

TOELICHTING

Mr. G. Groen van Prinstererlaan 114

Inhoudsopgave

<u>HOOFDSTUK 1 INLEIDING</u>	<u>3</u>
<u>1.1 Aanleiding en doelstelling</u>	<u>3</u>
<u>1.2 Ligging en begrenzing plangebied</u>	<u>3</u>
<u>1.3 Geldende bestemmingsplannen</u>	<u>3</u>
<u>1.4 Leeswijzer</u>	<u>3</u>
<u>HOOFDSTUK 2 VISIE PLANGEBIED</u>	<u>5</u>
<u>2.1 Uitgangspunten</u>	<u>5</u>
<u>2.2 Functionele en ruimtelijke uitwerking</u>	<u>5</u>
<u>2.3 Motivatie gemaakte keuzes</u>	<u>7</u>
<u>HOOFDSTUK 3 PLANOPZET</u>	<u>8</u>
<u>3.1 Algemeen</u>	<u>8</u>
<u>3.2 De bestemmingen</u>	<u>8</u>
<u>HOOFDSTUK 4 UITVOERBAARHEID</u>	<u>10</u>
<u>4.1 Economische uitvoerbaarheid</u>	<u>10</u>
<u>4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid</u>	<u>10</u>
<u>4.3 Handhaving</u>	<u>11</u>
<u>HOOFDSTUK 5 BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED</u>	<u>13</u>
<u>5.1 Ruimtelijke karakteristiek</u>	<u>13</u>
<u>5.2 Functioneel gebruik</u>	<u>16</u>
<u>HOOFDSTUK 6 BELEIDSKADER</u>	<u>17</u>
<u>6.1 Inleiding</u>	<u>17</u>
<u>6.2 Rijksbeleid</u>	<u>17</u>
<u>6.3 Provinciaal en regionaal beleid</u>	<u>18</u>
<u>6.4 Gemeentelijk beleid</u>	<u>20</u>
<u>HOOFDSTUK 7 OMGEVINGSKWALITEIT</u>	<u>28</u>
<u>7.1 Bodem</u>	<u>28</u>
<u>7.2 Water</u>	<u>29</u>
<u>7.3 Archeologie</u>	<u>33</u>
<u>7.4 Geluid</u>	<u>34</u>
<u>7.5 Luchtkwaliteit</u>	<u>36</u>
<u>7.6 Verkeer en parkeren</u>	<u>37</u>
<u>7.7 Externe veiligheid</u>	<u>37</u>
<u>7.8 Windhinder</u>	<u>39</u>
<u>7.9 Natuur</u>	<u>39</u>
<u>7.10 Duurzaam bouwen en energie</u>	<u>40</u>
<u>7.11 Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.)</u>	<u>43</u>

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doelstelling

Aanleiding

Het huidige kantoorpand aan de Mr. G. Groen van Prinstererlaan 114 staat al enkele jaren leeg. De eigenaar van het kantoorpand heeft een voornemen om op deze locatie een nieuw appartementengebouw te realiseren met maximaal 310 appartementen. Het realiseren van deze appartementen past binnen de gemeentelijke visie om meer woningen toe te voegen in het Stadshart, waarvan een groot deel in de middeldure sector.

Doel

Met de realisatie van een hoogwaardig appartementencomplex wil het college invulling geven aan haar doelstellingen om het Stadshart een kwalitatieve impuls te geven én om ruimte te bieden aan de bouw van woningen in, voor een groot deel, de middeldure sector om te voldoen aan de enorme vraag naar woningen in Amstelveen. De locatie is gelegen aan de oostkant van het Stadshart, waar de gemeente voornemens is om het gebied te transformeren naar een hoogwaardig stedelijk woonmilieu waar ruimte is voor het toevoegen van 400 tot 800 woningen, zoals is opgenomen in het Ruimtelijk Ontwikkelingsperspectief Wonen 2016 in Amstelveen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het project is gesitueerd ten noorden van de A9, aan de noord-oostzijde van het Stadshart. Het pand wordt aan de noordzijde begrensd door de Mr. G. Groen van Prinstererlaan, aan de oostzijde door de Burgemeester Haspelslaan die overloopt in de Stadstuinen. Aan de westzijde ligt een groenstrook met water en parallel aan dit water aan de overkant ligt de Gerard Doulaan. Aan de zuid/ zuidoostzijde zijn kantoren en appartementengebouwen gesitueerd en ligt de Handelsweg.



Luchtfoto locatie

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Dit bestemmingsplan vervangt gedeeltelijk het bestemmingsplan Amstelveen Stadshart. Dit geldende bestemmingsplan komt met het in werking treden van dit bestemmingsplan gedeeltelijk te vervallen.

1.4 Leeswijzer

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

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

HOOFDSTUK 2 VISIE PLANGEBIED

2.1 Uitgangspunten

Het bestemmingsplan mr. G. Groen van Prinstererlaan 114 komt overeen met de Structuurvisie 2025+/uitvoeringsparagraaf. In hoofdstuk zes wordt nader ingegaan op de relatie tussen het bestemmingsplan en de structuurvisie. Tevens wordt het overige relevante beleid hier behandeld.

Ruimtelijk Ontwikkelingsperspectief

Op 18 november 2020 is het Ruimtelijk Ontwikkelingsperspectief (ROP) 2020 vastgesteld. Dit is de opvolger van ROP 2016. Daar was in opgenomen dat aan de oostkant van het Stadshart meer verdichting plaats kan vinden zodat een hoogwaardig stedelijk woonmilieu kan ontstaan, met een ontwikkelpotentie van 400 tot 800 woningen.

De Groen van Prinstererlaan 114 staat benoemd als een ruimtelijke opgave die in gang is gezet, "De ontwerp-Startnotitie is op 27 maart 2018 vrijgegeven voor inspraak. Naar aanleiding van de inspraakreacties is het plan herontworpen. De startnotitie is in maart 2020 vastgesteld door de raad."

Ruimtelijke Uitwerking Visie Stadshart Amstelveen

Het inpassen van wonen past ook in de Ruimtelijke Uitwerking Visie Stadshart Amstelveen die op 21 juni 2017 in de gemeenteraad is vastgesteld. Daarin is benoemd dat in dit oostelijke deel van het Stadshart een meer stedelijk gemengd milieu kan ontstaan, waarbij wonen en werken door elkaar plaatsvindt. Door het toevoegen van een kwalitatief en hoogwaardig woonprogramma wordt het economische draagvlak van het Stadshart versterkt en wordt de levendigheid in het Stadshart ook in de avonduren bevorderd.

Hoogbouwvisie

Op 2 oktober 2019 is door de raad de Hoogbouwvisie vastgesteld. Hierin is opgenomen dat in de strook langs de Burgemeester Haspelslaan tot aan de Mr. G. Groen van Prinstererlaan hoogbouw mogelijk is.

Startnotitie

Op 11 maart 2020 is de Startnotitie door de gemeenteraad vastgesteld. De Startnotitie geeft inzicht in alle ruimtelijke raakvlakken en maatschappelijke en financiële overwegingen waar het project mee te maken heeft of kan hebben en of het op die basis haalbaar is om verder te gaan met het project. De startnotitie heeft begin 2018 ter inzage gelegen. Omwonenden en belanghebbenden konden reageren op de startnotitie. Op basis van de ingediende reacties is het plan aangepast.

2.2 Functionele en ruimtelijke uitwerking

Huidige bestemmingsplan Amstelveen Stadshart



Huidige bestemmingsplan

Het projectgebied is gelegen binnen het bestemmingsplan Amstelveen Stadshart. Binnen dit gebied, zoals hierboven is weergegeven, zijn drie bestemmingen aanwezig.

Het huidige gebouw heeft een Kantoor (K) bestemming. Het bouwvlak mag 100% worden bebouwd tot een bouwhoogte van 12 en 15 meter. De gronden buiten het bouwvlak zijn bestemd voor onder andere parkeren ten behoeve van het kantoor.

Aansluitend op de kantoorbestemming ligt een Verkeer-Parkeren (V-P) bestemming. Deze gronden zijn bestemd voor (openbare) parkeervoorzieningen.

Om deze bestemmingen ligt de bestemming Groen (G). Deze gronden zijn bestemd voor groenvoorziening, paden, speelvoorzieningen, water etc.

De geplande ontwikkeling van woningbouw past niet binnen de huidige regels van het bestemmingsplan.

Project

Het plan bestaat uit een woongebouw met maximaal 310 woningen. Het gebouw krijgt twee hoogte accenten, één tot 18 lagen hoog aan de Groen van Prinstererlaan en één van 16 lagen hoog aan de zuidzijde van het gebouw. Het parkeren wordt in twee lagen gerealiseerd, waarbij één parkeerlaag ondergronds ligt en één parkeerlaag op maaiveld. Aan de twee straatzijdes wordt deze parkeerlaag op maaiveld omzoomd door woningen. Op de hoek van de Groen van Prinstererlaan met de Burgemeester Haspelslaan is een gemengde bestemming voorzien zoals bijv een ontmoetingsruimte, fitness, wasruimten o.i.d., zodat hier een levendig aanzicht wordt gecreëerd. Deze ruimte is niet alleen voor de bewoners van het appartementencomplex maar ook omwonenden kunnen hier gebruik van maken. De rooilijn van het gebouw ligt aan de zijde van de groenzone in lijn met de grens van het kantoorakavel aan de zuidzijde van Groen van Prinstererlaan 114. Er is in het plan ruimte voor een groene binnentuin die openbaar toegankelijk zal zijn. In de binnentuin en rond het gebouw kan groen weer een plek krijgen.



3d impressiebeelden

2.3 Motivatie gemaakte keuzes

De herontwikkeling van het pand past in het hoogwaardiger maken van het oostelijk deel van het Stadshart. Het gebouw is te beschouwen als afbakening en markering van het Stadshart. Met de komst van de appartementen wordt de functie van de Burgemeester Haspelslaan als kwalitatieve aanloopstraat naar het Stadshart versterkt. Het huidige kantoorgebouw met parkeerterrein en groene randen wordt vervangen door een hoogwaardig woongebouw met sprekende architectuur, dat past binnen het stedenbouwkundige raamwerk van het Stadshart ter plaatse.

Er zijn door de architect van het project zonnediagrammen opgesteld voor vier ijkpunten in het jaar, namelijk in maart, juni, september en december op verschillende tijdstippen (zie bijlage 1). Voor deze momenten is een simulatie van de schaduwwerking gemaakt van het gebouw in de nieuwe situatie. Er is weliswaar een verslechtering ten opzichte van de bestaande situatie maar er is geen sprake van een onaanvaardbare verslechtering van de bestaande leefomgeving. De naastgelegen woningen hebben gedurende de dag voldoende zon op de gevels.

HOOFDSTUK 3 PLANOPZET

3.1 Algemeen

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

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

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

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

3.2 De bestemmingen

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

hierin worden de begrippen gedefinieerd die in de planregels worden gebruikt.

Wijze van meten (artikel 2)

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Groen (artikel 3)

De bestemming omvat het merendeel van de structurele groenvoorzieningen in Amstelveen. Het groen is mede bestemd voor bermen en beplanting, paden, speelvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede voor verhardingen, (fiets)parkeervoorzieningen, geluidwerende voorzieningen en straatmeubilair. Ook is hier een talud toegestaan met een trap.

Verkeer-Verblijfsgebied (artikel 4)

Binnen de bestemming Verkeer en Verkeer-Verblijfsgebied zijn voetpaden, wegen en (fiets)parkeerplaatsen toegestaan. Ook is hier groen en een talud toegestaan met een trap.

Wonen (artikel 5)

Binnen de bestemming wonen zijn woningen mogelijk. Ter plaatse van de aanduiding gemengd zijn commerciële functies toegestaan. Naast het bouwen van een hoofdgebouw

zijn er regels opgenomen voor het bouwen onder de grond en bouwwerken geen gebouw zijnde.

Binnen deze bestemming zijn aan huis verbonden activiteiten toegestaan. Hierbij wordt gedacht aan een praktijk voor een (huis)arts of fysiotherapie, dan wel voor een advocaat of een juridisch/financieel adviseur. Het woonkarakter dient het uitgangspunt te blijven. Daarom behoren deze beroepsactiviteiten ondergeschikt te blijven aan het wonen. Dit is geregeld door op te leggen dat maximaal 30 procent van het woonoppervlakte gebruikt mag worden voor aan huis verbonden activiteiten. Het kenbaar maken van de beroepsactiviteiten door middel van een aanduiding op de gevel is in beginsel toegestaan.

Waarde-Archeologie - 5 (artikel 6)

Als dubbelbestemming zijn opgenomen gas, water, archeologie, cultuurhistorie 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, 11 en 12)

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

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 Economische uitvoerbaarheid

4.1.1 Financieel-economische haalbaarheid

Ten aanzien van de nieuwe ontwikkelingen die op basis van het bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt is inzicht verkregen in de opbrengsten die gegenereerd worden en de kosten die gemaakt worden. Wanneer deze kosten en opbrengsten naast elkaar worden gelegd, is er sprake van een positief planresultaat/dekkende exploitatie. Het bestemmingsplan is derhalve economisch uitvoerbaar binnen de planperiode van tien jaar.

De realisatie van de in dit bestemmingsplan rechtstreeks mogelijk gemaakte ontwikkelingen is in handen van één ontwikkelende partij. Met deze partij heeft de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten als beschreven in paragraaf 4.1.2. Gebleken is dat de ontwikkelende partij(en) over voldoende middelen beschikt om de bedoelde ontwikkelingen te kunnen realiseren en de exploitatiebijdrage aan de gemeente te voldoen.

