TOELICHTING
Inhoudsopgave

1.1 Aanleiding 2
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 2
1.3 Toets aan het omgevingsplan 3
1.4 Procedure 4
1.5 Leeswijzer 4
2.1 Huidige situatie 5
2.2 Beoogde ontwikkeling 6
2.3 Visie, beleid en regels op locatie 7
2.3.3 Beleid en regelgeving van de provincie en regio 11
2.3.4 Beleid en regelgeving van het waterschap 11
2.4 Ruimtelijke uitstraling en inpassing in omgeving 19
3.1 Project mer beoordeling 21
3.2 Bodem 25
3.3 Water 27
3.4 Klimaatadaptatie 28
3.5 Natuur 32
3.6 Archeologie en cultureel erfgoed 34
3.7 Bedrijfsmatige activiteiten 35
3.8 Milieubelastende activiteiten 36
3.9 Geluid door activiteiten 36
3.10 Luchtkwaliteit 37
3.11 Omgevingsveiligheid 38
3.12 Mobiliteit en parkeren 39
3.13 Lichthinder 41
3.14 Windhinder 41
3.15 Geur 41
3.16 Gezondheid 42
3.17 Nutsvoorzieningen 42
3.18 Trilling 43
3.19 Bezonning en schaduwwerking 43
4.1 Financieel economische haalbaarheid 46
4.2 Kostenverhaal 46
5.1 Participatie 47
5.2 Bestuurlijk vooroverleg 47
5.3 Vaststellingsprocedure 47
6.1 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties 48
6.2 Gezonde leefomgeving 48

DEEL 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

In Amstelveen bestaat een grote behoefte aan sociale huurwoningen. De gemeente is daarom op zoek gegaan naar binnenstedelijke locaties die geschikt zijn voor de realisatie van sociale huurwoningen. De locatie Appellaan-Notenlaan is daarbij in beeld gekomen.

De locatie is ruimtelijk geschikt voor de bouw van een appartementengebouw met een bescheiden bouwhoogte.
De 38 appartementen zijn als volgt onderverdeeld:

- 9 tweekamerwoningen met een grondoppervlakte van 45 m2;
- 23 driekamerwoningen met een grondoppervlakte van 60 m2;
- 6 vierkamerwoningen met een grondoppervlakte van 70 m2.

De locatie bevindt zich op de hoek van de Appellaan en Notenlaan in de wijk Keizer Karelpark. Tot 2020 stonden hier de gymzalen van de Johannes Postschool. Inmiddels is het terrein verworden tot een grasveld. Het schoolgebouw in de omgeving was al eerder vervangen door grondgebonden woningen. De gymzalen zouden op termijn ook plaatsmaken voor woningbouw, en dit bouwvoornemen wordt nu concreet uitgewerkt.

Het plan omvat de bouw van een woongebouw met 38 appartementen, verdeeld over drie bouwlagen. Het gebouw krijgt een U-vorm met een groene binnentuin. De bestaande groenstroken langs de Appellaan, Notenlaan en Gleditialaan blijven behouden. Langs de Appellaan en Notenlaan worden in totaal drie bomen vervangen en drie extra bomen geplant. In de binnentuin komen daarnaast drie nieuwe bomen.

Voor deze locatie is op 11 november 2015 het bestemmingsplan '8e herziening Amstelveen Midden-West Appellaan Notenlaan' vastgesteld. Dit plan bevatte een wijzigingsbevoegdheid voor de bouw van 11 grondgebonden woningen. Door de invoering van de Omgevingswet kan deze wijzigingsbevoegdheid niet meer worden gebruikt. Bovendien is deze bevoegdheid niet toereikend voor het huidige plan van 38 appartementen. Daarom is een nieuw TAM IMRO-plan opgesteld om de bouw planologisch mogelijk te maken. De bouwhoogte van de nieuwbouw bedraagt 10 meter en sluit daarmee aan bij de bouwhoogte van de omliggende woningen.

