. Tegenwoordig heeft het resterend veenweidelandschap een agrarische functie, maar krijgt het ook steeds meer betekenis als recreatielandschap, met name voor fietsers, hardlopers en wandelaars. De Ensemble Amstelscheg is beschreven aan de hand van drie provinciale kernwaarden:
- De landschappelijke karakteristiek: het plangebied is gelegen binnen het 'lager gelegen droogmakerijen'. Kenmerkend is de rechthoekige verkaveling. Ringdijken vormen een scheiding tussen de landschapstypen, waar het hoogteverschil beleefbaar is.
- Openheid en ruimtebeleving: het plangebied is gelegen binnen deelgebied 2, waar de zichtlijnen vanaf de Amstel centraal staan.
- De ruimtelijke dragers: het plangebied is gelegen in de middelpolder, ten westen van de rivier de Amstel.

De ensemble 'Amstelscheg' kent de volgende ambities en ontwikkelprincipes met bijbehorende kansen:

1. De verkavelingspatronen en historische elementen vormen de cultuurhistorische identiteit.
   a. Handhaving en versterking van het contrast tussen droogmakerijen en het bovenland:
      I. Ontwikkel binnen het specifieke verkavelingspatroon met bijbehorende kavelbreedte
   b. Het behouden van het landelijke karakter:
      I. Laat bij transformaties en beëindiging van agrarische bedrijven alleen die functies toe die aansluiten bij de landelijke en recreatieve karakteristiek van het gebied (geen kantoren, autobedrijven, opslag, etc.) en stuur bij de inrichting van de erven op de kenmerkende gebiedskwaliteiten.

II. Behoud en accentuering van de zichtlijnen onder andere van en naar buitenplaatsen en op molens en kerktorens.

c. Het koesteren van de polder de Ronde Hoep als landschappelijke parel:
   I. Laat het unieke verkavelingspatroon intact en behoud de openheid in de polder. Zorg dat schaalvergroting van bedrijfsbebouwing de openheid versterkt.

Relatie tot het plangebied: de beoogde ontwikkeling zal binnen het bestaande bouwplot gerealiseerd worden, waarbij het nieuwe bouwvlak zelf verkleind wordt ten opzichte van de huidige bebouwing. Middels de ontwikkeling zal het dierenpension verdwijnen, wat het landelijke karakter versterkt.

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

Relatie tot het plangebied: de ontwikkeling vindt plaats op een bestaande bouwkavel waar de huidige bebouwing gesloopt wordt en binnen het huidige plot minder teruggebouwd zal worden.

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

Relatie tot het plangebied: het plangebied is niet direct gelegen aan het dijkprofiel van de Amstel. De dijk zal gerespecteerd blijven.

4. Overige ontwikkelprincipes
   a. Het behouden en het zichtbaar/beleefbaar blijven van de huidige verkavelingsstructuur (inclusief sloten) bij (semi-)tijdelijke functies en opstellingen in het landschap, zoals voor zonne-energie.
      I. Zorg voor een ruime landschappelijke begrenzing van het terrein, die aansluit op het bestaande omringende landschap; vermijd hoge hekken in het landschap. Streef ernaar dat de opstelling kwaliteit toevoegt aan het bestaande landschap.
   b. Het behouden van de vrije ruimte (molenbiotopen) rond historische windmolens, in verband met de windvang en de zichtbaarheid van de molens in het landschap.

Relatie tot het plangebied: in de nieuwe verkavelingsstructuur wordt de openheid vanaf de Amstel naar het achterland verder aangescherpt. De kwaliteit van de bebouwing zal toenemen en er zal meer ruimte zijn voor groen ter verbetering van de kwaliteit van het landschap.

6.3.4 Amstelscheg

Er spelen grotere of kleinere ontwikkelingen en transformaties die het ruimtelijke beeld en het gebruik van de Amstelscheg veranderen. Het Gebiedsperspectief Amstelscheg, vastgesteld door de provincie, waterschap en betrokken gemeenten/stadsdelen, geeft richting aan deze ontwikkelingen, zodat de samenhang van de Amstelscheg als geheel bewaard blijft en de ruimtelijke kwaliteit waar mogelijk wordt versterkt. Hiermee kunnen betrokken overheden gezamenlijk beoordelen of bepaalde ontwikkelingen gewenst zijn.

In het Gebiedsperspectief wordt aan de hand van vier ruimtelijke opgaven een stop aan de horizon geschetst. De positie van de Amstelscheg ten opzichte van de stad en de landschappelijke karakteristieken zullen worden versterkt, de toegankelijkheid voor recreanten wordt vergroot en het voorzieningenprogramma zal zich verder ontwikkelen. Deze vier ruimtelijke hoofdopgaven zijn per gebied uitgewerkt. Voor Amstelveen zijn drie deelgebieden relevant: Amstel en Bovenlanden, de Bovenkerkerpolder en de Middelpolder. In Beeldkwaliteitplannen worden de projecten en ontwikkelingen per deelgebied nader benoemd en doorvertaald naar ontwerpprincipes.
In het bestuursakkoord Amstelscheg (21 dec. 2011) is het voornemen vastgelegd om de inspirerende nieuwe spelregels een plek te geven in de lokale ruimtelijke ordening (bestemmingsplannen, beeldkwaliteitplannen, welstandsbeleid).

Doorwerking plangebied
Het gebied waarin Kostverlorenweg 12 ligt valt onder het buitengebied van Amstelveen en staat bekend onder de naam 'Middelpolder'. Dit gebied wordt in het zuiden begrensd door de A9, in het oosten door de Amstel, in het noorden door de stadsgrens van Amsterdam, en in het westen door de stadsgrens van Amstelveen.
Wester Amstel is gesitueerd in het grotere buitengebied 'Amstelscheg'. In het beeldkwaliteitplan Amstelscheg staan de uitgangspunten voor ruimtelijke kwaliteit in het gebied uiteengezet. Het plangebied is onder andere gebaat bij handhaving van de oorspronkelijke verkavelingsstructuur ontstaan als gevolg van de doorlegging van de polders, het behouden van het landelijke karakter, het open houden van het gebied, en het behouden van het dijkprofiel.
De directe omgeving van de Kostverlorenweg 12 wordt gekenmerkt door een mix van functies, zoals woningen, (woon)boerderijen, kleinschalige bedrijvigheid en volkstuinen.