4.1.2 Verhaal van kosten

Artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), biedt de grondslag voor publiekrechtelijk kostenverhaal. De gemeenteraad is verplicht om een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Dit is op grond van artikel 6.2.1 sub a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) het geval bij de bouw van één of meer woningen en op grond van artikel 6.2.1 sub d bij een verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd.

In dit geval betreft het de bouw van maximaal 310 woningen. Dit is een bouwplan op grond van de wet. Er is dus sprake van kostenverhaal.

Sinds 1 juli 2008 is de gemeente op grond van artikel 6.12 van de Wro verplicht om bij het mogelijk maken van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro, een exploitatieplan vast te stellen ten behoeve van het verhalen van de door de gemeente te maken kosten, tenzij voorafgaand aan de vaststelling van de bestemmingswijziging een overeenkomst tot stand is gekomen waarin dit kostenverhaal is verzekerd.

De kosten bestaan uit plankosten en uit civieltechnische kosten. De civieltechnische kosten hebben betrekking op de kosten van de aanschaf en aanleg van de ondergrondse afvalcontainers, de aansluiting op en eventuele aanpassingen van het riool en het verleggen van kabels en leidingen, aanpassingen aan de openbare ruimte ten gevolge van het plan en herstelwerkzaamheden aan de directe omgeving ten gevolge van bouwwerkzaamheden. Het kostenverhaal is opgenomen in een overeenkomst. In deze overeenkomst zijn bepalingen opgenomen over het kostenverhaal van eventuele uitkeringen die de gemeente zal moeten verrichten in het kader van planschade.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

4.2.1 Inspraak

Het ontwerp is gedurende zes weken ter inzage gelegd van donderdag 25 augustus 2022 tot en met woensdag 5 oktober 2022.

Gedurende de termijn van ter inzage legging heeft eenieder de gelegenheid gekregen om schriftelijk zienswijzen kenbaar te maken. Er zijn 4 zienswijzen ingediend. In [bijlage 18](#) volgt een samenvatting van de zienswijzen en het commentaar daarop van het college van burgemeester en wethouders.

4.2.2 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 20 december 2021.

De toezending is gedaan met het verzoek om binnen 6 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
3. Brandweer Amstelland

Alle instanties hebben te kennen gegeven, dat zij geen opmerkingen hebben, dan wel dat het voorontwerp geen onderwerpen raken waarbij deze instanties belang hebben.

In bijlage 17 volgt een samenvatting van de reacties en het commentaar daarop van het college van burgemeester en wethouders.

4.3 Handhaving

4.3.1 Uitvoerings- en handhavingsbeleid

Handhaving op het gebied van ruimtelijke ordening spitst zich toe op het gebruik van de gronden en opstellen, de maatvoering van bouwwerken en het uitvoeren van werken en werkzaamheden waarvoor een omgevingsvergunning nodig is. Handhaving kan kortweg worden omschreven als: elke handeling die er op is gericht de naleving van rechtsregels te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Handhaving is geen doel op zich maar draagt bij aan de realisatie van de ruimtelijke doelstellingen die met het bestemmingsplan worden beoogd en de bescherming van de verschillende belangen die worden gewaarborgd.

Een bestemmingsplan bevat daarom een handhavingsparagraaf. Hierin wordt een toelichting gegeven op de wijze waarop de gemeente het juridische normenkader van het bestemmingsplan handhaaft, dat door middel van de planregels in samenhang met de planverbeelding in het leven is geroepen.

Het niet naleven van een bestemmingsplan komt neer op het ondergraven van één van de meest waardevolle en invloedrijkste instrumenten van de gemeentelijke overheid. Daarnaast is het een inbreuk op en aantasting van de belangrijkste waarborgen die de burger en bedrijven op gemeentelijk niveau hebben. De maatschappij mag immers verwachten en eisen van de gemeentelijke overheid dat zij de regelgeving die zij in het bestemmingsplan heeft opgenomen ook zal handhaven. Het niet naleven en handhaven van het bestemmingsplan tast de geloofwaardigheid van de gemeente in het algemeen aan. Om deze redenen is het noodzakelijk het bestemmingsplannen te handhaven en te blijven handhaven.

De gemeente is verplicht om uitvoerings- (vergunningverlening) en handhavingsbeleid vast te stellen in een of meer documenten, waarin gemotiveerd wordt aangegeven welke doelen wij onszelf stellen bij de uitvoering en handhaving en welke activiteiten we daarvoor zullen uitvoeren. Deze verplichting is nu al opgenomen in het Besluit omgevingsrecht en komt ook in de Omgevingswet terug.

De gemeente heeft aan deze verplichting invulling gegeven in het actuele VTH beleidsplan, waarin zowel het uitvoerings- als het handhavingsbeleid is opgenomen. Deze nota beschrijft de visie, doelstellingen, prioriteiten, uitgangspunten en strategieën

op het gebied van vergunningverlening, toezicht en handhaving. Het is gebaseerd op een analyse van de problemen die zich kunnen voordoen met betrekking tot de naleving van de geldende wetgeving, waaronder dit bestemmingsplan. Een andere belangrijk uitgangspunt zijn de toepasselijke algemeen verbindende voorschriften, de beleidskaders en een analyse van inzichten, technieken en werkwijzen die gebruikt kunnen worden voor de uitvoering.

Het gehele uitvoerings- en handhavingsbeleid geeft ten minste inzicht in:

- De prioriteiten bij de uitvoering van voorgenomen activiteiten.
- De methodiek die de gemeente gebruikt om te bepalen of gestelde doelen worden bereikt.
- De objectieve criteria voor het beoordelen van aanvragen voor en beslissingen over een omgevingsvergunning en het afhandelen van meldingen.
- De werkwijze bij vergunningverlening en het afhandelen van meldingen.
- De afspraken die door de gemeente met de Omgevingsdienst en met de organen die belast zijn met de strafrechtelijke handhaving zijn gemaakt.
- De wijze waarop het toezicht op de naleving van het bij of krachtens de betrokken wetten bepaalde wordt uitgeoefend om de gestelde doelen te bereiken.
- De wijze waarop bestuurlijke sancties en de termijnen die bij het geven en uitvoeren daarvan worden gehanteerd en de strafrechtelijke handhaving onderling worden afgestemd, waarbij tevens aandacht wordt besteed aan de aard van de geconstateerde overtredingen.
- De wijze waarop de gemeente handelt na overtredingen die zijn begaan door of in naam van de eigen gemeente of van andere organen behorende tot de overheid.

In de jaarlijkse uitvoeringsprogramma's worden deze prioriteiten vertaald in daadwerkelijke activiteiten. Jaarlijks evalueren we de uitgevoerde inspanningen en toetsen we de bijdrage aan de beleidsdoelstellingen. Doen we nog de juiste dingen op de juiste wijze of signaleren we ontwikkelingen die een aanpassing van het (ruimtelijke) beleid vragen? Het uitvoeringsprogramma, jaarverslag en de evaluatie worden toegestuurd aan de gemeenteraad.

4.3.2 Handhavingsopgave

Uit de planregeling volgt een directe opgave voor handhaving. Er zijn immers strijdige en illegale functies geconstateerd die ingevolge het bestemmingsplan dienen te worden beëindigd. Een aantal van deze gevallen zijn al bekend. Deze zijn naar voren gekomen tijdens het toezicht op verleende omgevingsvergunningen of wij zijn door burgers en bedrijven met klachten en meldingen of verzoeken om handhaving gewezen op overtredingen. Ook vanuit lopende projecten, opgenomen in de jaarlijks opgestelde uitvoeringsprogramma's, volgt een opgave voor handhaving.

Van de bekende strijdige functies is beoordeeld of deze in het bestemmingsplan een positieve bestemming moeten krijgen. Indien dat het geval is dan is daarvoor een passende bestemming opgenomen. Indien dat noodzakelijk is dan krijgt de overtreder de mogelijkheid om alsnog een omgevingsvergunning aan te vragen om de overtreding te legaliseren. Indien een strijdige functie geen positieve bestemming heeft gehad dan volgt uit de vaststelling van dit bestemmingsplan direct een handhavingsopgave.

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

Het locatie is gelegen in Amstelveen aan de rand van het Stadshart: in oostwest richting aan de doorgaande Mr. G. Groen van Prinstererlaan en in noordzuid richting aan een doorlopende groene singel. De Mr. G. Groen van Prinstererlaan vormt tevens een onderdeel van de binnenstedelijke parkeerring rond het Stadshart, zoals deze in de Ruimtelijke Uitwerking Visie Stadshart Amstelveen is opgenomen. Aan de oostzijde ligt de Burgemeester Haspelslaan. Dit is een duidelijke zichtas en verkeersas richting het Stadshart en voormalig Hudson's Bay, echter in mindere mate voor autoverkeer aangezien de parkeergarages van het Stadshart niet bereikbaar zijn vanaf de Haspelslaan. Aan de zuidzijde bevinden zich twee kantoorgebouwen waarin verschillende bedrijven gevestigd zijn

5.1.2 Beschrijving projectgebied

Bouwperiode

Het kantoorgebouw is medio jaren '70 gebouwd aan de Mr. G. Groen van Prinstererlaan. De omliggende bebouwing aan de Mr. G. Groen van Prinstererlaan was op dat moment reeds aanwezig. Dit geldt met name voor de naastgelegen appartementen uit de jaren '60, het Open Hof aan de overzijde en de bebouwing aan de Gerard Doulaan aan de andere kant van de singel. Het achtergelegen gebied, langs de Burgemeester Haspelslaan en het gehele Stadshart zijn sindsdien echter grondig veranderd. De kantoorgebouwen ten zuiden van de projectlocatie zijn medio jaren '80 gerealiseerd en opvolgend hebben tussen 2000 en 2010 enkele grotere structuurwijzigingen in dit oostelijk deel van het Stadshart plaatsgevonden. De Stadstuinen met bijbehorende woonbebouwing zijn toen aangelegd en het Handelsplein is bebouwd met kantoren. De bebouwing is hoger en meer volumineus geworden en de openbare ruimte, zoals bij de Stadstuinen, heeft een hoogwaardiger kwaliteit gekregen. De transformatie van het gebied gaat tot op de dag van vandaag door, getuige de recente nieuwbouw van appartementen en een hotel aan de Van Heuven Goedhartlaan en de bouw van appartementen op de parkeergarage Buitenplein.

Landschap

Het Stadshart ligt in de zuidwesthoek van de Amstelveense Middelpolder, en grenst aan de westzijde aan de ringsloot met spoordijk, aan de zuidzijde aan de A9, aan de oostzijde aan de Beneluxbaan en aan de noordzijde aan de Groen van Prinstererlaan/De Savornin Lohmanlaan. De bodem is van klei. Van de oorspronkelijke verkaveling is niets meer terug te vinden. Ook de kavelrichting is losgelaten.

Bebouwingstypen

Het Stadshart kent een grote variatie aan bebouwingstypen, waaronder villa's, geschakelde-, rijtjes eengezins- en benedenbovenwoningen, kleine en grote appartementencomplexen, middelhoge en hoogbouw (woontorens), galerijbouw en portieken, winkels aan een straat en winkels in een groot overwegend overdekt complex, kantoren, scholen en parkeergarages. De grondgebonden woonbebouwing is veelal vormgegeven met een kap. De appartementen hebben gedeeltelijk kappen en zijn gedeeltelijk plat afgedekt. De verschillende voorzieningen komen in alle vormen en maten voor.

Architectuurkenmerken (welstand)

Het winkel- en uitgaansgebied grenst aan de oostkant aan een woon- en werkgebied. Dit gebied kenmerkt zich door een aantal afzonderlijke, maar in architectuur op elkaar afgestemde woon- en kantoorgebouwen. De Handelsweg vormt het eindpunt van tramlijn 5. Aan de noordkant van de Handelsweg bevindt zich stadspark De Stadstuinen. Het stadspark is beperkt van omvang en sluit door de inrichting en gebruikte materialen – zoals pergola's, trappen en terrassen – aan op de architectuur van de omgeving. Aan de zuidelijke rand van het park ligt een modern horecapaviljoen. Ten noorden van het park staat een dubbele rij van vier woongebouwen, met daartussen een halfverdiepte parkeergarage uit 1999. Op het dak is, passend bij de architectuur van de torens, groen aangebracht. Ten noorden van de nieuwbouw staan vier flatgebouwen met zes verdiepingen. In een strook ten westen van de nieuwbouw en flatgebouwen staan drie kantoorgebouwen en een U-vormig appartementencomplex. Aan het Handelsplein staan voornamelijk nieuwbouw kantoorgebouwen. Langs de Beneluxbaan vormen prestigieuze kantoorgebouwen het oostelijke toegangsgebied van Stadshart Amstelveen. Aan de noord-oostzijde van het Handelsplein is een nieuw combinatiegebouw ontwikkeld met onder andere een hotel, appartementen en bijbehorende parkeervoorziening. Het gebouw vormt de strakke, stedelijke oostelijke wand van het Stadshart. Rondom het stadspark ligt het accent van de nieuwbouw op strakke, zakelijke vormgeving en modern materiaalgebruik. De flatgebouwen aan de noordkant van het Stadshart (langs de Kamerlingh Onnesstraat) zijn sober en strak vormgegeven. Zowel de vier identieke flats aan de noordzijde van de Kamerlingh Onnesstraat, als de nieuwe flats aan de Kamerlingh Onnesstraat zijn opgetrokken in baksteen. Vlakke gevelwanden bepalen het straatbeeld.