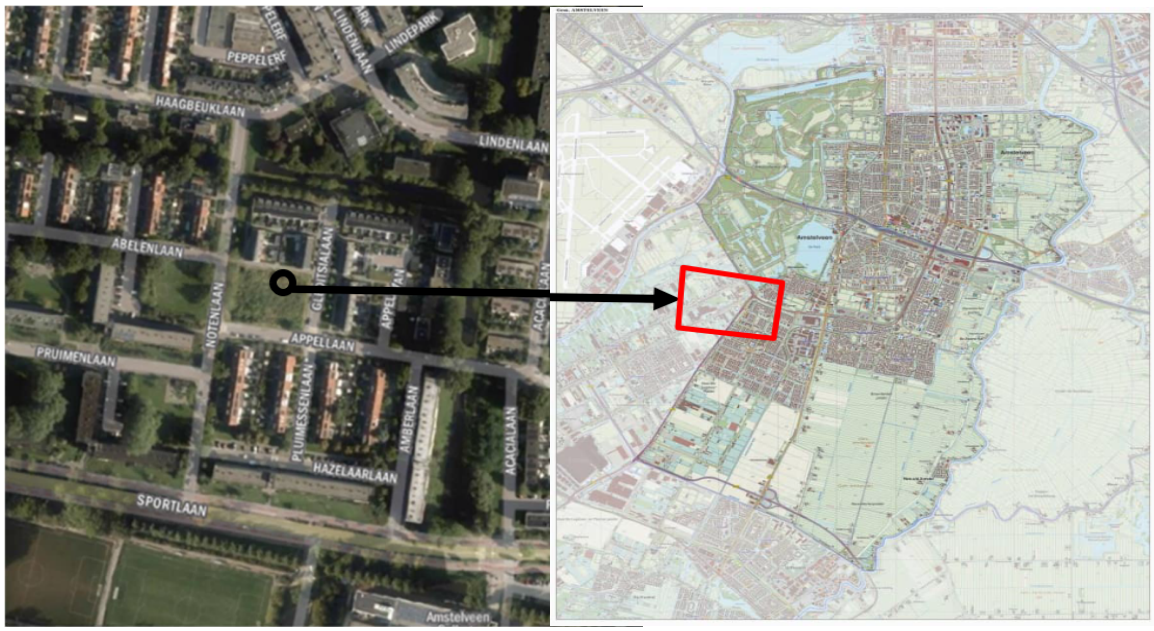
De grond is eigendom van de gemeente en zal in erfpacht worden uitgegeven aan woningcorporatie Eigen Haard. De bouw wordt gerealiseerd via de Hollandse Bouwstroom, een samenwerkingsverband van woningcorporaties dat zich richt op industrieel, modulair en betaalbaar bouwen.

In paragraaf 2.2 wordt nader ingegaan op de beoogde ontwikkeling.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De locatie is gelegen in de wijk Keizer Karelpark in Amstelveen. Deze wijk kenmerkt zich door een bonte verzameling van verschillende buurtjes met een herkenbaar, eigen karakter. Dit draagt bij aan de identiteit van de afzonderlijke buurtjes. Van eengezinswoningen in zowel open en gesloten bouwblokken als stroken bouw, tot middelhoge gestapelde hoogbouw, hogere accenten aan de rand van de wijk en enkele vrijstaande woningen. Ook het uiterlijk van de bebouwing verschilt in sterke mate als gevolg van de gefaseerde realisatie met grote tussenpozen. Naarmate de bebouwing ouder is, zijn de woningen doorgaans rijker gedetailleerd. Kenmerkend voor de wederopbouwperiode begin jaren vijftig is de seriematige bouw, sobere vormgeving en eenvoudig materiaalgebruik. Herhaling in de rij is hierbij uitgangspunt. De locatie betreft een braakliggend kavel, waar voorheen een school en gymzaal stonden op de hoek

Appellaan/Notenlaan in de wijk Keizer Karelpark in Amstelveen. De gedeelten waar de school stond zijn in het vorige decennium al ontwikkeld.



Ligging plangebied i.r.t. omgeving en gemeente (rood omkaderd)



Dit kwadrant (blauw omkaderd) is het laatste deel dat ontwikkeld gaat worden. De locatie is eigendom van de gemeente Amstelveen en maakt onderdeel uit van perceel ASV00M7160. De kavel is ca 1650 m2 groot en wordt in erfpacht uitgegeven aan de ontwikkelende partij.

1.3 Toets aan het omgevingsplan

Voor de locatie geldt het bestemmingsplan '8e herziening Amstelveen Midden-West Appellaan Notenlaan' (vastgesteld op 11 november 2015), dat onderdeel uitmaakt van het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Het terrein kent twee bestemmingen:

- een maatschappelijke bestemming, waarbij het aangegeven bouwvlak voor 100% mag worden bebouwd tot een bouw/goothoogte van 8 m;
- een verkeers–verblijfsgebied. Hier mogen woonstraten met parkeervoorzieningen worden gerealiseerd met de daarbij behorende werken.