<u>Stedenbouwkundige structuur</u>
Het onderhavige plangebied ligt in het bovenland-gebied. Het bovenland is in feite een restant van het oude veenweidegebied, dat weliswaar onder het niveau van de Amstel ligt, maar tevens ruim boven het niveau van de Middelpolder. De ontsluiting van het gebied vindt hoofdzakelijk plaats vanaf de Amsteldijk met uitzondering van een aantal percelen in het noordelijke deel; binnen het gebied zijn twee dwarsverbindingen, welke aansluiting geven op de ringdijk: de Machineweg en de Oostermeerweg; net buiten het gebied is aan de noordgrens een dergelijke verbinding aanwezig via de Kalfjeslaan.
De stedenbouwkundige structuur kenmerkt zich door open weidegronden met kavelslotenpatroon, dat enerzijds qua richting geert en anderzijds reageert op het bochtige verloop van de Amstel. Plaatselijk is er sprake van een grillig patroon. Deze structuur wordt gecompleteerd door gespreide en plaatselijk aaneengesloten bebouwing in diverse verschijningsvormen aan en gericht op de Amsteldijk en enkele bebouwingsreeksen in 'de diepte' (dwars op de Amsteldijk). Diepte van de woonpercelen varieert van 50 tot 150 meter diep. Een en ander wordt afgewisseld met open ruimten en doorzicht naar het weidegebied en het polderlandschap.
De groenstructuur betreft de karakteristieke erfbeplanting op de voormalig agrarische complexen binnen het voor het overige lege polderlandschap.

Bebouwingskarakteristiek
De bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit burgerwoningen in verschillende verschijningsvormen, afgewisseld met een klein aantal agrarische bouwpercelen. Juist de diversiteit is hier waardevol. Dit geldt ook voor een aantal agrarische ensembles als geheel.

Waardering
Het gebied ontleent zijn waarde aan het open landschap in de vorm van een karakteristieke droogmakerij en zijn zeer extensieve bebouwing, met overwegend traditionele bouwvormen en geclusterde erfbeplanting. De bebouwing in de polder ontleent zijn waarde aan een gespreide ligging, een directe relatie met de dijk en een vrij traditionele prestatie in het landschap.

Conclusie
Het onderhevige plan is in lijn met de uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan Amstelscheg. De kenmerkende polderstructuren worden in het plan gehandhaafd. De zichtlijnen worden versterkt en de kwaliteit van de bebouwing binnen het plangebied wordt verbeterd. De woonfunctie is passend binnen het gebied.

6.4 Gemeentelijk beleid

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

De structuurvisie is opgebouwd aan de hand van twee hoofduitgangspunten en deze hoofduitgangspunten zijn vertaalt in zes thematische uitgangspunten. De zes thematische uitgangspunten zijn als volgt:
1. Landschap: unieke groene kwaliteiten verder uitbuiten
2. Verkeer en vervoer: hoofdstructuur verbeteren en lokaal netwerk hierop toesnijden
3. Wonen: kwaliteit toevoegen en zeggenschap vergroten
4. Werken: zorgen voor een passend aanbod van werklocaties
5. Voorzieningen: Stadshart versterken en wijkvoorzieningen concentreren
6. De derde dimensie: slim ruimtegebruik

Doorwerking plangebied
De beoogde ontwikkeling heeft betrekking op thematisch uitgangspunt 1. Landschap: unieke groene kwaliteiten verder uitbuiten. Dit thematisch uitgangspunt is uitgewerkt in verschillende ambities. De beoogde ontwikkeling haakt in op de ambitie 'Wonen in het landschap'. Het doel van deze ambitie is om de landschappelijke waarden van het buitengebied in stand te houden. In het landelijk gebied is het van belang om landschappelijke waarden te betrekken in een ontwikkeling. Volgens de structuurvisie is het vooral van belang om zichtlijnen op de open polders te behouden en de overgang van het bovenland naar de polder te kunnen blijven ervaren.
De beoogde ontwikkeling verbetert ten opzichte van de huidige situatie de zichtlijnen naar achterliggende polder. Er kan dus gesteld worden dat de beoogde ontwikkeling in lijn ligt met de Structuurvisie Amstelveen 2025+.

6.4.2 Nota Parkeernormen 2016
Op 16 december 2020 heeft de gemeenteraad de 'Nota Parkeernormen 2021' vastgesteld. Voldoende parkeergelegenheid is een belangrijke voorwaarde voor elke

ruimtelijke ontwikkeling. Om ervoor te zorgen dat er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd voor nieuwe ontwikkelingen wordt in de regels verwezen naar de geldende 'Nota Parkeernorm Amstelveen 2021'. Op grond van artikel 3.1.2. tweede lid Bro mogen parkeernormen worden neergelegd in een beleidsregel (Nota Parkeren). In een planregel dient dan tot uitdrukking te worden gebracht dat bij de toets op het onderdeel parkeren, de beleidsregel betrokken moet worden. Dit mag een dynamische verwijzing zijn. Dat betekent dat ten alle tijde wordt getoetst aan de meest actuele versie van het beleid. Tussentijdse wijzigingen van het beleid zijn dus hangende de planperiode van het bestemmingsplan mogelijk. Hierdoor kan elk initiatief waarvoor een omgevingsvergunning wordt ingediend getoetst worden aan de meest actuele parkeernormen.

Bij het toepassen van de parkeernorm worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:
- Elke initiatiefnemer van (bouw)plannen dient zorg te dragen voor het realiseren van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.
- Een bouwinitiatief of wijziging van functie van een locatie mag geen parkeerproblemen en verkeersveiligheidsproblemen in de openbare ruimte veroorzaken of vergroten.
- De Nota parkeernormen is van toepassing op ruimtelijke plannen voor nieuwbouw, verbouw, uitbreiding of wijziging van functie(s) voor zover zij van invloed zijn op het parkeren.
- Een initiatiefnemer kan een gemotiveerd voorstel indienen om af te wijken van de vastgestelde parkeernorm, onderbouwd door een goed mobiliteits- en bereikbaarheidsplan en een goed verhaal waarom met minder parkeerplaatsen kan worden volstaan en hoe overlast voorkomen wordt. Burgemeester en wethouders kunnen op basis hiervan gemotiveerd afwijken van de parkeernorm.

Indien voor projecten in het voortraject normen zijn vastgesteld in het programma van eisen van deze projecten wordt aan deze normen vastgehouden.

Doorwerking plangebied
De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van een vrijstaande woning en een bijgebouw op een ruim perceel. Deze woning komt in plaats van een dierenpension en een dienstwoning. Het bebouwde oppervlakte neemt af. Er is voldoende parkeercapaciteit op eigen terrein.