Ruimtelijk beeld

In het Stadshart komen een aantal hoofdwegen bij elkaar: de A9, de Keizer Karelweg en de Beneluxbaan. Tevens loopt de Rembrandtweg vanuit de noordelijke wijken door tot in het centrum van de wijk. De Oranjebaan/Groen van Prinstererlaan/ De Savornin Lohmanlaan was oorspronkelijk bedoeld als een rondweg rond het centrum, maar de verkeersfunctie van de De Savornin Lohmanlaan is beperkt gebleven tot een buurtweg, hoewel het brede profiel nog blijkt geeft van de oorspronkelijk grotere bedoelingen. De wijk Stadshart is opgebouwd uit verschillende clusters en buurten met min of meer gelijke bebouwing en ieder een eigen identiteit.

Zowel aan de noord als aan de zuidzijde van het winkelcentrum wordt de stenige uitstraling van het winkelcentrum gecompenseerd door openbaar groen. Dit openbaar groen is zeer van waarde.

Ten noorden van het winkelcentrum liggen (ten oosten van de Rembrandtweg) nog twee te onderscheiden gebieden. Allereerst de Schildersbuurt, oftewel de woonbuurt tussen de Pieter Lastmanweg en de Mr. G. Groen van Prinstererlaan.

Deze in stroken verkavelde buurt bestaat uit grondgebonden woningen van twee lagen met kap, benedenbovenwoningen in twee lagen met kap en langs de noordrand appartementen in drie lagen met kap. De woonstraten hebben verspringende profielen, waarbij in de brede delen de toegenomen breedte is gebruikt voor openbaar groen. Daarnaast zorgen de diepe voortuinen en afgeplante kopgevels voor een groene uitstraling. Wel is door de relatief hoge woningdichtheid de parkeerdruk hoog.

Aan de oostzijde wordt deze buurt begrensd door de groen- en waterstructuur, die vanuit het noordelijker Elsrijk langs Tulpenburg en Judith Leijsterweg doorloopt tot aan het Buitenplein in het stadscentrum. De beplanting geeft deze strook een parkbosachtige uitstraling. Het laatste te onderscheiden gebied ten noorden van het winkelcentrum ligt tussen Handelsweg/ Handelsplein, Beneluxbaan, Groen van Prinstererlaan en voornoemde hoofdgroenstructuur. In dit gebied staan kantoren en appartementen en liggen de Stadstuinen. De gebouwen variëren in hoogte van 5 tot 13 bouwlagen en zijn groepsgewijs tussen de jaren '60 en 2010 neergezet. De bebouwing is rechthoekig en duidelijk horizontaal en/of verticaal geleed en plat afgedekt. De enige uitzondering in schaal, maat, vorm en materiaalgebruik is het ovale, voornamelijk glazen "paviljoen"

met kap in de Stadstuinen. Deze afwijking in vormtotaal komt gezien ligging en gebruik van het gebouw goed tot zijn recht. De Stadstuinen zijn een groene verblijfsplek in het oostelijke deel van het Stadshart en zijn een soort groene tegenhanger van het Stadsplein, dat de stedelijke centrale verblijfsruimte is in het westelijke deel van het Stadshart.

Welstand

De gemeente Amstelveen wil voorkomen dat de hoofdarchitectuur rondom het Stadsplein en het Stadspark wordt aangetast. De gemeente wil vanwege het publieke karakter van het gebied een levendige uitstraling tot stand brengen, waarbij eenheid erg belangrijk is.

Voor het Stadshart gelden de volgende gebiedsspecifieke welstandscriteria:

- Voor gebouwen en inrichting wordt een hoogwaardig kwaliteitsniveau nagestreefd. Het huidige beeldkwaliteitsplan is richtinggevend.
- Voor de inrichting van de buitenruimte en reclame-uitingen gelden speciale welstandscriteria.

Rond het Stadspark zijn onderstaande architectonische elementen voorgeschreven:

- Strakke, eigentijdse vormgeving
- Baksteen of gelijkwaardig materiaal voor de gevels
- Subtiële combinaties met andere materialen niet zijn uitgesloten
- Gedekte, warme kleurstelling

5.1.3 Cultuurhistorie/archeologie

Cultuurhistorische waarde

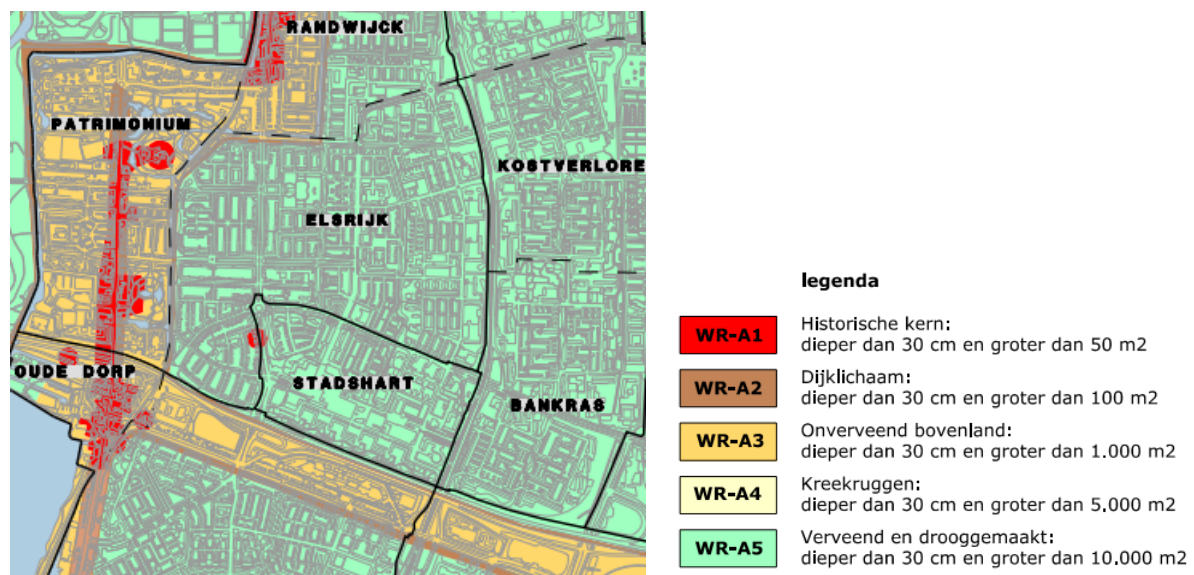
Op de Cultuurhistorisch waardekaart zijn geen gebieden of objecten aangeduid met cultuur-historische waarde.

Landschappelijke waarde

Op de Cultuurhistorisch waardekaart zijn geen gebieden aangeduid met landschappelijke waarde.

Archeologie, verveend en drooggemaakt

Het Amstelveens grondgebied in het bestemmingsplangebied Amstelveen Stadshart, heeft een lage archeologische verwachtingswaarde. Alleen bij zeer grote bodemverstoringen met een oppervlakte groter dan 10.000 vierkante meter, en dieper dan 30 cm, dient vroegtijdig inventariserend archeologisch onderzoek plaats te vinden.



Het gebied is afgegraven voor de turfwinning, ingepolderd, drooggemalen en opgespoten met zand. De archeologische verwachtingswaarde is er daarom laag. De aanwezigheid van archeologische sporen of resten in het plangebied kan nooit volledig worden uitgesloten, ook niet wanneer in inventariserende onderzoeken de locatie vrij wordt gegeven voor de geplande ontwikkeling of wanneer het om een gebied gaat dat op de beleidsadvieskaart is aangegeven als van 'lage waarde'. Mochten er tijdens de geplande werkzaamheden toch archeologische waarden worden aangetroffen dan geldt conform artikel 53 van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg een meldingsplicht bij het bevoegd gezag, de gemeente Amstelveen.

5.2 Functioneel gebruik

5.2.1 Kantoren

Momenteel staat er een kantoor met bijbehorend parkeerterrein.

5.2.2 Verkeer en vervoer

Ontsluiting

De Mr. G. Groen van Prinstererlaan is een ontsluitingsweg die ten noorden ligt van het Stadshart en aansluit op de doorgaande weg Keizer Karelweg (west) en de Beneluxbaan (oost). De Mr. G. Groen van Prinstererlaan vormt tevens een onderdeel van de binnenstedelijke parkeerring rond het Stadshart.

Parkeren

Het huidige kantoorgebouw kent een theoretische parkeerbehoefte van 90 parkeerplaatsen (2 per 100 m² bvo). Rondom het gebouw zijn 41 parkeerplaatsen op eigen terrein en 48 openbare parkeerplaatsen aanwezig, in totaal 89 parkeerplaatsen. De huidige parkeerbalans is derhalve sluitend.

De locatie is gelegen in parkeergereguleerd gebied. Op straat geldt zeven dagen per week voor een zeer groot deel van de dag betaald parkeren, met vergunningparkeren voor bewoners.

Openbaar vervoer

De locatie is gelegen op loopafstand van hoogwaardig openbaar vervoer: de haltes van bus 300, tram 5 en de Amsteltram liggen op 5 minuten loopafstand (halte Oranjebaan);

HOOFDSTUK 6 BELEIDSKADER

6.1 Inleiding

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

6.2 Rijksbeleid

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

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

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI 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.

Voor het plangebied geldt de prioriteit "Sterke en gezonde steden en regio's". Binnen deze prioriteit zijn een aantal beleidskeuzes gesteld waaronder de beleidskeuze "het hanteren van een integrale verstedelijkingsstrategie". Verstedelijking vraagt zorgvuldig en gebiedsgericht maatwerk vanuit een brede benadering. In lijn met de drie afwegingsprincipes moet integrale leefomgevingskwaliteit voorop staan als basis voor de te maken keuzes. Op basis daarvan kan een afweging plaatsvinden waarbij aan alle relevante ruimtelijk-fysieke opgaven zoveel mogelijk recht wordt gedaan. Er moet daarbij voor worden gezorgd dat er flexibel en snel kan worden ingespeeld op nieuwe wensen en ontwikkelingen in de samenleving.

Vanwege de relatie met verschillende nationale belangen (waaronder die op het gebied van klimaat, milieu, duurzaamheid, leefomgevingskwaliteit, bereikbaarheid) doet het Rijk ook actief mee bij de integrale uitwerking van deze verstedelijkingsstrategie. In samenwerking met gemeenten, provincies, metropoolregio's en andere relevante stakeholders worden, bijvoorbeeld via de gebiedsgerichte bereikbaarheidsprogramma's van de metropoolregio's Amsterdam (MRA), Rotterdam Den Haag (MRDH) en Utrecht (MRU), nadere keuzes over de mogelijke gebiedsontwikkelingen gemaakt.

Woondeal MRA

De regio Amsterdam moet de komende zes jaar 100.000 woningen bouwen. Tot 2040 betreffen dit 230.000 woningen (huidige prognose). Deze woningen moeten structureel voldoende betaalbaar blijven. Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft deze afspraken met de MRA op 5 juli 2019 ondertekend in een woondeal. De Minister en Regio spannen zich in om voldoende woningproductie te realiseren om te voldoen aan de groeiende woningbehoefte en de tekorten in alle segmenten terug te dringen.

6.2.2 Luchthavenindelingbesluit Schiphol (2002)

Gemeenten hebben daarin meer ruimte gekregen voor een afweging tussen enerzijds het beperkt houden van de hinder door luchtvaartgeluid en anderzijds woningbouw. De 20Ke-contour is nu ook in het LIB opgenomen als LIB 5-gebied.

De regelwijziging ziet op een eigen bevoegdheid voor het lokaal bestuur om binnen bestaand stedelijk gebied woningen toe te voegen. In het gebied binnen zone 4 blijft wel de grens van 25 woningen per bouwplan gehandhaafd. In het bestaand stedelijk gebied binnen de 20 Ke-contour gelden geen kwantitatieve beperkingen aan woningbouw.

Conclusie

De geplande woningen zitten buiten de belemmerde zone waardoor hier nieuwe woningen zijn toegestaan. Ook wordt er met dit bestemmingsplan geen functies mogelijk gemaakt met een vogelaantrekende werking.

De woningen doorkruisen deels de toetshoogtes om een goed functioneren van de radarapparatuur te waarborgen, hiervoor geldt een maximale hoogte van 39 meter NAP. De woningen overschrijden ook deels de toegestane toetshoogte van 52 en 53 meter NAP. Er zal een verklaring van geen bezwaar worden aangevraagd bij ILenT (Inspectie Leefomgeving en Transport). Op 15 april is de vvgb afgegeven door ILenT (zie bijlage 2).

6.3 Provinciaal en regionaal beleid

6.3.1 Omgevingsvisie NH 2050

De "Omgevingsvisie NH2050 - Balans tussen economische groei en leefbaarheid" is op 19 november 2018 door Provinciale Staten van Noord-Holland vastgesteld. De Omgevingsvisie NH2050 betreft een structuurvisie op grond van de Wet ruimtelijke ordening. In de omgevingsvisie heeft de provincie haar ruimtelijke toekomstvisie vastgelegd en heeft zij tevens aangegeven hoe zij deze visie denkt te zullen realiseren. Het uitgangspunt van de omgevingsvisie is dat Noord-Holland een relatief hoog welvaarts- en welzijnsniveau heeft. Om deze ook voor de toekomst vast te kunnen houden, richten de provincie zich op een goede balans tussen economische groei en leefbaarheid. Zodanig dat bij veranderingen in het gebruik van de fysieke leefomgeving de doelen voor een gezonde en veilige leefomgeving overeind blijven. In de omgevingsvisie worden ambities genoemd op het gebied van de leefomgeving, het gebruik van de leefomgeving en de energietransitie. De ambities ten aanzien van de leefomgeving luiden als volgt:

- Een klimaatbestendig en waterrobuust Noord-Holland.
- Het behouden en waar mogelijk verbeteren van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving.
- Het vergroten van de biodiversiteit van Noord-Holland.