Tevens is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid toegekend aan het plangebied voor de realisatie van maximaal 11 grondgebonden woningen. Met het in werking treden van de Omgevingswet op 1 januari 2024 dienen deze wijzigingsregels te worden gezien als afwijkingsregels in het omgevingsplan. Uit deze wijzigings-

bevoegdheid blijkt dat woningbouw sinds 2015 voor deze locatie was voorzien.
Omdat op basis van de Omgevingswet geen gebruik meer kan worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid wordt om de ontwikkeling mogelijk te maken in het onderhavige geval gebruik gemaakt van een wijziging van het omgevingsplan.

1.4 Procedure

Het TAM-omgevingsplan
Vanwege het feit dat het onderhavige project niet past binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan (en omdat er geen afwijkingsprocedure wordt gevoerd), is het opstellen van een nieuw TAM-omgevingsplan bestemmingsplan noodzakelijk. Dit betreft het onderhavige TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22f - Appellaan 6'.

De planprocedure ziet er als volgt uit.
Het ontwerp TAM-omgevingsplan wordt op basis van artikel 16.30 Omgevingswet (Ow) en afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) ter inzage gelegd. De kennisgeving van de terinzagelegging van het ontwerp-TAM-omgevingsplan wordt gedaan via digitale weg in het Gemeenteblad en op de gemeentelijke website. Het ontwerp TAM-omgevingsplan wordt zes weken ter inzage gelegd en binnen deze termijn kan een ieder zienswijzen bij de gemeente indienen. De ingediende zienswijzen worden meegenomen bij de besluitvorming over het vast te stellen TAM-omgevingsplan. Na de vaststelling van het TAM-omgevingsplan door de gemeenteraad of het college ligt het vastgestelde TAM-omgevingsplan zes weken ter inzage en kunnen diegenen, die een zienswijze hebben ingediend, en belanghebbende zijn, een beroepschrift bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State indienen. Tevens kan een verzoek om een voorlopige voorziening bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State worden ingediend.

1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de planvorming besproken. Hierin wordt de huidige ruimtelijk- functionele situatie, de ambitie op hoofdlijnen en de aspecten uit relevante visies, beleid en regels op het plan beschreven. Aanvullend is in hoofdstuk 2 ook de gedetailleerde planomschrijving inclusief de ruimtelijke uitstraling en inpassing in de omgeving opgenomen. In hoofdstuk 3 wordt inzicht gegeven in diverse planologische aspecten die relevant zijn voor de fysieke leefomgeving. De financiële- en maatschappelijke haalbaarheid komen vervolgens in hoofdstuk 4 en 5 aan de orde. In het laatste hoofdstuk leest u in de conclusie of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies en of het plan bijdraagt aan een gezonde leefomgeving.

DEEL 2 PLANVORMING

2.1 Huidige situatie

De locatie is gelegen op de hoek Appellaan/Notenlaan in de wijk Keizer Karelpark. Op deze locatie heeft een gymzaal gestaan die in 2020 is gesloopt. Deze gymzaal behoorde toe aan een middelbare school die al langer gelegen is gesloopt. Inmiddels bestaat deze locatie uit een grasveld. Dit deel van de wijk wordt in hoofdzaak gekenmerkt door aaneengesloten grondgebonden woningen van twee bouwlagen met een zadeldak, afgewisseld met galerijflats met een bouwhoogte van overwegend vijf bouwlagen, zie onderstaande afbeeldingen.





Tussen de galerijflats zijn ruime groenvoorzieningen aanwezig. De wijk heeft daardoor een groene uitstraling, ook de groene voortuinzones dragen bij aan dit beeld. De woningen in dit deel van de wijk zijn planmatig gerealiseerd binnen een rechthoekig stratenpatroon. Herhaling in de rij is hierbij uitgangspunt. Frontvorming is gericht naar de openbare zijden.

De bomen rondom het perceel zijn onderdeel van de beplantingsstructuur van de wegen. Het groen op dit perceel (grasland) maakt daarentegen geen onderdeel uit van de wijkgroenstructuur.