6.4.3 Woonagenda 2020-2023
De Woonagenda 2020-2023 is door de gemeenteraad op 12 februari 2020 vastgesteld. Om aan de vraag van de grote woningbouwopgave te voldoen moeten er naar verwachting ongeveer 10.000 woningen worden toegevoegd. Er is een tekort aan woningen in de vrije sector (hoog en laag), middeldure koop (hoog en laag) en er zijn lange wachtlijsten voor sociale huurwoningen. Er is ook een toename aan eenpersoonshuishoudens en er zijn veel jonge mensen die moeizaam aan hun eerste huis kunnen komen. Door ambulantisering en extramuralisering van de zorg gaan mensen weer zelfstandig woning of blijven juist langer thuis wonen.

De visie en beleidsmaatregelen die worden ingezet worden beschreven in Woonagenda 2020-2023. Het doel is om de druk op de Amstelveense woningmarkt te verlichten, zodat de stad Amstelveen een stad blijft voor jong en oud.

Doorwerking plangebied
De beoogde ontwikkeling betreft de transformatie van een dierenopvang, die niet meer in gebruik is. Deze dierenopvang met dienstwoning wordt omgezet naar een burgerwoning. Hiermee wordt de beperkte ruimte gebruikt voor wonen. De beoogde ontwikkeling is in lijn met het woonbeleid van Amstelveen.

6.4.4 Erfgoednota Amstelveen
Op 28 september 2016 is de Erfgoednota vastgesteld door de gemeenteraad. Met de vaststelling van de Erfgoedwet per 1 juli 2016 en het vervallen van de Monumentenwet

moest de gemeentelijke Erfgoedverordening geactualiseerd worden. Beleidsstukken van het Amstelveens erfgoed waren versnipperd en moeilijk vindbaar. Met de Erfgoednota is het gehele erfgoedbeleid weer actueel en overzichtelijk gebundeld.

In deze Erfgoednota beschrijft de gemeente de ambitie en de visie van de gemeente op de omgang met haar culturele erfgoed, vervolgens de historische groei en de wijkopbouw tot het aanwezige waardevolle culturele erfgoed en als laatste de middelen die we ter beschikking hebben om onze visie en ambitie waar te maken. Met cultureel erfgoed bedoelen we in deze nota het fysieke, veelal gebouwde en/of ontworpen erfgoed binnen de ruimtelijke omgeving. Dat kunnen zowel aangewezen monumenten zijn, als wel objecten, landschappen of structuren met cultuurhistorische waarde.

Doorwerking plangebied
Binnen het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' opgenomen. Dit betekend dat er een lage verwachting is dat er in het plangebied archeologische vondsten worden gedaan. In paragraaf 7.3 wordt nader ingegaan op de archeologische waarde.

HOOFDSTUK 7 OMGEVINGSKWALITEIT

7.1 Bodem

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

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

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

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

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

Doorwerking plangebied
In 2023 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door BK ingenieurs ter plaatse op de Kostverlorenweg 12. Dit onderzoek heeft drie verschillende doelen:
- Het vaststellen van de huidige milieuhygiënische bodemkwaliteit op de locatie.
- Het bepalen van de indicatieve hergebruiksmogelijkheden van de grond. De hergebruiksmogelijkheden van de grond dienen als indicatief te worden beschouwd, het betreft geen onderzoek conform Besluit bodemkwaliteit.
- Het vaststellen van de voorlopige veiligheidsklassen voor het werken in de bodem.

Dit onderzoek is bijgevoegd als bijlage 1 van dit bestemmingsplan. Hieruit blijkt dat er ter plaatse van de Kostverlorenweg 12 geen ernstige bodemverontreinigingen

voorkomen en dat sanering dus niet noodzakelijk is. Het aspect bodem staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

7.2 Water

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

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

Kaderrichtlijn Water
De Kaderrichtlijn water is een Europese richtlijn die moet leiden tot een verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De Kaderrichtlijn moet in landelijke wet- en regelgeving worden omgezet. Met de komst van de Implementatiewet EG-kaderrichtlijn water is de KRW vertaald in de Nederlandse wetgeving, de Waterwet. De Europese Kaderrichtlijn heeft gevolgen voor de gemeente op het gebied van riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid. Er worden ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

Nationaal Waterplan
Het Nationaal Waterplan 2022-2027 (NWP) is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2016-2021. Het NWP werkt in de geest van de Omgevingswet. Het doel van het NWP is toekomstbestendig water in Nederland voor de periode 2022-2027 en verder. Daarbij wordt gewerkt aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Het NWP beschrijft de nationale beleids- en beheerdoelen op het gebied van klimaatadaptatie, waterveiligheid, zoetwater & waterverdeling, waterkwaliteit & natuur, scheepvaart, en de functies van rijkswateren. Denk aan het omgaan met droogte, onze dijken, en het borgen van de drinkwatervoorziening en de bevaarbaarheid van onze rivieren en kanalen.

Regionaal Waterprogramma Noord-Holland 2022-2027
Op 31 januari 2022 is het Regionaal Waterprogramma Noord-Holland 2022-2027 vastgesteld door de Provinciale Staten. Met dit programma wordt invulling gegeven aan het waterbeleid in de Omgevingsvisie NH 2050 voor zover het uitvoering van Europese richtlijnen over water betreft. Een goede waterkwaliteit, duurzaam voorraadbeheer en bescherming tegen overstroming zijn de centrale elementen van het programma. Voor de deelprogramma's oppervlaktewater, grondwater en overstromingsrisico's is uitgewerkt welke doelen de provincie wil bereiken en hoe hieraan een bijdrage wordt geleverd met een breed pakket aan maatregelen. Daarbij wordt extra aandacht besteed aan natuurgebieden, drinkwatervoorzieningen en zwemwateren, die volgens Europese richtlijnen worden beschermd vanwege de specifieke eisen die hier gelden.