Voor het gebruik van de leefomgeving gelden de volgende ambities:

- Een duurzame economie met innovatie als belangrijke motor, daardoor is er ruimte voor ontwikkeling van circulaire economie, duurzame landbouw, energietransitie en experimenten.

- Verder wil de provincie vraag en aanbod van woon- en werklocaties beter afstemmen (kwantitatief en kwalitatief). Daarbij moet woningbouw, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends, vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden worden gepland. Duurzaamheid van de totale woningvoorraad is het uitgangspunt.
- De derde ambitie binnen deze categorie is het effectief, veilig en efficiënt kunnen verplaatsen van inwoners, bedrijven en producten van Noord-Holland, waarbij negatieve gevolgen van de mobiliteit op klimaat, gezondheid, natuur en landschap steeds nadrukkelijk worden meegewogen. Als laatste geldt het behouden en versterken van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en de cultuurhistorie.

Voor energietransitie is de overkoepelende ambitie dat Noord-Holland in 2050 volledig klimaatneutraal is en gebaseerd op hernieuwbare energie. Daarom is er ruimte voor de noodzakelijke energietransitie en daarvoor benodigde infrastructuur. Dit alles rekening houdende met de ambities voor verstedelijking en landschap.

Per project wordt door de gemeente Amstelveen bekeken hoe bij de ambities van de provincie kan worden aangesloten.

De woningen kennen energiegebruiksprofielen. Dit kan op gebiedsniveau bij slimme afstemming leiden tot lagere piekbelasting zowel in warmte- en koude- als in elektriciteitsvraag. Binnen het plan wordt geanticipeerd op toename van elektrisch aangedreven voertuigen door voldoende laadmogelijkheden te realiseren. Op termijn kunnen deze voertuigen ook een rol hebben in het zoveel mogelijk binnen het gebied gebruiken van lokaal opgewekte energie.

In [paragraaf 7.10](#) (Duurzaam bouwen en energie) wordt uiteengezet op welke wijze het project aan deze ambities een bijdrage levert.

6.3.2 Omgevingsverordening NH2020

In de Omgevingsverordening NH2020 zijn regels samengevoegd op het gebied van natuur, milieu, mobiliteit, erfgoed, ruimte en water. Hierdoor is het makkelijker geworden om te zien welke regels waar gelden. De provincie wil met de omgevingsverordening ontwikkelingen, zoals woningbouw en de energietransitie, mogelijk maken en zet in op het beschermen van mooie en bijzondere gebieden in Noord-Holland. Ze zoeken naar een evenwichtige balans tussen economische groei en leefbaarheid. De Omgevingsverordening NH2020 is gebaseerd op de huidige wet- en regelgeving. Met deze omgevingsverordening loopt de provincie vooruit op de Omgevingswet, omdat ze door 21 verordeningen samen te voegen alvast werken in de geest van de Omgevingswet.

In mei 2022 is de Omgevingsverordening Noord-Holland 2022 vastgesteld door Provinciale Staten. Deze treedt gelijktijdig met de Omgevingswet in werking. De regels en wetten die terugkomen in de Omgevingsverordening NH2022 komen grotendeels overeen met de Omgevingsverordening NH2020, maar zijn dan omgezet naar de nieuwe eisen die de Omgevingswet stelt. In de Omgevingsverordening NH2022 is gezocht naar een evenwichtige balans tussen economische groei en leefbaarheid, zoals omschreven in de visie voor de ontwikkeling van Noord-Holland; de Omgevingsvisie NH2050. In de Omgevingsverordening NH2022 zijn regels samengevoegd op het gebied van natuur, milieu, mobiliteit, erfgoed, ruimte en water. Hierdoor is het makkelijker geworden om te zien welke regels waar gelden.

Bodemsanering

Het doel is om de kwaliteit van de fysieke leefomgeving te behouden en waar mogelijk te verbeteren. Dat betreft onder meer ontwikkelingen in de ondergrond. Zie paragraaf 7.1 (Bodem). Voor het onderhavige project is een bodemonderzoek uitgevoerd. Uitkomst is

dat de aangetoonde bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkelingen op de locatie.

Water

In paragraaf 7.2 (Water) wordt uiteengezet of er risico's zijn op het gebied van klimaatverandering (in ieder geval wateroverlast, overstroming, hitte, en droogte) door deze ontwikkeling. Een deel van de daken worden voorzien van groene daken. De waterbeheerder hanteert een klimaatadaptieve norm voor een regenbui van minimaal 60mm voor dit project is afgesproken dat een regenbui van minimaal 70 mm in één uur moet kunnen verwerken zonder wateroverlast of schade te veroorzaken.

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.

Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf 12 woningen, met een onderlinge ruimtelijke en functionele samenhang, sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. In dit geval worden 310 woningen mogelijk gemaakt binnen bestaand stedelijk gebied waardoor sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

In dit geval moet worden aangetoond dat er behoefte is aan de woningen die binnen het voorliggende plan worden gerealiseerd. In de woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025 (bestuurlijk akkoord tussen de provincie Noord-Holland en de colleges van de gemeenten: Aalsmeer, Amstelveen, Diemen, Haarlemmermeer, Ouder-Amstel en Uithoorn) is opgenomen dat er tot 2030 in de regio ruim 38.000 woningen bij moeten. De doelstelling is het versnellen van de woningbouwrealisatie met een betaalbaar, aantrekkelijk en duurzaam woonaanbod voor verschillende doelgroepen. Dit om in te spelen op de woningbehoefte in de regio. Onder 'betaalbare woningvoorraad' verstaan we huurwoningen in de sociale sector, middeldure huurwoningen en betaalbare koopwoningen.

Het project Mr. G. Groen van Prinstererlaan 114 is opgenomen in de monitor plancapaciteit.

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.

Amstelveen is in een aantal decennia stormachtig gegroeid door zijn gunstige ligging en door ondernemend op het juiste moment kansen te grijpen. Inmiddels staat de concurrentiepositie van de metropoolregio Amsterdam onder druk. De tijd dat Amstelveen kon meeliften op de groei van de regio is voorgoed voorbij. Dat vraagt om een andere instelling. Vraag is nu meer wat Amstelveen kan betekenen voor de regio. Een aantal thematische uitgangspunten zijn relevant voor dit plangebied.

Wonen

Het uitgangspunt is dat de woningmarkt in Amstelveen in beweging gebracht moet worden. Dit wordt bereikt door de doorstroming te bevorderen door nieuwe kwalitatief hoogwaardige woningen toe te voegen, zowel in centrumstedelijk, landelijk als suburbane woonmilieus. Voor verschillende doelgroepen kan deze ontwikkelingslocatie een aantrekkelijk woonmilieu vormen. Hierdoor komt de doorstroming weer op gang. Daarnaast wordt ingezet op de verduurzaming van de woningvoorraad. Binnen het projectgebied worden maximaal 310 woningen gerealiseerd.

Voorzieningen

Amstelveen streeft naar een optimalisering van het voorzieningenaanbod dat nodig is om het wonen en werken in de gemeente aantrekkelijk te maken. Voorzieningen zijn over het algemeen vooral binnen bebouwd gebied gewenst om het aantal verkeersbewegingen te minimaliseren. In het project kan op de begane grond en eerste verdieping een fitnessruimte of bijeenkomstruimte worden gerealiseerd. Dit kan worden gebruikt door de nieuwe bewoners maar ook door omwonenden.

Duurzame ruimte

Dit thema is tweeledig. Enerzijds gaat het over ruimte scheppen voor duurzame oplossingen boven of onder de grond zoals WKO en windenergie. Anderzijds gaat het om het duurzaam ordenen en gebruiken van de ruimte: de juiste functie op de juiste plek. Voor dit plangebied voorziet de gemeente geen grootschalige windenergieopwekking. Nieuwbouwprojecten worden aardgasloos gebouwd. Dit wordt nu ook opgelegd door de wet VET (Voortgang Energietransitie) die sinds 1 juli 2018 van kracht is. Met deze wet vervalt de plicht om nieuwe woningen aan te sluiten op aardgas. Voor wat betreft duurzaam ruimtegebruik wordt er binnen een ruimtelijke kwaliteitskader gezocht naar slim en zuinig ruimtegebruik.

Conclusie

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

6.4.2 Mobiliteitsvisie Amstelveen

De Gemeenteraad heeft op woensdag 12 februari 2020 de Mobiliteitsvisie Amstelveen vastgesteld. De Mobiliteitsvisie Amstelveen wordt één van de bouwstenen voor de Omgevingsvisie van Amstelveen. De visie bevat nieuw beleid om de bereikbaarheid van Amstelveen de komende decennia te kunnen garanderen en om te kunnen gaan met (brede) ontwikkelingen die op de gemeente afkomen.

De komende decennia groeit het aantal inwoners van Amstelveen naar verwachting fors. Dit geldt ook voor de regio waartoe Amstelveen behoort. Dit leidt tot een verdere toename van de verkeersdruk. Ook komen er allerlei nieuwe vervoermiddelen als de elektrische auto en de e-bike en wordt het delen van auto's, scooters en fietsen steeds populairder.

In de stadslogistiek nemen pakketdiensten steeds meer ruimte in. In de stedelijke omgeving, waar de gemeente Amstelveen toe behoort, wordt de rol van het openbaar vervoer steeds belangrijker.

De belangrijkste speerpunten van de visie zijn:

- Werken aan een mobiliteitssysteem voor iedereen. Alle Amstelveners moeten zich van, naar en in de stad kunnen bewegen;
- Bereikbaar voor Amstelveners met OV, auto, fiets en andere vervoersmiddelen in samenhang met elkaar, met ruimtelijke plannen en met regionale ontwikkelingen;
- Auto- en vrachtverkeer zonder herkomst of bestemming Amstelveen om de stad heen leiden en betere ontsluiting van Zuidwest Amstelveen op de A9 via de Bosrandweg/Fokkerweg;
- Proactief verkeersveiligheidsbeleid;

- Goede verbindingen met NS-stations Schiphol, Zuid en Bijlmer ArenA met comfortabele overstap;
- Beter fijnmazig OV binnen de stad en zorgen voor een goede bereikbaarheid van belangrijke voorzieningen zoals gezondheidscentra, ouderencomplexen en het ziekenhuis;
- Mobiliteitshubs waar verschillende vervoerswijzen samenkomen;
- Betere en snelle (regionale) fietsverbindingen;
- Verduurzaming van stadslogistiek, faciliteren van elektrificering van vervoer en deelmobiliteit.

Conclusie

Op circa 400 meter afstand bevindt zich de ov-halte 'Oranjebaan' voor de bus en de tram. Op de Mr. G. Groen van Prinstererlaan ligt een fietspad die onderdeel is van een netwerk van hoofdfietsroutes. Ook worden er voor dit project deelauto's ingezet.

6.4.3 Nota Parkeernormen Amstelveen 2021

Op 16 december 2020 heeft de gemeenteraad de 'Nota Parkeernormen Amstelveen 2021' vastgesteld. Deze nota vervangt de parkeernormen uit de Parkeernota 2016.

Door diverse ontwikkelingen komen de normen uit de Nota Parkeernormen 2016 steeds meer onder druk te staan en is er in praktijk steeds meer sprake van maatwerk wat zorgt voor onwenselijke situaties. Door zoveel mogelijk normen en toepassingsregels beleidsmatig vast te stellen wordt maatwerk zoveel mogelijk voorkomen. Het werken met de huidige (oude) normen leidt vaak tot discussie. Dit wordt mede veroorzaakt door het ontbreken van een gebiedsindeling in de huidige norm, maar ook de gewijzigde stedelijkheidsgraad die het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) aan Amstelveen heeft toegekend. Daarnaast beschikt de nieuwe nota over duidelijke afwijkmogelijkheden waardoor op een transparante manier gemotiveerd afgeweken kan worden van de vastgestelde norm. Daarnaast zijn in de huidige (oude) nota maar een beperkt aantal categorieën opgenomen die eveneens kunnen leiden tot discussies.

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'. 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 worden gebracht dat bij de toets op het onderdeel parkeren, de beleidsregel betrokken moet worden. Dit mag een dynamische verwijzing zijn. Dat betekent dat in de planregel tot uitdrukking kan worden gebracht dat te allen 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 elke initiatief waarvoor een omgevingsvergunning wordt ingediend getoetst worden aan de meest actuele parkeernormen.

Bij het toepassen van de parkeernorm worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Een bouwinitiatief of wijziging van functie van een locatie mag geen parkeerproblemen en verkeersveiligheidsproblemen in de openbare ruimte veroorzaken of vergroten.
- Elke initiatiefnemer van (bouw)plannen dient zorg te dragen voor het realiseren van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein, waarbij ook rekening wordt gehouden met het dubbelgebruik van de betreffende parkeerplaatsen.
- Indien realisatie van de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein niet mogelijk blijkt, dient de initiatiefnemer met een voorstel te komen hoe de parkeerbehoefte opgelost kan worden in de openbare ruimte. Het voorstel mag niet op stedenbouwkundige of verkeerskundige bezwaren stuiten. De kosten voor de aanleg zijn voor de aanvrager.