Waterschapsbeleid
In het Waterbeheerplan 2022-2027 beschrijft het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht wensbeelden per thema voor 2030 en daaruit afgeleid doelen voor de planperiode

2022-2027 op hoofdlijnen. Hierin staat wat het waterschap doet aan veiligheid, de beschikbaarheid van voldoende en schoon water, en aan efficiënte zuivering van afvalwater. Ook zet het waterschap zich in voor het behoud van cultuurhistorisch erfgoed en de natuur. Het waterschap wil bereiken dat mensen zich bewuster worden van het belang van een veilig en 'robuust' (toekomstbestendig) watersysteem. Het waterschap wil open en toegankelijk zijn, actief naar samenwerking zoeken en de dialoog aangaan. De strategische uitgangspunten voor de langere termijn (2030) zijn:

- Samenbrengen van alle regionale waterbeheertaken in één regionale waterautoriteit;
- Een klimaatbestendig en daarmee waterrobuust gebied;
- Steden die beter bestand zijn tegen extreme regenbuien, wateroverlast, overstromingen, hitte en droogte;
- Een omgeving die zich bewust is van waterveiligheid;
- Water dat overal in het gebied geschikt is voor de vastgestelde gebruiksfunctie;
- Gebruik van afvalwater als grondstof en bron voor energie en water;
- Gebruik van vernieuwende oplossingen vanuit samenwerking met kennisinstellingen, andere overheden en marktpartijen;
- Vermindering van regeldruk en vergroting van kosteneffectiviteit voor burgers en bedrijven;
- Afstemming over alle watertaken per stroomgebied;
- Behoud van de zelfstandige bevoegdheid.

Tevens is de Keur van het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht van toepassing. Voor aanpassingen aan het bestaande watersysteem dient bij het waterschap een vergunning te worden aangevraagd op basis van de Keur. Dit geldt dus bijvoorbeeld voor het graven van nieuwe watergangen, het aanbrengen van een stuw of het afvoeren van hemelwater naar het oppervlaktewater. In de Keur is ook geregeld dat een beschermingszone voor watergangen en waterkeringen in acht dient te worden genomen. Dit betekent dat binnen de beschermingszone niet zonder ontheffing van het hoogheemraadschap gebouwd, geplant of opgeslagen mag worden. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit, het profiel en/of de veiligheid wordt aangetast, de aan- of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Ook voor het onderhoud gelden bepalingen uit de Keur. Het onderhoud en de toestand van de (hoofd)watergangen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

Gemeentelijk rioleringsplan (GRP) 2021-2026
Vanuit de Wet milieubeheer en de Waterwet heeft de gemeente een verbrede zorgplicht voor afvalwater, voor hemelwater en voor grondwater. De functie van riolering is het beschermen van de volksgezondheid door het inzamelen en afvoeren van afvalwater, het tegengaan van wateroverlast en het beschermen van het milieu. In het gemeentelijk rioleringsplan wordt uiteengezet hoe deze zorg wordt ingevuld.

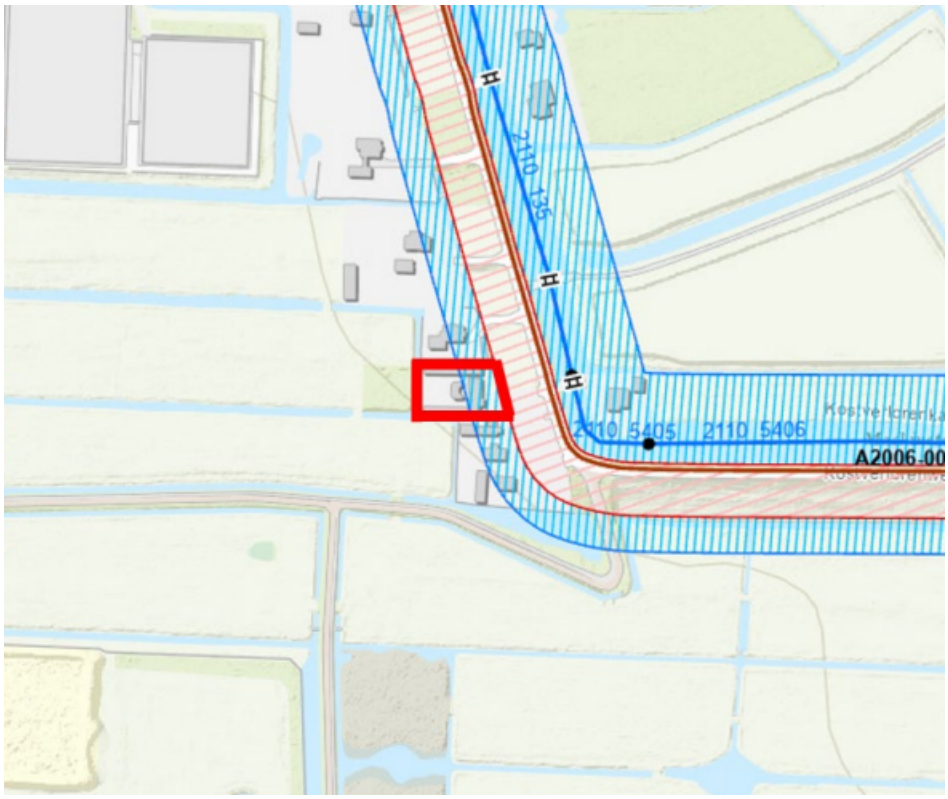
Doorwerking plangebied

Bodem en grondwater
Het projectgebied is niet gelegen in een waterwingebied of in een grondwaterbeschermingsgebied. De bodem van het plangebied bestaat uit moerige eerdgronden met een moerige bovengrond of moerige tussenlaag op niet-gerijpte zwavel of klei, volgens de 'Bodemkaart van Nederland'. Er is sprake van grondwatertrap Ib. Dit betekent dat de hoogste grondwaterstand (GHG) 18 centimeter onder maaiveld ligt. De gemiddelde laagste grondwaterstand (GLG) is 68 centimeter. Het maaiveld ligt op circa -4,5 meter van het NAP.

Waterkwantiteit- en kwaliteit
Binnen het plangebied zijn geen watergangen aanwezig. Ook bevindt het plangebied zich niet in beschermingszones van watergangen, zoals te zien is in onderstaande afbeelding 10.

Met de beoogde ontwikkeling neemt de verharding af van circa 530 m^2 naar circa 285 m^2. Compensatie conform de Keur is daarom niet noodzakelijk.

Veiligheid en waterkeringen
Het plangebied bevindt zich niet in de kernzone van een waterkering. Wel bevindt het zich in de beschermingszone van een waterkering, zoals is te zien in afbeelding 10. Het betreft hier de binnenkant van de waterkering.



Figuur 10: Uitsnede legger Amstel, Gooi en Vecht

Afvalwaterketen en riolering
De bestaande bebouwing is aangesloten op het gemeentelijk gemengd rioolstelsel. Conform de Leidraad Riolering en vigerend waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- hemelwater vasthouden voor benutting,
- (in-)filtratie van afstromend hemelwater,
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater,
- afstromend hemelwater afvoeren naar RWZI.