- 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.
- Bij een ontwikkelingen op een locatie waar een parkeervergunningen systeem geldt, hebben huurders, kopers en werknemers geen recht op een parkeervergunning voor parkeren op straat, ongeacht de beschikbaarheid van parkeerplaatsen op eigen terrein.
- Een initiatiefnemer kan een gemotiveerd voorstel indienen om af te wijken van de vastgestelde parkeernorm, onderbouwd door een goed mobiliteitsparagraaf en een goed verhaal waarom met minder parkeerplaatsen kan worden volstaan en hoe overlast voorkomen wordt. Dit kan als paragraaf in een startnotitie worden voorgelegd aan de gemeenteraad die hier een besluit over neemt.

Ieder initiatief wordt afzonderlijk beoordeeld waarbij:

- De parkeernormen in deze nota gelden voor nieuwe aanvragen vanaf 1 januari 2021.
- Indien in het voortraject normen zijn vastgesteld in de startnotitie wordt aan deze normen vastgehouden.
- De parkeernormen in deze nota zijn richtinggevend voor het opnemen van specifieke normen in bestemmingsplannen.

In het bestemmingsplan worden de parkeernormen uit de Nota Parkeernormen van toepassing verklaard. Hierbij is het uitgangspunt dat in beginsel de parkeerbehoefte op eigen terrein wordt opgelost. Zie ook [paragraaf 7.6](#).

6.4.4 Ruimte voor groen; Groenstructuurplan voor Amstelveen 2008-2018

In september 2008 is het geactualiseerde Groenstructuurplan 'Ruimte voor Groen' vastgesteld. Amstelveen is naast een stad met een rijke groentraditie een stad in ontwikkeling. Juist door het bijzonder groene karakter raken veranderingen in de stad al snel de stedelijke groenstructuur.

In plan Ruimte voor Groen zijn de volgende zaken vastgelegd:

- De ambitie ten aanzien van de ontwikkeling van de groenstructuur;
- Het behouden en waar mogelijk versterken van het groen in Amstelveen zowel in de bebouwde kom als in het buitengebied in omvang en/of in kwaliteit door het vaststellen van structuur en beeldbepalende delen van het Amstelveense groen;
- De bijzondere karakteristiek alsmede de functionele betekenis van de groenstructuur;
- Een heldere groenvisie op hoofdlijnen op basis waarvan bij ruimtelijke ingrepen goed afgewogen keuzes kunnen worden gemaakt;
- Concrete actiepunten die bijdragen aan het behouden en verder ontwikkelen van de groenstructuur in al haar facetten.

Het is de ambitie van Amstelveen om de hoofdgroenstructuur duurzaam in stand te houden en verder te ontwikkelen. De hoofdgroenstructuur geeft Amstelveen zijn karakteristiek groene parkachtige uitstraling en zorgt voor een bijzonder aantrekkelijke leefomgeving. Dat geldt niet alleen voor het stedelijk gebied maar ook voor het buitengebied. Ligt het accent van de kwaliteit van de hoofdgroenstructuur binnen de stad op fraaie lanen en rijk beplante parkstroken, in het buitengebied bepaalt de landschappelijke opbouw in belangrijke mate de kwaliteit. De landschappelijke elementen zoals dijken, waterlopen en de Bovenlanden vormen belangrijke dragers voor de verdere ontwikkeling van het buitengebied.

Beschrijving plangebied

De groene zone aan de westzijde van de projectlocatie en langs de Mr. G. Groen van Prinstererlaan is onderdeel van de hoofdgroenstructuur en is daarbij benoemd als wijkgroen. Wijkgroen is van belang voor het groene karakter van wijken, in dit geval

voor de wijk Elsrijk, waarbij de groene zone feitelijk een langgerekte groene wandelroute is van Laan Walcheren tot aan het Buitenplein.

6.4.5 Woonagenda 2020-2023

Op 12 februari 2020 heeft de raad de Amstelveense woonagenda vastgesteld. In de Metropoolregio Amsterdam wordt ingezet op een bouwproductie van 230.000 woningen tot 2040 (huidige prognoses) en ruim 100.000 woningen in de periode 2018 tot 2025. Een bouwproductie met voldoende woningen in alle segmenten, met in het bijzonder voldoende betaalbare woningen voor lagere en middeninkomens, verspreid over de regio. Amstelveen kent een grote woningbouwopgave. Om aan de vraag te voldoen verwachten wij de aankomende jaren ongeveer 10.000 woningen toe te voegen. De druk binnen alle segmenten is hoog. De Woonagenda 2020-2023 beschrijft de visie en beleidsmaatregelen die worden ingezet de druk op de Amstelveense woningmarkt te verlichten, zodat Amstelveen een stad voor jong tot oud blijft, van goede kwaliteit, met volop voorzieningen, ruimte, groen en veiligheid.

De volgende speerpunten staan centraal in de Woonagenda 2020-2023:

1. Amstelveense jongeren en starters meer kansen bieden op de woningmarkt Het gaat hierbij om kleinere betaalbare woningen bouwen voor jongeren en starters, tijdelijke woningen bouwen voor spoedzoekers en jongeren, de financiële drempel verlagen om een woning te kopen en daarnaast binnen de sociale huur de lokale ruimte optimaal benutten.
2. Meer woningen voor Amstelveense ouderen en specifieke doelgroepen
Ouderen wonen langer zelfstandig. Sommige ouderen redden zich met hulp van familie en vrienden prima, maar er is ook een groep voor wie dit niet geldt. Daarnaast maakt de ambulantisering van de zorg en de invoering van de Wet verplichte ggz (Wvggz) dat steeds meer bewoners, die nu nog bij een instelling wonen, in aanmerking komen voor zelfstandige woonruimte dan wel begeleid wonen. Het woningaanbod moet zich aan deze groepen aanpassen.
3. Een goede dienstverlening en communicatie tussen corporaties en huurders
Afspraken met corporaties en bewonersraad worden gemonitord.
4. Meer (betaalbare) koop en huur woningen voor Amstelveners met behoud van groene leefbare wijken
Wijken moeten bestaan uit een goede mix van appartementen en grondgebonden woningen. In verschillende prijsklassen, zowel huur als koop en voor verschillende doelgroepen. Zo behouden wij goed gemengde en krachtige wijken. Bij de geplande nieuwbouw van woningen is een belangrijke voorwaarde dat Amstelveen het ruimtelijke en groene karakter behoudt. Dit geldt ook bij stadsvernieuwing.
5. Meer sociale huurwoningen beschikbaar voor Amstelveners
Er zijn voldoende sociale huurwoningen in Amstelveen. Een deel van de woningen is echter niet beschikbaar voor de doelgroep. Er wordt daarom ingezet op doorstroming. Verder wordt bij nieuwbouwprojecten bepaald of voor specifieke doelgroepen sociale huurwoningen moeten worden toegevoegd.
6. Stadsvernieuwing en verduurzaming bevorderen
Meerdere akkoorden, zoals het Klimaatakkoord, de landelijke Energieagenda, het regeerakkoord Rutte III en Greendeal aardgasvrije wijken (met Amstelveen als partner), het Rijksbrede programma Nederland circulair 2050 en het collegeprogramma Amstelveen vragen om een aanpak die de woningvoorraad toekomstbestendig maakt voor de korte en lange termijn.

Relevantie plangebied

Ten aanzien van de programmering van nieuwbouw is opgenomen in de woonagenda dat minimaal 50% van de woningen in het middensegment gebouwd moet worden, waarbij

gestreefd wordt dat het hoge en lage segment daarbinnen ongeveer 50/50 wordt verdeeld. In dit project worden 106 middeldure huurwoningen gerealiseerd waarvan de helft, 53 woningen, in het lage segment.

Ongeveer 25% van het woonprogramma wordt in de vrije sector gerealiseerd. De overblijvende 25% kan flexibel worden ingezet voor alle segmenten. Het streven is om de verhouding koop-huur binnen alle voorgaande categorieën op 55%-45% uit te laten komen. Dit geldt met name voor de grotere nieuwbouwprojecten.

Voor huurwoningen is de “Verordening Doelgroepen Woningbouw 2018” van toepassing. Hiermee zijn de huurprijzen in dit segment voor 20 jaar gereguleerd. Aan de koopappartementen wordt een zelfbewoningsplicht van 3 jaar gekoppeld en waar mogelijk ook een antispesulatiebeding van 5 jaar.

6.4.6 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.

6.4.7 Verordening doelgroepen woningbouw Amstelveen 2018

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt gemeenten de mogelijkheid om per deelgebied in bestemmingsplannen te eisen dat een bepaald percentage van categorieën woningen wordt gerealiseerd in nieuwbouwplannen. Dit kan voor de categorieën sociale huur, middeldure huur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap. De doelgroepenverordening vormt daarmee de wettelijke basis voor het doorvoeren van gemeentelijk woonbeleid in bestemmingsplannen. Sinds 1 juli 2017 kan de gemeente sturen op toevoeging van de categorie middeldure huurwoningen. Om de doelgroepenverordening toe te passen moet dit in het betreffende bestemmingsplan worden vastgelegd.

In de verordening is de maximale aanvangshuurprijs voor middeldure huurwoningen vastgelegd. De doelgroepenverordening regelt tevens voor welke doelgroepen de te bouwen huurwoningen zijn bedoeld. De doelgroepen worden bepaald aan de hand van inkomensgrenzen. Ook regelt de verordening dat de huurwoningen gedurende een bepaalde periode beschikbaar moeten blijven voor de daarvoor aangewezen doelgroepen. Dit zijn de instandhoudingstermijnen.

Momenteel gaat men uit van de realisatie van 303 woningen. In dit bestemmingsplan is opgenomen dat 106 woningen in de middeldure huur wordt gerealiseerd, dit is 35 % van de woningen. Ook worden er 64 middeldure koopappartementen gerealiseerd. Dit plan gaat uit van 170 woningen in het middensegment, dit is 56% van het totaal.

6.4.8 Beleidsregels Bodemenergiesystemen Amstelveen

Deze notitie is opgesteld als toelichting voor aparte beleidsregels voor (gesloten) bodemenergiesystemen (BE-systemen) in Amstelveen. De verwachting is dat het gebruik bodemenergie (een techniek waarbij warmte uit grondwater via warmtewisselaars wordt

gebruikt om gebouwen te verwarmen of te koelen) in het Stadshart van Amstelveen toe zal nemen.

Bodemenergie is een duurzame techniek omdat alleen elektriciteit nodig is voor het verpompen van energie. De energie zelf wordt onttrokken/toegevoegd aan grondwater. De verwachting is dat het gebruik van bodemenergiesystemen verder zal toenemen. Zonder bodemenergie kan immers nauwelijks worden voldaan aan de aangescherpte energie-eisen voor nieuwe gebouwen. Met name open BE-systemen beïnvloeden elkaar. Dit is nu al het geval in het Stadshart en de directe omgeving.

Het criterium voor (gesloten) bodemenergie is doelmatig bodemgebruik. Hierbij kan onderscheid worden gemaakt tussen doelmatige ruimtelijk benutting en doelmatig energetisch gebruik.

Doelmatig ruimtelijk benutting betekent dat de ondergrondse ruimte door zo veel mogelijk systemen kan worden gebruikt. De thermische invloed van een eenvoudig enkelvoudig gesloten BE-systeem is 8 meter. Doelmatig energetisch gebruik vindt plaats wanneer de geleverde energie met een optimaal rendement in de bovengrondse installatie wordt benut.

Beleidsregels gesloten systemen

Doelmatige ruimtelijk gebruik

1. Een aanvraag voor de aanleg van een gesloten bodemenergiesystemen op openbaar grond wordt niet in behandeling genomen;
2. Bij de aanleg van een gesloten bodemenergiesysteem bij een individuele woning moet het geografisch middelpunt van het systeem zoveel mogelijk in het midden van het perceel zijn gelegen.

Doelmatig energetisch gebruik

1. Een aanvraag voor een SPF kleiner dan 3,5 wordt niet in behandeling genomen;
2. Gesloten bodemenergiesystemen voor collectieve warmte zijn niet toegestaan in zoekgebieden voor warmtebronnen van open systemen.

6.4.9 Actieplan klimaatadaptatie Amstelveen 2021-2026

Klimaatadaptatie is voor de gemeente Amstelveen een belangrijke transitie. Het is essentieel om de leefomgeving aan het veranderende klimaat aan te passen. De hete en droge zomers van 2018, 2019 en 2020 hebben het belang van klimaatadaptatie extra duidelijk gemaakt. Klimaatverandering versnelt op de vier belangrijkste klimaattrends: het wordt warmer, natter en droger en de zeespiegel stijgt.

De gemeente Amstelveen volgt de landelijke aanpak voor klimaatadaptatie via de volgende stappen:

Kwetsbaarheid in beeld brengen (weten) Via klimaatstresstesten heeft de gemeente Amstelveen de lokale impact voor de vier klimaattrends op hoofdlijnen en knelpuntlocaties in kaart gebracht:

1. Wateroverlast: de kaart laat de waterdieptes op straat en tegen gebouwen bij een extreme regenbui en de grondwateroverlast zien. Er zijn 10 locaties als knelpunt voor wateroverlast aangewezen.
2. Hitte tijdens een hittegolf: de kaart geeft de (gevoels)temperatuur tijdens een extreem hete dag weer. Er zijn 7 onderwerpen als hitteknelpunt aangemerkt.
3. Droogte: de gevolgen van een langdurig droogte voor bodemdaling en het grondwater zijn aangegeven. Voor droogte zijn 8 knelpunten benoemd.
4. Waterveiligheid: de kans op een dijkdoorbraak bij extreme waterstanden is in beeld gebracht. Bij de analyse zijn geen locatie specifieke knelpunten geconstateerd voor waterveiligheid.

Risicodialogen voeren en ambities (willen)

De ambities zijn als volgt:

1. Wateroverlast: het inrichten van de stad op extreme buien.
2. Hitte: het beperken van de impact op de gezondheid en de leefomgeving.
3. Droogte: het vergroten van de sponswerking van de stad en de bodem.
4. Waterveiligheid: het regionaal samenwerken aan gevolgbepierking en dijkversterking.

Een belangrijk deel van de klimaatopgave zal binnen het particulier bezit moeten worden gerealiseerd. Voor het bevorderen van de bewustwording en actiebereidheid bij bewoners en bedrijven zijn aansprekende (appellerende) acties nodig.

Klimaatadaptatieagenda opstellen (werken), waarin

1. Meekoppelkansen worden benut.
2. Stimuleren en faciliteren.
3. Reguleren en borgen.
4. Handelen bij calamiteiten.

Als basis voor alle maatregelen hanteert de gemeente Amstelveen de volgende algemene principes bij de uitvoering:

- We maken ruimte voor een klimaatbestendige inrichting.
- We werken samen in een netwerksamenleving met gedeelde verantwoordelijkheid.
- Onacceptabele knelpunten lost de gemeente samen met partners binnen 10 jaar op.
- Voor de uitvoering van projecten wordt in principe aangehaakt bij bestaande processen en investeringen.
- Werken aan het klimaat vindt plaats aan de hand van een continu leerproces.

HOOFDSTUK 7 OMGEVINGSKWALITEIT

7.1 Bodem

Wettelijk- en Beleidskader

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

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

In gebieden met intensief bodemgebruik is het niet altijd mogelijk om de juiste bodemkwaliteit tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten te bereiken. Het Besluit bodemkwaliteit (Bkk) biedt dan de mogelijkheid om op projectniveau af te wijken van de generieke normen, mits op gebiedsniveau de kwaliteit niet verminderd en dit beleid door lokaal bestuur wordt vastgesteld. In Amstelveen is wel gebiedspecifiek beleid opgenomen in de Nota bodembeheer(2019). De samenwerkende gemeenten Aalsmeer, Amstelveen, Diemen, Ouder-Amstel en Uithoorn willen met deze Nota een praktische richtlijn bieden hoe in de regio met grond, vrijkomende grond en baggerspecie moet worden omgesprongen. Er zijn geen regels opgenomen die het bestemmen van gebruiksfuncties beperken. Daar is ook weinig aanleiding voor, omdat de chemische bodemkwaliteit over het algemeen geen knelpunt vormt voor bestaand en toekomstig bodemgebruik.

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

Provinciale milieuverordening

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

Relevantie plangebied

In opdracht van MOS Grondwatertechniek bv is door Multiconsult een bodemonderzoek verricht op het perceel ten zuiden van de Groen G. van Prinstererlaan 114 en ten westen van de Burgermeester Haspelslaan te Amstelveen (zie bijlage 3, rapport van 13 juni 2019).

In de boven- en ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aan de geanalyseerde parameters aangetoond. Op basis van de toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit worden de boven- en ondergrond indicatief ingedeeld in de bodemkwaliteitsklasse Altijd toepasbaar. Op basis van de toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit wordt de zandige

bovengrond (0,0 - 1,0 m -mv), geanalyseerde kleigrond (0,7 - 2,0 m -mv) en zandige ondergrond (1,5 - 6,5 m -mv) indicatief ingedeeld in de bodemkwaliteitsklasse altijd toepasbaar.

De aangetoonde bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkelingen op de locatie.

7.2 Water

Beleidsdoelen water

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

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

Wettelijk kader

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Voor de organisatie van het waterbeheer bevat het Waterbesluit de toedeling van oppervlaktewaterlichamen in beheer bij het Rijk en regels over het verstrekken van informatie met betrekking tot het waterbeheer. Ook regelt het Waterbesluit procedurele en inhoudelijke aspecten van het nationale waterplan en het beheerplan voor de rijkswateren en enkele inhoudelijke aspecten van de plannen in verband met implementatie van de kaderrichtlijn water en de richtlijn overstromingsrisico's. Voorts bevat het besluit bepalingen over de wijze waarop de aanvraag om een watervergunning wordt gedaan, waaronder de gevallen waarin een elektronische aanvraag wordt ingediend.

De Waterregeling bevat regels over de organisatie van het waterbeheer, een aantal kaarten over de toedeling van beheer, de begrenzing van oppervlaktewaterlichamen en de aanwijzing van de drogere oevergebieden, alsmede regels voor gegevensverstrekking aan het Rijk op grond van Europese verplichtingen. Verder regelt de Waterregeling een enkel inhoudelijk aspect van het regionaal waterplan en de beheerplannen.

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

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

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 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 2016-2021 (NWP2) is opgesteld op basis van de Waterwet en is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2009 – 2015. Het NWP2 geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050.

Met dit NWP2 zet het Rijk een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit, een duurzaam beheer en goede milieutoestand van de Noordzee en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. Hierbij streeft het Rijk naar een integrale benadering, door economie (inclusief verdienvermogen), natuur, scheepvaart, landbouw, energie, wonen, recreatie en cultureel erfgoed zo veel mogelijk in samenhang met de wateropgaven te ontwikkelen. Het beleid en de maatregelen in dit Nationaal Waterplan dragen bij aan het vergroten van het waterbewustzijn in Nederland.

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. Het Nationaal Waterplan is zelfbindend voor het Rijk. Het Rijk is verantwoordelijk voor het hoofdwatersysteem. In het Nationaal Waterplan legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast. Rijkswaterstaat (RWS) neemt in het Beheer- en Ontwikkelplan voor de Rijkswateren (Bprw) de condities en maatregelen op voor het operationeel beheer om deze strategische doelen te bereiken. Het NWP is kaderstellend voor het Bprw. Het kabinet vraagt andere overheden het NWP te vertalen in hun beleidsplannen.

Bestuursakkoord Water

Het bestuursakkoord Water volgt op het Nationaal Bestuursakkoord Water en bevat hernieuwde afspraken over bestuur, financiën en richtinggevende kaders voor onder andere water. De maatregelen uit het Bestuursakkoord Water zijn gericht op:

- heldere verantwoordelijkheden, minder bestuurlijke drukte;
- beheersbaar programma voor de waterkeringen;
- doelmatig beheer van de waterketen,
- werkzaamheden slim combineren;
- het waterschapsbestuur.

De doelstellingen van het 'oude' Nationaal Bestuursakkoord blijven van kracht.

Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie

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

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

In het plan zijn 7 ambities opgenomen:

1. kwetsbaarheid in steden in beeld brengen middels een stresstest;

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

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

Provinciale Watervisie 2016-2021

De Provinciale Watervisie is van kracht sinds 23 december 2015 en geldt tot 2021. Het plan geeft duidelijkheid over de strategische waterdoelen tot 2040 en de acties tot 2021. De volgende doelen worden nagestreefd:

- waarborgen van voldoende bescherming van mens, natuur en bedrijvigheid tegen overstromingsrisico's;
- zorgen voor schoon en voldoende drinkwater;
- kader stellen voor regionale waterkeringen;
- beoordelen versterkingsplannen primaire waterkeringen en bevorderen ruimtelijke kwaliteit;
- waterrobuust inrichten bevorderen;
- bijdragen aan schoon en voldoende oppervlaktewater;
- zorgen voor schoon en voldoende grondwater.

Een belangrijk middel voor het realiseren van deze waterdoelen is het via integrale gebiedsontwikkeling proactief zoeken naar kansrijke combinaties met veiligheid, economie, recreatie, landbouw, milieu, landschap, cultuur en natuur. Het Waterplan heeft voor de ruimtelijke aspecten de status van een structuurvisie op basis van de Wro.

Keur 2019 – Waterschap Amstel, Gooi en Vecht

Het projectgebied valt binnen het hoogheemraadschap Amstel, Gooi, Vecht. Binnen dit hoogheemraadschap is de Keur 2019 van kracht, dit is de opvolger van de Keur 2017. De Keur is één van de instrumenten van beheer die de waterbeheerder ter beschikking staat om de doelstellingen van waterbeheer te behalen. De drie hoofddoelstellingen die vanuit de Waterwet zijn aangegeven zijn:

- voorkomen van overstroming, wateroverlast en waterschaarste;
- beschermen en verbeteren van de waterkwaliteit en ecologische kwaliteit van watersystemen;
- vervullen van maatschappelijke functies door watersystemen.

Waterbeheerplan 6 2022-2028

De Waterwet en straks de Omgevingswet vereisen dat waterschappen elke 6 jaar de aanpak van hun watertaken vastleggen in een waterbeheerprogramma. Het WBP6 is afgestemd met landelijke en regionale plannen zoals de Omgevingsvisies van Rijk, provincies en gemeenten.

De klimaatverandering zorgt voor grote uitdagingen. Van stijgende zeespiegel en overstromingsgevaar tot watertekort en van afnemende biodiversiteit en bodemdaling tot de bouw van meer dan 100.000 woningen in onze regio

Dit zijn de 5 maatschappelijke opgaves

- bijdragen aan klimaatbestendige woningbouw;
- tegengaan van bodemdaling;
- versterking van de biodiversiteit;
- energieneutraal werken;

- Nederland circulair in 2050.

Gemeentelijk rioleringsplan (GRP) 2021-2026

Het GRP gaat voor een gezonde, duurzame en leefbare stad. er worden maatregelen genomen om regenwater en rioolwater te scheiden om overtollig water beheerst te laten wegstromen naar bermen, sloten of speelweiden. Daarnaast wordt bestrating gebruikt die meer water doorlaat en worden groene daken gestimuleerd.

Relevantie plangebied

Ten westen van het project ligt een primaire watergang. Dit water heeft een belangrijke functie voor aan- en afvoer van water en waterberging.

Watercompensatie

Voor het project wordt 1539 m² extra verhard.

Dit dient te worden gecompenseerd. Er moet worden voldaan aan de waterbergingseisen van Waternet. Als uitgangspunt is dat een bui van 80 mm opgevangen moet worden op de extra verharding die wordt toegevoegd t.o.v. de huidige situatie. Het regenwater wordt na de bui gecontroleerd afgevoerd naar het oppervlaktewater met een maximaal debiet van 22 mm/dag.

De buffercapaciteit wordt gerealiseerd in de daktuinen op de 1e verdieping en de 6e verdieping (totaal 2.033,5 m²). Daar wordt het vastgehouden en gecontroleerd geloosd naar het oppervlaktewater.

De overige daken zullen vertraagd afvoeren naar het oppervlakte water en hebben gezamenlijk een oppervlak van 2.052 m² ruim onder het huidige verhard oppervlak (3.750 m²).

Er mag na de regenbui 22mm/dag worden afgevoerd. Dat komt neer op 1,41 m³/uur of 0,39 l/s. De afvoer kan daarop worden ingesteld en eventueel in de toekomst worden aangepast mocht dat nodig zijn (zie bijlage 4, Wateropgave datum februari 2020).

Grondwater

Op 8 december 2020 is een geohydrologisch onderzoek opgesteld (zie bijlage 5, kenmerk 11810119B.2) door Loots Grondwatertechniek. Dit onderzoek moet inzicht geven welke maatregelen er nodig zijn om verslechtering van de waterhuishouding te voorkomen aangezien er een kelder wordt gerealiseerd.

Bronbemaling

Op 8 juni 2020 is een bemalingsadvies opgesteld (zie bijlage 6, kenmerk 11810119B.1). Geconcludeerd wordt dat de grondwaterstand verlagen mogelijk is. Het project is vergunningsplichtig bij het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht / Waternet.

Riolering en HWA

Het hemelwater zal afgekoppeld worden van de riolering. Dit betekent dat het gebruik van lood, zink en koper dat in contact kan komen met hemelwater niet is toegestaan. Ook wordt teerhoudende dakbedekking (PAK's) vermeden en mag er niet met verontreinigende stoffen verduurzaamd hout in de bouw en bij de inrichting van de openbare ruimte worden gewerkt.

De woningen zullen aangesloten worden op een gescheiden stelsel. Het regenwater zal middels drainage onder vrijval worden afgevoerd naar het naastgelegen oppervlaktewater en het "vuile" water zal, indien de aanleghoogte het toelaat, worden afgevoerd naar de hoofdriolering. Het hemelwater wordt eerst vastgehouden op de daktuinen van de eerste verdieping en de 6e verdieping, vervolgens wordt het gecontroleerd geloosd naar het oppervlaktewater. De overige daken zullen vertraagd afgevoerd worden naar het oppervlaktewater.