Waterbeheer
Vanwege de ligging van het plangebied in de beschermingszone van de waterkering dient een ontheffing aangevraagd te worden bij het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht op grond van de Keur. Op 9 mei 2023 is deze watervergunning verleend.

7.3 Archeologie

Wet op de archeologische monumentenzorg
De Erfgoedwet vormt samen met de Omgevingswet het wettelijke fundament voor de archeologie in Nederland. Onderdelen van de voormalige Monumentenwet over

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

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

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

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

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

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

De gebieden met de hoogste verwachting zijn vermeld als 'AMK-terrein' (Archeologische Monumentenkaart) of als 'historische kern'. Dit zijn de op kaart paars gekleurde gebieden (Amsterdamseweg, oude dorp, bestaande en voormalige buitenplaatsen langs de Amstel en locaties van voormalige molens en posten Linie van Krayenhoff). Hiervoor geldt dat bij bodemverstoringen van meer dan 50 m^2 een archeologisch onderzoek dient te worden gestart. In de zones waar 'historische bebouwing' heeft plaatsgevonden (Amsterdamseweg, Handweg, Legmeerdijk, Bovenkerkerweg en de Amsteldijk) geldt verplicht archeologisch onderzoek bij bodemverstoringen groter dan 100 m^2. De zone van het onverveend bovenland (gebied ten westen van de Amsteldijk, groot loopveld (tracé ten zuiden van de A9) en het onverveende gebied in het noord-westen van Amstelveen) heeft een middelhoge verwachtingswaarde. Hiervoor geldt dat bij

bodemverstoringen van meer dan 1.000 m^2 een archeologisch onderzoek dient te worden gestart. Tot deze categorie van middelhoge archeologische verwachtingswaarde behoren ook de getij-inversie-ruggen, die liggen in de Bovenkerkerpolder en de Noorderlegmeerpolder. Hiervoor geldt dat bij bodemverstoringen van meer dan 5.000 m^2 een archeologisch onderzoek dient te worden gestart. Het overgrote deel van Amstelveen bestaat uit verveend, drooggemaakt of met zand opgespoten gebied. Binnen dit gebied geldt een lage archeologische verwachtingswaarde. Hiervoor geldt dat bij bodemverstoringen van meer dan 10.000 m^2 een archeologisch onderzoek dient te worden gestart.

Doorwerking plangebied
Paragraaf 5.1.3 geeft inzicht in de archeologische verwachtingswaarde van het plangebied. Het plangebied kent een lage archeologische verwachtingswaarde waarbij archeologisch vooronderzoek noodzakelijk is bij bodemingrepen groter dan 10.000 m^2 en dieper dan 30 cm onder maaiveld. Omdat in dit geval de bodemingrepen minder omvangrijk zijn, is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

7.4 Geluid

Beleidskader
De beoordeling van het aspect geluid in ruimtelijke plannen vindt, voor het spoor- en wegverkeerslawaai en gezoneerde industrieterreinen, zijn grondslag in de Wet geluidhinder. Voor vliegverkeerlawaai wordt het Luchthavenindelingbesluit (op grond van de Wet luchtvaart) als beoordelingskader gehanteerd. Daarnaast vindt de beoordeling van geluid zijn grondslag in de Wet ruimtelijke ordening, met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening.

In de Wet geluidhinder (Wgh) en het Besluit geluidhinder (Bgh) zijn voorkeursgrenswaarden ten aanzien van de geluidsbelasting op geluidsgevoelige functies opgenomen. Als daar niet aan voldaan kan worden, is het in bepaalde situaties mogelijk om zogenoemde hogere waarden vast te stellen. Voor de hogere waarden van de geluidsbelasting geldt dat deze lager dienen te zijn dan de maximale te verlenen hogere waarde, voor verschillende situaties die zijn neergelegd in de Wgh en het Bgh. De gemeenteraad van Amstelveen heeft de "Deelnota Hogere Waarden" vastgesteld. In deze nota is de procedure uitgewerkt om de hogere waardenprocedure te doorlopen. In het hogere waardenbeleid is een aantal aspecten opgenomen die bij de afweging van een hogere waarde een rol speelt. Deze aspecten zijn:
1. het heersende geluidsniveau;
2. het toetsingskader om af te wijken van het heersende geluidsniveau;
3. cumulatie en compensatie.

Wegverkeer
Tijdens de voorbereiding van een bestemmingsplan moet inzicht worden gegeven in de geluidsbelasting op nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen die gesitueerd worden binnen de zone van een weg. In geval sprake is van aanleg van een nieuwe weg zal ook de geluidsbelasting veroorzaakt door verkeer op de nieuwe weg op de bestaande geluidgevoelige bestemmingen in beeld moeten worden gebracht.

Luchtverkeer
Bij de ingebruikname van de vijfde baan van Schiphol (Polderbaan) op 20 februari 2003 is het Luchthavenindelingbesluit (Lib) in werking getreden. Hiermee zijn nieuwe beperkingen gesteld aan het ruimtegebruik rond de luchthaven. Naast het luchthavengebied is een beperkingengebied aangegeven. In het beperkingengebied zijn een aantal deelgebieden onderscheiden, waarvoor verschillende regels gelden. Het gaat om o.a. een geluidssloopzone en een beperkingen geluidszone. Deze bepalingen moeten in de bestemmingsplannen worden verwerkt.

Doorwerking plangebied
Door EnviroSpace is in juli 2023 onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting van wegverkeerslawaai op de woning. Het plangebied is namelijk gelegen binnen de geluidzone van de Kostverlorenweg. Het onderzoek is opgenomen als bijlage 2. Uit het onderzoek blijkt dat aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt voldaan en dat een hogere waarde besluit dus niet nodig is.

7.5 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader
De hoofdlijnen voor regelgeving van de luchtkwaliteitseisen zijn vastgelegd in de Wet milieubeheer (Wm). Artikel 5.16 geeft weer onder welke voorwaarden de bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (zoals wijzigingen van een bestemmingsplan), mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in principe geen belemmering:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt per saldo niet tot verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Vanaf 1 augustus 2009 is het NSL in werking getreden. In het NSL zijn alle maatregelen opgenomen die de luchtkwaliteit moeten verbeteren en tevens zijn ruimtelijke ontwikkelingen opgenomen die de luchtkwaliteit verslechteren. Overheden zijn gehouden de in het NSL opgenomen maatregelen uit te voeren en kunnen het NSL gebruiken als onderbouwing bij plannen voor de NSL-projecten. Met het NSL laat de Nederlandse overheid zien hoe zij aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit gaat voldoen.