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 Krakenhoff). Hiervoor geldt dat bij bodemverstoringen van meer dan 50 m² een archeologisch onderzoek dient te worden gestart. In de zones waar 'historische bebouwing' heeft plaatsgevonden

(Amsterdamseweg, Handweg, Legmeerdijk, Bovenkerkerweg en de Amsteldijk) geldt verplicht archeologisch onderzoek bij bodemverstoringen groter dan 100 m². De zone van het onverveend bovenland (gebied ten westen van de Amsteldijk, groot loopveld (tracé ten zuiden van de A9) en het onverveende gebied in het noord-westen van Amstelveen) heeft een middelhoge verwachtingswaarde. Hiervoor geldt dat bij bodemverstoringen van meer dan 1.000 m² een archeologisch onderzoek dient te worden gestart. Tot deze categorie van middelhoge archeologische verwachtingswaarde behoren ook de getij-inversie-ruggen, die liggen in de Bovenkerkerpolder en de Noorderlegmeerpolder. Hiervoor geldt dat bij bodemverstoringen van meer dan 5.000 m² een archeologisch onderzoek dient te worden gestart. Het overgrote deel van Amstelveen bestaat uit verveend, drooggemaakt of met zand opgespoten gebied. Binnen dit gebied geldt een lage archeologische verwachtingswaarde. Hiervoor geldt dat bij bodemverstoringen van meer dan 10.000 m² een archeologisch onderzoek dient te worden gestart.

Relevantie plangebied

Paragraaf [5.1.3](#). geeft inzicht in de archeologische verwachtingswaarde van het plangebied. De archeologische verwachtingswaarde is hier laag. De bodemverstoringen blijft onder de 10.000 vierkante meter. Mochten er tijdens de geplande werkzaamheden toch archeologische waarden worden aangetroffen dan geldt een meldingsplicht bij de gemeente Amstelveen.

7.4 Geluid

Beleidskader

In het algemeen maakt een bestemmingsplan de aanwezigheid van geluidproducerende bronnen, zoals industrie en wegverkeer, ruimtelijk mogelijk. Ook worden bestemmingen mogelijk gemaakt die een zekere mate van rust behoeven, zoals woningen en ziekenhuizen.

De beoordeling van het aspect geluid in ruimtelijke plannen vindt zijn grondslag voor spoor- en wegverkeerslawaaï en gezoneerde industrieterreinen in de Wet geluidhinder en voor vliegverkeerslawaaï in de Wet luchtvaart en het bijbehorende Luchthavenindelingbesluit. Daarnaast vindt de beoordeling van geluid zijn grondslag in de Wet ruimtelijke ordening, op grond van een goed woon- en leefklimaat.

In de Wet geluidhinder zijn voorkeursgrenswaarden vastgesteld. Als daar niet aan voldaan kan worden, is het in bepaalde situaties mogelijk om zogenoemde hogere waarden vast te stellen. De gemeenteraad van Amstelveen heeft de "Deelnota Hogere Waarden" vastgesteld. In deze nota is de procedure uitgewerkt om de hogere waardenprocedure te doorlopen. In het hogere waardenbeleid is een aantal aspecten opgenomen die bij de afweging van een hogere waarde een rol speelt. Deze aspecten zijn:

1. het heersende geluidsniveau;
2. het toetsingskader om af te wijken van het heersende geluidsniveau;
3. cumulatie en compensatie.

Industrie algemeen

Voor de kleinere bedrijfsterreinen waarvoor zonering niet verplicht is geven de Handreiking Industrielawaai en Vergunningverlening (VROM 1998) en de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', richtlijnen over de wijze waarop met het aspect geluid in bestemmingsplannen moet worden omgegaan. De Handreiking geeft onder meer, ter voorkoming van geluidshinder bij geluidsgevoelige bestemmingen, streefwaarden. Voor de grote industrieterreinen, spoor- en verkeerswegen is in de Wet geluidhinder (Wgh) een wettelijk kader ontwikkeld voor geluidzonering gekoppeld aan een systeem van grenswaarden.

Wegverkeer

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

Luchtverkeer

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

Relevantie plangebied

In het kader van de ruimtelijke procedure is een geluidsonderzoek benodigd naar alle relevante geluidsbronnen in de directe omgeving van het project. Op 4 maart 2020 heeft Nieman Raadgevende Ingenieurs een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai uitgevoerd naar "310 appartementen Groen van Prinstererlaan Amstelveen" (zie bijlage 7, referentie 20182007.001/18744).

De nieuw te bouwen appartementen zijn gelegen binnen de geluidszone van de Mr. G. Groen van Prinstererlaan, Burg. Haspelslaan, Van Heuven Goedhartlaan (50 km/h), Rijksweg A9. (100 km/h), Kamerlingh Onneslaan, Gerard Doulaan en de Burg. Haspelslaan (ten noorden van de Mr. G. van Prinstererlaan) (30 km/h).

De geluidsbelastingen zijn berekend met het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012. De grenswaarde voor het wegverkeerslawaaai bij nieuw te bouwen woningen bedraagt Lden 48 dB. De maximale grenswaarde die kan worden verleend is afhankelijk van de situatie en is voor binnenstedelijke wegen maximaal 63 dB en voor buitenstedelijke wegen 53 dB.

Onderzoek naar de geluidwering is nodig bij die delen van de uitwendige scheidingsconstructie, waar de grenswaarde wordt overschreden, en waarachter een geluidsgevoelige verblijfsruimte is gepland. De eisen met betrekking tot de minimale geluidwering van de gevel zijn opgenomen in het Bouwbesluit. De woningen die gerealiseerd worden moeten altijd voldoen aan het bouwbesluit.

Uitkomst onderzoek

Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat door de geluidsbelasting van de Mr. g. Groen van Prinstererlaan ter plaatse van de gevel van het appartementengebouw max 58 dB bedraagt, van de Burg. Haspelslaan max 55 dB bedraagt. Hiervoor is ontheffing mogelijk. Er zal een procedure ontheffing hogere grenswaarde moeten worden doorlopen. Het ontwerpbesluit hogere grenswaarde heeft gelijktijdig met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerp besluit. Het college heeft de ontheffing hogere grenswaarde verleend. Zie bijlage 8 voor het besluit hogere grenswaarde.

7.5 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de hoofdlijnen voor regelgeving van de luchtkwaliteitseisen vastgelegd in de Wet milieubeheer (Wm). Artikel 5.16 Wm geeft weer onder welke voorwaarden de bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (zoals wijzigingen van een

bestemmingsplan) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in principe geen belemmering:

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

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

Grenswaarden

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

- de jaargemiddelde concentraties voor stikstofdioxide (NO₂) moeten vanaf 2015 voldoen aan de grenswaarde van 40 µg/m³;
- voor fijn stof (PM₁₀) geldt vanaf 2011 een grenswaarde van 40 µg/m³ voor de jaargemiddelde concentratie;
- de 24-uurgemiddelde waarde voor PM₁₀ mag niet vaker dan 35 keer per jaar overschreden worden (39 keer als rekening wordt gehouden met de zogenoemde zeezoutaftrek);
- voor PM_{2,5}, deeltjes nog kleiner dan PM₁₀, zijn ook grenswaarden vastgesteld. Deze zijn niet strenger dan de huidige norm voor daggemiddelde concentraties van PM₁₀.

Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)

Met het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) wordt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen' - zoals een school of kinderopvang - in de nabijheid van provinciale wegen (binnen 50 meter) en rijkswegen (binnen 300 meter) beperkt. Dat geldt voor nieuwe situaties en bestaande situaties die worden uitgebreid, waarbij sprake is van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden voor NO₂ of PM₁₀. Binnen dit bestemmingsplan bevinden zich geen gevoelige bestemmingen.

Besluit en Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

In het Besluit niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen (luchtkwaliteitseisen) is vastgelegd wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Een project is NIBM als het niet meer dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀ bijdraagt; concreet betekent dit een bijdrage van maximaal 1,2 µg/m³. Met name NO₂ en PM₁₀ zorgen in Nederland nog voor overschrijdingen van grenswaarden, vandaar dat deze grens is gekozen.

In de Regeling NIBM is een aantal categorieën met maximale groottes aangewezen die NIBM zijn, waaronder woningbouw, kantoren en bepaalde inrichtingen. Als een project binnen de grenzen van deze Regeling valt, is verdere toetsing aan de grenswaarden niet nodig.

Relevantie plangebied

De toevoeging van 310 nieuwe woningen, draagt volgens het Besluit niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse van de Mr. G. Groen van Prinstererlaan/Burg. Haspelslaan. De grens voor een 'niet in betekenende mate' toets bij nieuwbouw ligt bij 500 woningen, ruim boven het aantal te bouwen woningen volgens het plan. Ook komen de woningbouw in de plaats van een kantoor. Het plan draagt dus 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtkwaliteit.

7.6 Verkeer en parkeren

Verkeer

Door Goudappel Coffeng is een verkeerskundige analyse gemaakt voor de woningbouwproject Mr. G. Groen van Prinstererlaan (zie bijlage 9, kenmerk 005782.20200207.N1.01, datum 7 februari 2020).

Uit de analyse worden de volgende conclusies getrokken:

- De verkeersgeneratie van de ontwikkeling bedraagt circa 1.300 mvt/etmaal/gemiddelde werkdag.
- De ontwikkeling leidt tot circa 13 aankomsten en 104 vertrekken in het ochtendspitsuur en 58 aankomsten en 33 vertrekken in het avondspitsuur.
- De kwaliteit van de verkeersafwikkeling is in de huidige vormgeving ook na realisatie van de woningen goed. De verliestijd bedraagt maximaal 10 seconden en ligt ruim onder de grenswaarde. De wachtrij bedraagt circa 10 meter (2 auto's) en kan gefaciliteerd worden zonder blokkades op andere wegvakken.

Parkeren

Er komt een tweelaagse parkeergarage, één laag ondergronds (131 pp) en één laag op maaiveld (76 pp) en 12 parkeerplaatsen naast het gebouw. In totaal worden er 207 gebouwde parkeerplaatsen gerealiseerd.

De locatie is gelegen in zone A, conform Nota Parkeernormen Amstelveen 2021.

Zone A is een gebied met een lage auto afhankelijkheid dat zich kenmerkt door:

- Aanwezigheid van hoogwaardig openbaar vervoer
- Een goede aanwezigheid van fietsinfrastructuur en stallingen
- Een stevig aanbod aan voorzieningen

Het programma in relatie met de parkeernormen nota 2021:

programma	aantal woningen	benodigde parkeerplaatsen
Middelduur huur	106	0,5 pp/woning = 53 pp
Middelduur friends	7	0,4 pp/kamer = 5,6 pp
Vrije sector huur	59	0,8 pp/woning = 47,2 pp
Middelduur koop	64	0,8 pp/woning = 51,2 pp
Vrije sector koop	67	0,9 pp/woning = 60,3 pp
totaal	303	218 pp

Er komen 4 plekken voor deelauto's. Per deelauto zijn drie parkeerplaatsen minder nodig. Er zijn minimaal 206 parkeerplaatsen nodig voor dit plan. In de garage worden 207 parkeerplaatsen gerealiseerd. Er kunnen voor dit plan voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. In de parkeergarage zal ook ruimte gereserveerd worden voor deelfietsen.

De fitnessruimte wordt circa 300 m2. Voor fitnessruimte/sportschool wordt met 0.6 parkeerplaatsen per 100 m2 bvo gerekend. Dit betekent afgerond 2 parkeerplekken. Deze kunnen in de buitenruimte gevonden worden.

7.7 Externe veiligheid

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

Besluit externe veiligheid inrichtingen

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

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

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

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

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

Besluit externe veiligheid transportroutes

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

Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

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

Relevantie plangebied

Het plangebied ligt niet in de invloedssfeer van een weg waarover gevaarlijk transport plaats vindt of in de invloedssfeer van een inrichting of leidingentracé dat een gevarezone rond zich heeft.

7.8 Windhinder

Op 21 april 2021 is een 'notitie windhinder' opgesteld door Nieman Raadgevende Ingenieurs (zie bijlage 10, referentie 2018.2007). Het onderzoek is uitgevoerd met numerieke simulaties volgens NEN 8100:2006, Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving.

In de gebouwde omgeving moet men beducht zijn op windhinder en windgevaar, omdat de wind rondom gebouwen kan versnellen. In het geval van windhinder wordt de beoordeling in de kwalificaties "goed", "matig" en "slecht" uitgedrukt. In het geval van windgevaar wordt de beoordeling in de kwalificaties "acceptabel", "beperkt risico" en "gevaarlijk" uitgedrukt.

Je hebt 3 activiteitenklassen:

- Klasse I: doorlopen, gericht lopen
- Klasse II: slenteren, zitten en staan
- Klasse III: langdurig zitten

Het windklimaat op straat, op een plein, op een terras of bijvoorbeeld in een park bepaalt of mensen er graag lopen of zitten, en heeft dus consequenties voor de functionaliteit van die buitenruimte.

De eerste numerieke simulaties zijn uitgevoerd voor de huidige stand van het ontwerp van het project in combinatie met de omgeving zoals deze nu bestaat.

Uit de eerste numerieke simulaties blijkt dat op maaiveld- en straatniveau rondom het project geen windgevaar ontstaat. Windhinder komt op relatief beperkte gebieden voor.

Voor die gebieden kunnen windhinderbeperkende maatregelen worden genomen zoals het aanpassen van de inrichting van de buitenruimte.

7.9 Natuur

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

De wet kent een beschermingsregime voor soorten van de Vogelrichtlijn, voor soorten van de Habitatrichtlijn en voor andere soorten. Het komt er onder andere op neer dat soorten niet opzettelijk gedood, gevangen of verstoord mogen worden. Ook het beschadigen of vernielen van voortplantingsplaatsen en rustplaatsen is verboden. Gedeputeerde Staten kunnen in sommige gevallen ontheffing verlenen van de verbodsbepalingen. Vrijwel alle vogels zijn beschermd ingevolge de Vogelrichtlijn. Habitatrichtlijnsoorten zijn bijvoorbeeld alle vleermuissoorten. Onder andere soorten vallen onder andere de ringslang en de grote modderkruiper.