Grenswaarden
Voor de beoordeling van de situatie in de omgeving van het plan zijn met name de volgende grenswaarden uit de Wet milieubeheer relevant:

- de jaargemiddelde concentraties voor stikstofdioxide (NO_2) moeten vanaf 2015 voldoen aan de grenswaarde van 40 µg/m^3;
- voor fijn stof (PM10) geldt vanaf 2011 een grenswaarde van 40 µg/m^3 voor de jaargemiddelde concentratie;
- de 24-uurgemiddelde waarde voor PM10 mag niet vaker dan 35 keer per jaar overschreden worden (39 keer als rekening wordt gehouden met de zogenoemde zeezoutaftrek);
- voor PM2,5, deeltjes nog kleiner dan PM10, zijn ook grenswaarden vastgesteld. Deze zijn niet strenger dan de huidige norm voor daggemiddelde concentraties van PM10.

Besluit en Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)
In het Besluit niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen (luchtkwaliteitseisen) is vastgelegd wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Een project is NIBM als het niet meer dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde voor NO_2 en PM10 bijdraagt; concreet betekent dit een bijdrage van maximaal 1,2 µg/m^3. Met name NO_2 en PM10 zorgen in Nederland nog voor overschrijdingen van grenswaarden, vandaar dat deze grens is gekozen.
In de Regeling NIBM is een aantal categorieën met maximale groottes aangewezen die NIBM zijn, waaronder woningbouw, kantoren en bepaalde inrichtingen. Als een project binnen de grenzen van deze Regeling valt, is verdere toetsing aan de grenswaarden niet nodig.

In de 'Regeling NIBM bijdragen' is onder meer opgenomen dat voor woningbouwlocaties van een bepaalde omvang sprake is van niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan

de luchtkwaliteit ofwel dat het woningbouwproject geen aanmerkelijke negatieve invloed heeft op de luchtkwaliteit. Voor woningbouwprojecten is de regeling van toepassing op woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat.

Doorwerking plangebied
De beoogde ontwikkeling bestaat uit de vervanging van een dierenopvang met bedrijfswoning naar een burgerwoning. Het project valt onder de categorie die is vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit 2022. De dichtstbijzijnde maatgevende weg betreft de Jeanne d'Arclaan, op circa 1 km westelijk gelegen van het plangebied. Uit het CIMLK blijkt dat in 2021 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijnstof langs deze weg ruimschoots onder de grenswaarden lagen. De concentraties luchtverontreinigende stoffen bedroegen in 2021: 15,3 µg/m³ voor NO2 , 16,7 µg/m³ voor PM10 en 9,3 µg/m³ voor PM2,5. Het aantal overschrijdingsdagen van de 24-uur gemiddelde concentratie PM10 bedroeg 6 dagen. Hierdoor is er ter plaatse van het projectgebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

7.6 Externe veiligheid

Wettelijk kader
Bij externe veiligheid gaat het om de vraag of de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen voldoende is gewaarborgd. Het gaat hier met name om de risico's van inrichtingen met gevaarlijke stoffen en van het vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoorweg en water en door buisleidingen. De veiligheidsnormen zijn vastgelegd in respectievelijk het Besluit externe veiligheid inrichtingen, Besluit externe veiligheid transportroutes en het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

De risicokaart Noord-Holland geeft inzicht in de risico's in de woon- en werkomgeving. Op de kaart staan meerdere typen risicobronnen en ongevallen. De gegevens zijn afkomstig van gemeenten, waterschappen, provincies en Rijk.

Doorwerking plangebied
De beoogde ontwikkeling voorziet in een herontwikkeling waarbij een bedrijfswoning met dierenopvang omgezet wordt naar een burgerwoning. Een woning is een kwetsbaar object. Op basis van de risicokaart zijn in de omgeving van de woning een aantal risicobronnen aanwezig. Dit zijn de aardgasleiding A-807, de A10, A2, A9 en het spoor. In de omgeving zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig.

Aardgasleiding A-807
Op een afstand van circa 110 meter van de beoogde woning ligt de aardgasleiding A-807. Het bestemmingsplan 'Wester Amstel 2018' heeft de PR 10^{-6} contour van de buisleiding weergegeven met een veiligheidszone. De nieuwe woning ligt buiten de PR 10-6 contour. Met de beoogde ontwikkeling worden dus geen kwetsbare objecten binnen de PR 10^{-6} contour mogelijk gemaakt. Het invloedsgebied van de aardgasbuisleiding is 380 meter waar het plangebied binnen valt. Met de beoogde ontwikkeling zal de personendichtheid in het plangebied niet toenemen. Met het verdwijnen van de dierenopvang zal het aantal personen in de dagperiode zelfs afnemen. De woning komt niet dichterbij de buisleiding te liggen dan de huidige woning. Hiermee is een toename in het groepsrisico uitgesloten en volstaat een beperkte verantwoording groepsrisico.

Vervoer gevaarlijke stoffen (weg, spoor en water)
Hieronder zijn de transportroutes weergegeven met de PR 10^{-6} contour, het invloedsgebied en de afstand tot het plangebied. Het plangebied ligt alleen in het invloedsgebied van het spoor. Het spoor ligt op meer dan 200 afstand van het plangebied. Hierdoor volstaat een beknopte verantwoording groepsrisico.

Tabel 1: Transportroutes gevaarlijke stoffen.

Transportroute	PR 10^{-6} contour	Invloedsgebied	Afstand tot het plangebied
A10	0 meter	880 meter	1.600 meter
A2	0 meter	880 meter	1.500 meter
A9	0 meter	880 meter	2.400 meter
Spoor	1 meter	4.000 meter	3.000 meter

LIB zone
Het projectgebied ligt in een LIB zone. De LIB zone is behandeld in paragraaf 6.2.4. De ontwikkeling voldoet aan de gestelde regels.

Beknopte verantwoording groepsrisico

Bestrijdbaarheid en bereikbaarheid
Zowel voor de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid van 'dagelijkse incidenten', zoals brand of wateroverlast, als voor calamiteiten op het gebied van externe veiligheid, is het van belang dat de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en bluswatervoorzieningen voldoende geborgd zijn.

De bestrijdbaarheid is afhankelijk van de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten. De brandweer moet in staat zijn om hun taken goed uit te kunnen voeren en daarmee verdere escalatie van een incident te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende/adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen en bluswatervoorzieningen. Tevens speelt een snelle alarmering ten allen tijde een belangrijke rol.

Het plangebied wordt ontsloten via de Kostverlorenweg. De Kostverlorenweg is een doorgaande weg waarmee het plangebied in twee richtingen wordt ontsloten. Het gedegen wegennetwerk komt de bestrijdbaarheid ten goede. Zo kan bijvoorbeeld via meerdere aanvalswegen een mogelijke brand geblust worden. Daarnaast kan via de Kostverlorenweg van de bron af worden gevlucht.

Zelfredzaamheid
Ter plaatse van het plangebied wordt een woning gerealiseerd. De aanwezige personen zullen over het algemeen dan ook zelfredzaam zijn. Aanwezige kinderen, ouderen en gehandicapten worden wel beschouwd als verminderd zelfredzame personen. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat de ouders/verzorgers de verminderd zelfredzame personen kunnen begeleiden,

Instructie met betrekking tot de juiste handelwijze in geval van een incident is noodzakelijk voor een effectieve zelfredzaamheid. De alarmering van de aanwezigen wordt momenteel nog gerealiseerd middels het waarschuwings- en alameringssysteem (WAS), het luchtalarm. Dit systeem wordt de komende jaren uitgefaseerd. Het waarschuwingssysteem wordt de komende jaren uitgefaseerd. Het waarschuwingssysteem wordt vervangen door een totaal pakket aan alarmeringsmiddelen, waaronder de calamiteitenzenders, de sirenes, crisis.nl, NL-Alert en het gebruik van sociale media.

Conclusie
Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de aardgasleiding A-807 en het spoor. Ten gevolge van de beoogde ontwikkeling zal het groepsrisico niet toenemen. Uit de

beknopte verantwoording blijkt daarnaast dat de zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid en bereikbaarheid van het plangebied als voldoende worden beschouwd. Verder zijn in of nabij het plangebied geen relevante risicovolle bronnen aanwezig.

7.7 Wet natuurbescherming

Wettelijk kader
Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Doel van deze wet is de bescherming van soorten en leefgebieden. De wet is een implementatie van Europeesrechtelijke en internationale verplichtingen (Habitatrichtlijn, Vogelrichtlijn, Verdrag van Bern en Verdrag van Bonn).

De Wet natuurbescherming beslaat zowel soortenbescherming als gebiedsbescherming. De wet kent een beschermingsregime voor soorten van de Vogelrichtlijn, voor soorten van de Habitatrichtlijn en voor andere soorten. Het komt er onder andere op neer dat soorten niet opzettelijk gedood, gevangen of verstoord mogen worden. Ook het beschadigen of vernielen van voortplantingsplaatsen en rustplaatsen is verboden. Vrijwel alle vogels zijn beschermd ingevolge de Vogelrichtlijn. Habitatrichtlijnsoorten zijn bijvoorbeeld alle vleermuissoorten. Onder andere soorten vallen onder andere de ringslang en de grote modderkruiper. Gedeputeerde Staten kunnen in sommige gevallen ontheffing verlenen van de verbodsbepalingen. Met betrekking tot de gebiedsbescherming wordt hoofdzakelijk gekeken naar de Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Doorwerking plangebied
In januari 2023 is een ecologische quickscan uitgevoerd door Adviesbureau Mertens B.V. ter plaatse van de Kostverlorenweg 12. Het doel van dit verkennende onderzoek is om vast te stellen of de geplande ontwikkeling mogelijk effect heeft op de beschermde flora en fauna. Dit onderzoek is bijgevoegd als bijlage 3 bij dit bestemmingsplan. Uit het onderzoek blijkt dat er ter plaatse van het plangebied geen beschermde flora en fauna voorkomen. Er is geen ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig.

Tevens is een stikstofberekening uitgevoerd om de mogelijke gevolgen van de ontwikkeling voor de stikstofdepositie binnen Natura 2000-gebieden in beeld te brengen. Uit de berekeningen met de Aerius-Calculator voor de realisatie- en gebruiksfase blijkt dat er geen toename is van stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Op basis van de berekeningen zijn significante negatieve effecten op Natura 2000-gebied in de realisatie- en gebruiksfase uitgesloten. De beoogde herontwikkeling is derhalve uitvoerbaar in het kader van de Wet natuurbescherming. De rapportage met bijbehorende berekeningen zijn opgenomen in bijlagen 4, 5 en 6.

7.8 Verkeer en parkeren

Wettelijk kader
Indien een ruimtelijk plan voorziet in de toevoeging van verkeersaantrekkende functies dienen de gevolgen voor de verkeer- en parkeersituatie te worden beoordeeld.

Doorwerking plangebied
Onderhavig plan betreft vervangende nieuwbouw, waarbij het huidige dierpension met dienstwoning worden vervangen voor één nieuwe woning. De parkeervraag wordt opgelost op eigen terrein. De verkeersgeneratie zal afnemen ten opzichte van de huidige situatie, omdat de functie van dierpension komt te vervallen.

7.9 Bedrijven en milieuzonering

Wettelijk kader
Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten (op milieugevoelige functies). Sommige activiteiten die in een bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, veroorzaken milieubelasting voor de omgeving. Andere activiteiten/functies moeten juist beschermd worden tegen 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 aanvaarbare voorwaarden te vestigen.

In het bestemmingsplan kan de afstand tussen milieugevoelige functies en milieubelastende activiteiten worden vastgelegd. Het regelen van die afstand wordt ook wel milieuzonering genoemd. Het doel van milieuzonering is om te komen tot een optimale kwaliteit van de leefomgeving.

De VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering, handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk" is een hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. Om een milieuzonering in een concrete situatie te kunnen uitwerken bevat de VNG-publicatie bouwstenen. De drie belangrijkste bouwstenen zijn:
- de richtafstandenlijst;
- twee omgevingstypen;
- een lijst van toelaatbare activiteiten in gemengd gebied met het oog op functiemenging.

De belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtafstandenlijsten die zijn opgenomen in bijlage 1 van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. Dit zijn afstanden ten opzichte van een rustige woonwijk (of een vergelijkbaar omgevingstype, zoals een rustig buitengebied). In de bijlagen wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijke relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie.

Doorwerking plangebied
De beoogde ontwikkeling bestaat uit de sloop van een dierenpension met bedrijfswoning. Hiervoor in de plaats komt een reguliere burgerwoning. De nieuwe woning ligt in het buitengebied van Amstelveen in de omgeving staan verschillende woningen en twee dierenopvang, een sportcomplex en een manege. Ten zuidwesten van de nieuwe woning is de RWZI Amstelveen gelegen. De omgeving van het projectgebied kent verschillende functies en ligt in het buitengebied, daarmee kan het getypeerd worden als gemengd gebied.