De gemeente Amstelveen adviseert om de gedragscodes van Stadswerk te gebruiken. Er is een code voor bestendig beheer en onderhoud en een code voor ruimtelijke ingrepen.

Het plangebied

Op 6 februari 2018 is er een toets gedaan (quick scan) in het kader van de natuurwetgeving (zie bijlage 11). Hierbij is het gebied onderzocht op aanwezigheid van beschermde soorten in het kader van de Wnb. Tevens is onderzocht of de plannen negatieve effecten op dergelijke soorten en/of op beschermde gebieden kunnen veroorzaken.

Op basis van de Quickscan is een inventarisatie gedaan naar vleermuizen in het kader van de natuurwetgeving (zie bijlage 12, datum 14 oktober 2018).

Conclusie

Op basis van de uitkomst van het rapport is op 16 maart 2021 een ontheffing aangevraagd voor de sloop van een kantoorpand en de bouw van 310 appartementen

aan de Mr. G. Groen van Prinstererlaan 114, te Amstelveen, van de verbodsbepaling genoemd in:

- artikel 3.5, lid 2 van de Wnb, voor zover het betreft het opzettelijk verstoren van exemplaren van de gewone dwergvleermuis.
- artikel 3.5, lid 4 van de Wnb, voor zover het betreft het beschadigen of vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van exemplaren van de gewone dwergvleermuis.

De ontheffing is aangevraagd voor de periode van 1 oktober tot en met 31 oktober 2024. De gevraagde ontheffing is verleend door de Omgevingsdienst nhn (zie bijlage 13)

Stikstofberekening

Er is een onderzoek stikstofdepositie uitgevoerd door SAB (zie bijlage 14, d.d. 9 februari 2022, projectnr. 190510.02) om de stikstofdepositie als gevolg van het project op Natura 2000-gebieden te berekenen. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is Botshol op circa 6 km afstand van de projectlocatie.

In de berekening voor de realisatiefase zijn mobiele werktuigen voor het bouwen en bouwverkeer meegenomen. Voor de gebruiksfase zijn de verkeersbewegingen volgens het CROW Publicatie 381 aangehouden. Als uitgangspunt is in dit rapport aangehouden: 308 appartementen (bestemmingsplan laat maximaal 310 woningen toe en het plan is dat er 303 woningen worden gerealiseerd) en een fitnesscentrum in de schil van het centrum van Amstelveen. De gemeente Amstelveen kent een sterke stedelijkheidsgraad.

De berekeningen zijn uitgevoerd met AERIUS Calculator versie 2021. Alle bronnen zijn gemodelleerd als een oppervlaktebron ter plaatse van de bouwlocatie. Uit de berekeningen blijkt dat het project in de realisatie- en gebruiksfase niet leidt tot een toename van de stikstofdepositie.

Geconcludeerd wordt dat significant negatieve effecten derhalve worden uitgesloten. Er is geen vergunning ten behoeve van de Wet natuurbescherming benodigd.

7.10 Duurzaam bouwen en energie

PLECK 3.0

Het duurzaamheidsbeleid van Amstelveen gaat over de Energie-transitie, Circulaire Economie en Klimaatadaptatie (PLECK). Het maatschappelijk belang van een duurzame samenleving is groeiende. Klimaatextremen van het afgelopen jaar leiden tot een steeds groter en breder gedragen besef van de noodzaak om maatregelen te nemen om minder CO₂ uit te stoten.

De gemeente hanteert als algemene doelstelling de volgende CO₂ doelen:

- De gemeentelijke organisatie is in 2030 fossiel onafhankelijk en werkt CO₂-uitstootvrij;
- In 2040 wil Amstelveen 95% minder CO₂ uitstoten ten opzichte van 1990.

Energietransitie

Het proces waarbij we stap voor stap op een andere manier gaan zorgen voor energieopwekking. De veranderingen betreffen onder andere de overgang van fossiele brandstoffen, zoals aardgas, naar duurzame energiebronnen.

Doelen energietransitie:

- De gemeentelijke organisatie is in 2030 fossielonafhankelijk;
- Het gemeentelijk vastgoed heeft in 2030 50 gebouwen met energielabel A;
- In 2040 wil het bestuur van de stad onafhankelijk van fossiele brandstoffen functioneren, dan is alle energie die we in Amstelveen gebruiken afkomstig van

hernieuwbare energiebronnen. Dit heeft betrekking op vervoer, energiegebruik in woningen en gebouwen en door bedrijven en instellingen.

Circulaire economie

Een circulaire economie is een economisch systeem dat het hergebruiken van producten en grondstoffen als uitgangspunt neemt. Het oneindig hergebruiken van grondstoffen maakt een economie circulair.

De aanpak voor Circulaire economie is verdeeld in 4 onderwerpen:

Inkoop en aan besteding

- 10% circulair inkopen in 2020 en 50% in 2025.

Grondstoffen

- In 2021 hergebruiken we 75% van onze grondstoffen die vrijkomen uit huishoudens;
- Maximaal 100 kilo restafval per inwoner per jaar in 2021. De doelstelling van het Landelijk Afvalbeheer Plan is aangescherpt naar 30 kilo restafval per inwoner per jaar in 2025;
- Bedrijfsafval beter scheiden.

Circulair bouwen

- Ervaring opdoen met circulair bouwen.

Bedrijven en instellingen

- Ervaring en kennis opdoen middels pilots en samenwerking.

Klimaatadaptatie

Aanpassing van de stad aan de verwachte verandering van het klimaat, zoals het toenemen van neerslag, de effecten van verwachte toename van temperatuur (hittestress) en droogte.

Doel klimaatadaptatie:

- Sinds 2020 wordt de stad klimaatbestendig ingericht, om de stad aan het veranderende klimaat aan te passen. In 2050 zal heel Amstelveen klimaatrobuust ingericht zijn. Het gaat om de onderdelen: wateroverlast, droogte, hitte en waterveiligheid.

Verordening Bodemenergie gemeente Amstelveen 2014

De gemeente Amstelveen heeft als doelstelling dat in 2040 de AM regio energieneutraal is. Dat wil zeggen dat er evenveel energie duurzaam opgewekt wordt als er in de regio gebruikt wordt. Door middel van de toepassing van bodemenergie kan een bijdrage geleverd worden aan realisatie van die doelstelling.

Bodemenergie maakt gebruik van de energie (temperatuur) van grondwater. Via een warmtewisselaar wordt energie aan het grondwater onttrokken of toegevoegd. In de winter wordt warmte onttrokken om gebouwen te verwarmen. In de zomer kunnen gebouwen worden gekoeld. In de praktijk wordt onderscheid gemaakt tussen open bodemenergiesystemen en gesloten bodemenergiesystemen.

Gesloten bodemenergiesysteem

In een gesloten systeem wordt geen grondwater opgepompt. Er wordt een gesloten buis in de bodem aangebracht, waardoor koelvloeistof wordt verpompt. Deze systemen worden ook wel bodemwarmtewisselaars genoemd. De systemen zijn relatief compact, geschikt voor kleine vermogens en relatief eenvoudig te installeren. Ze zijn daarom geschikt voor eengezinswoningen. Bij grotere energievraag kunnen meerdere buizen aan elkaar worden gekoppeld.

Open bodemenergiesystemen

Bij open bodemenergiesystemen wordt grondwater verpompt. Via een warmtewisselaar wordt energie aan het grondwater onttrokken in de vorm van warmte. De warmte wordt afgegeven aan een gebouw. Het afgekoelde grondwater wordt terug in de bodem

gepompt. In de zomer kan een gebouw met koude worden gekoeld. Het afgekoelde of opgewarmde grondwater wordt teruggepompt.

Er zijn verschillende systemen in omloop, waarvan de warmte-koude opslag (WKO) het meest bekend is. Hierbij wordt de opwarming in de zomer gebruikt om grondwater op te warmen, dat in de winter wordt gebruikt voor verwarming. Er is sprake van opslag bij twee bronnen, een warmte en koude bron. Dit kan naast elkaar, maar ook boven elkaar. De brondiepte kan tot 200 meter bedragen.

Open bodemenergiesystemen zijn niet geschikt voor kleine vermogens, vereisen meer vooronderzoek en zijn duurder. Daarom worden ze veelal toepast bij bedrijven/kantoren en collectieve woonvormen, zoals appartementcomplexen/woonwijken.

Interferentiegebieden

Toepassing van bodemenergie leidt tot een ondergrondse ruimteclaim. Omdat de druk op de beschikbare ruimte in bepaalde delen van Amstelveen groot is, wil de gemeente het gebruik sturen.



Interferentiegebied met zoekgebieden Stadshart

Indien bodemenergiesystemen te dicht op elkaar geplaatst, dan bestaat het risico dat thermische invloedsgebieden elkaar overlappen. Dit wordt interferentie genoemd. Het gevolg van interferentie is dat er minder energie beschikbaar is dan was verwacht. Realisatie van een groot aantal bodemenergiesystemen in een beperkt gebied kan dus alleen wanneer de systemen 'slim' ten opzichte van elkaar gepositioneerd worden. In gebieden waar dergelijke druk op de (energieopslag)capaciteit van de bodem voorzien wordt, is het wenselijk dat regie wordt gevoerd om vraag naar en beschikbaarheid van ruimte voor bodemenergie op elkaar af te stemmen.

Energie

Sinds 1 januari 2021 geldt BENG (Bijna Energieneutrale Gebouwen) als nieuwe wetgeving in Nederland die de huidige EPC-norm voor nieuwbouw vervangt. BENG is gebaseerd op de "Trias Energetica", een driestappenstrategie om een energiezuinig ontwerp te maken. De huidige EPC-methode om de energieprestatie van woningen te berekenen voldoet niet meer. Bij de huidige EPC nieuwbouweis is het bijvoorbeeld mogelijk om het energieverlies van een woning door de gebouwworm, bijvoorbeeld door een grote glaswand, te compenseren met zonnepanelen.

Er is daardoor bij de huidige eis geen relatie met het energieverbruik per m2. De BENG-eisen houden hier wel rekening mee. Er wordt een aparte eis gesteld aan de buitenkant van een gebouw, de zogenoemde schil, om de energiebehoefte te limiteren. Dit noemen we BENG 1. Daarnaast moet de energievraag van een gebouw zo veel mogelijk uit

hernieuwbare energie bestaan: de BENG 3-eis. En tenslotte moet de resterende energiebehoefte zo efficiënt mogelijk worden opgewekt: BENG 2.

7.11 Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.)

Wettelijk kader

Het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is essentieel om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan een m.e.r.-(beoordelings)procedure moet worden doorlopen. Voor plannen en besluiten die nadelige gevolgen voor het milieu (kunnen) hebben wordt vaak een m.e.r. doorlopen.

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. De wijziging houdt in dat B&W voortaan ook een besluit moeten nemen over de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling gelden twee voorwaarden:

- het gaat over één of meer activiteiten die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r.
- de omvang van al die activiteit(en) ligt onder de drempelwaarde (kolom 2 van de D-lijst).

Via een vormvrije m.e.r.-beoordeling worden de milieueffecten van de gewenste ontwikkeling onderzocht. Op basis hiervan wordt beoordeeld of een milieueffectrapportage of m.e.r.-beoordeling moet worden opgesteld.

Toetsing

Het besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning heeft betrekking op activiteiten die voorkomen op de D-lijst uit het Besluit m.e.r. (D11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen). Voor deze activiteit zijn drempelwaarden opgenomen voor de omvang van het stedelijke ontwikkelingsproject. Deze drempelwaarden betreffen stedelijke ontwikkelingsprojecten met een omvang van:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of;
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het voornemen om 310 appartementen te realiseren ligt (ver) onder de drempelwaarde uit het Besluit m.e.r. Op basis hiervan moet gekeken worden of een vormvrije m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is.

Gevoelig gebied

De projectlocatie is niet gelegen in of nabij een gebied dat wordt beschermd vanuit de natuurwaarden. De locatie is daarnaast zodanig ver verwijderd van een Natura 2000-gebied dat van externe werking geen sprake kan zijn. Tevens ligt het niet in de buurt van het Natuurnetwerk Nederland of overig beschermd natuurgebied. De projectlocatie behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied.

Milieugevolgen

Uit de aanmeldnotitie M.E.R. (zie bijlage 15) blijkt dat de omvang van de voorgenomen ontwikkeling geen productie met zich meebrengt van afvalstoffen, verontreiniging, hinder en risico van ongevallen op basis waarvan belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu te verwachten zou zijn.

Ook zijn verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid verkeer, parkeren, luchtkwaliteit enz. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling geen sprake is van nadelige milieugevolgen.

Er spelen geen andere ontwikkelingen in de nabijheid van het plangebied. Daarnaast wordt opgemerkt dat in het verleden op de huidige situatie ook al een stedelijke functie binnen het projectgebied aanwezig was.

Conclusie

In de aanmeldnotitie M.E.R. gaat men uit van 303 woningen ipv de 310 woningen die het bestemmingsplan nu mogelijk maakt. Momenteel gaat het plan ook uit van 303 woningen maar een toename van 7 woningen heeft geen invloed op de uitkomst van de aanmeldnotitie. Uit de effecten die in deze aanmeldnotitie MER zijn beschreven kan worden geconcludeerd dat als gevolg van de bouw van 310 woningen en bijbehorende faciliteiten en parkeervoorzieningen er geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Dit geldt zowel voor het projectgebied als het studiegebied. Geconcludeerd wordt dat er geen milieueffectrapport te worden opgesteld en geen m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd (zie bijlage 16 voor het besluit).