Ten noorden van de beoogde woning is een perceel bestemd voor dierenopvang. Dit ligt op een afstand van 140 meter. Dierenasiels en -pensions vallen onder milieucategorie 3.2 met een richtafstand van 50 meter in gemengd gebied. Aan de richtafstand wordt voldaan. Ten noordwesten ligt een sportcomplex op een afstand van circa 120 meter. Een veldsportcomplex (met verlichting) valt onder milieucategorie 3.1 met een richtafstand van 30 meter in gemengd gebied. Aan de richtafstand wordt voldaan.

Ten zuiden van het projectgebied ligt de RWZI Amstelveen. Op basis van het bestemmingsplan 'Amstelveen Noord - Oost' kan de RWZI Amstelveen ingedeeld worden in een RWZI met een capaciteit tussen de 100.000 en de 300.000 i.e. (inwonerequivalent) met milieucategorie 4.2 en een richtafstand van 200 meter in gemengd gebied. De nieuwe woninggevel ligt op circa 140 meter afstand, aan de richtafstand wordt niet voldaan. Van een richtafstand kan gemotiveerd afgeweken worden. Het maatgevende aspect is geur (200 meter). Aan de richtafstanden voor geluid (100 meter), stof (0 meter) en gevaar (10 meter) wordt voldaan.

Geur
Aan de zijde van de woning zijn op het bedrijfsperceel van de RWZI zonnepanelen gelegen. De maatgevende geurbronnen van het bedrijf liggen dan ook op grotere afstand. De geuremitterende bedrijfsactiviteiten liggen in het bouwvlak van het bedrijfsperceel. Het bouwvlak ligt op iets meer dan 200 meter dat verder is dan de richtafstand. Hiermee kan ter plaatse van de beoogde woning een aanvaardbaar woon en leefklimaat gegarandeerd worden. Daarbij liggen op kortere afstand al reeds burgerwoningen waarmee het bedrijf rekening moet houden en waarmee het bedrijf al reeds beperkt wordt in haar bedrijfsmogelijkheden. Ook maakt het Activiteitenbesluit geen onderscheid tussen een burgerwoning en een bedrijfswoning van derden. Het provinciaal geurbeleid maakt geen onderscheid tussen een bedrijfswoning en verspreid liggende woningen. De nieuwe woning komt niet dichterbij het RWZI te liggen dan de huidige bedrijfswoningen. Hiermee wordt als gevolg van de beoogde ontwikkeling de RWZI niet beperkt in haar bedrijfsvoering of milieuruimte.

Geconcludeerd wordt dat ter plaatse van de beoogde woningen sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat Het aspect bedrijven en milieuhinder staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg en nader onderzoek is niet noodzakelijk.

7.10 Duurzaamheid

De kaders betreffende duurzaamheid (PLECK 4.0 Amstelveen; 'Plan voor Energietransitie, Circulaire economie en Klimaatadaptatie') zijn vastgesteld door de gemeenteraad op 14 december 2022. Hiermee heeft de gemeenteraad aangegeven dat Amstelveen streeft naar duurzaam beleid in alle keuzes die zij maakt.

- De gemeentelijke organisatie is in 2030 onafhankelijk van fossiele brandstoffen en werkt CO_2 uitstootvrij;
- In 2040 wil Amstelveen 95% minder CO_2 uitstoten ten opzichte van 1990;
- In 2040 wil het bestuur van de stad onafhankelijk van fossiele brandstoffen functioneren;
- In 2025 is 50% van de aankopen circulair; en
- In 2050 zal heel Amstelveen klimaatrobuust ingericht zijn.

Leidraad Duurzaam bouwen en Gebiedsontwikkeling
De gemeente Amstelveen heeft hoge ambities om duurzaam te bouwen en duurzame gebieden te ontwikkelen. De ambities zijn benoemd in de Leidraad Duurzaam bouwen en Gebiedsontwikkeling (november 2021). Op vijf thema's gaat de gemeente bij elke ontwikkeling kijken wat de mogelijkheden zijn om een project of gebied zo duurzaam mogelijk te realiseren: mobiliteit, energie, circulair bouwen, klimaat adaptief en groen en ecologie. De thema's zijn in onderstaand overzicht getoond.



Figuur 11: Thema's uit de Leidraad Duurzaam bouwen en Gebiedsontwikkeling Amstelveen

De doelstellingen en ambities komen voort uit verschillende onderliggende beleidsstukken. Op gemeentelijk niveau gaat het onder andere om de Transitievisie Warmte, de Visie op zonne-energie, PLECK 4.0, het Actieplan Klimaatadaptatie, het Groenstructuurplan, de Mobiliteitsvisie en de Nota Parkeernormen. Het ontwerp voor gebouwen en gebieden dient aan te sluiten op al deze ambities en doelstellingen uit de Leidraad en het onderliggende beleid.

Doorwerking plangebied
Er wordt voldaan aan de eisen uit het Bouwbesluit. De woning wordt gasloos opgeleverd en beter geïsoleerd ten opzichte van de huidige woning. Tevens zal er in de nieuwe situatie minder oppervlak worden teruggebouwd, waardoor er meer ruimte beschikbaar komt voor groen. Het initiatief zal daarmee voldoen aan de duurzaamheidskaders van de gemeente Amstelveen.

7.11 Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.)

Het instrument en de procedure milieueffectrapportage is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage. Voor alle projecten waarbij de activiteit is opgenomen in Bijlage D van dit Besluit, moet door het bevoegd gezag worden beoordeeld of een milieueffectrapport moet worden gemaakt.

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. De wijziging van dit Besluit volgt uit de implementatie van artikel 1, vierde lid, onder a en b, van Richtlijn 2014/52/EU van de Europese Unie. De artikelen 7.16 tot en met 7.20a van de Wet milieubeheer zijn in deze wetgeving voor alle in het Besluit genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing, waarbij het niet uitmaakt of het een activiteit betreft boven of onder de D-drempel. Via een m.e.r.-beoordeling worden de milieueffecten van de gewenste ontwikkeling onderzocht. Op basis hiervan wordt beoordeeld en beslist of een milieueffectrapport moet worden opgesteld.

Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan leiden tot twee conclusies:
- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk;

- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

Op 3 oktober 2023 hebben burgemeester en wethouders besloten dat het bouwplan niet leidt tot significante nadelige gevolgen voor het milieu. Daarom hoeft geen milieueffectrapport of m.e.r.-beoordeling te worden opgesteld.