2.2 Beoogde ontwikkeling

Het project maakt 38 sociale huurwoningen met bijbehorende voorzieningen mogelijk. De woningen worden verhuurd door woningbouwcorporatie Eigen Haard en zijn daarmee langjarig beschikbaar voor sociale huur.



Visualisatie van het te realiseren appartementsgebouw vanaf de Notenlaan



Visualisatie van het te realiseren appartementsgebouw vanaf de hoek Appellaan -Notenlaan

Groen
De parkeerterreinen aan de Appellaan zijn opgesplitst in drie vakken van elk vijf auto's, zodat er ruimte is voor aanvullende bomen. Tevens is er een strook van 40 cm langs de gevel opgenomen, waarin struiken zorgen voor een verkoelende plek. Deze haag biedt ook nestgelegenheid voor verschillende vogelsoorten. De groene hagen zijn doorgetrokken als erfafscheiding voor de begane grondwoningen. De plantenbakken zijn rondom met het gebouw meeontworpen en vormen een plint voor het gebouw. Deze plint zorgt, naast de eerder genoemde voordelen, ook voor een mooie bufferzone tussen de privéruimte en de openbare weg. Aan de steegzijde (noordzijde) zijn niet-zelfhechtende klimplanten voorgeschreven, die aan spankabels worden geleid.

Het ontwerp voorziet tevens in een insecten- en vogelvriendelijke binnentuin. Het dak van de gemeenschappelijke fietsenberging wordt uitgevoerd met een sedumdak, voorzien van circa 15 tot 18 cm substraat, zodat hier ook insectvriendelijke beplanting kan gedijen. Het binnenterreinontwerp is doorgezet tot aan de Notenlaan. De nieuwe entree met pergola vormt hierbij een verbindend element. Met aan de terraszijde verticaal groen om ook hier de privacy te verbeteren.

2.3 Visie, beleid en regels op locatie

2.3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor de ontwikkeling beschreven en wordt de ontwikkeling hieraan getoetst. Achtereenvolgens komt het relevante Rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijk beleid aan bod. Het beleid en de wetgeving op milieugebied wordt behandeld in deel 3.

2.3.2 Beleid en regelgeving van het Rijk
Hieronder volgt het beleid en de regelgeving van het Rijk, waar indien relevant voor het plangebied met dit rijksbeleid en deze regelgeving rekening wordt gehouden in dit TAM-omgevingsplan.

2.3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)
Per 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. Hierin wordt door het Rijk een langetermijnvisie gegeven op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

De NOVI beschrijft een toekomstperspectief met de ambities: wat willen we bereiken? Vervolgens worden de 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen.

De Nationale Omgevingsvisie richt zich op vier prioriteiten, die onderling veel met elkaar hebben te maken. Voor iedere prioriteit geeft de NOVI richting aan hoe de fysieke leefomgeving in te richten. De vier prioriteiten zijn:
1. Ruimte maken voor klimaatverandering en energietransitie.
2. Duurzaam economisch groeipotentieel.
3. Sterke en gezonde steden en regio's.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De vier prioriteiten zijn vertaald naar een Uitvoeringsagenda, die concrete invulling geeft aan de richtingen, zowel vanuit de rol van het Rijk als in samenwerkingsverband. Het Rijk kiest hierbij voor de inzet van algemene rijksregels, bestaande financiële middelen en kennisontwikkeling. Het rijk zal in samenspraak met medeoverheden en

maatschappelijke partijen bestuurlijke afspraken maken. De Uitvoeringsagenda zal, indien nodig, jaarlijks worden geactualiseerd.

In samenhang met de NOVI is het Nationaal Milieubeleidskader uitgebracht. Hierin worden nadere uitgangspunten en basisprincipes geformuleerd, die specifiek betrekking hebben op het milieubeleid.

De onderdelen binnen de NOVI worden nader uitgewerkt in bijvoorbeeld het Programma Energiehoofdstructuur of het Nationaal Programma Landelijk Gebied. Daarnaast wordt de NOVI gebiedsgericht uitgewerkt in de Omgevingsagenda's, Gebiedsagenda's Grote Wateren en NOVI-gebieden. De rol van het Rijk is hierin het faciliteren van medeoverheden om invulling te geven aan hun verantwoordelijkheden, wat aansluit bij het principe: 'decentraal, tenzij'. Er worden samenwerkingsafspraken gemaakt over de afwegingsprincipes en voorkeursvolgordes uit de NOVI. Om beleidskeuzes te helpen maken zijn er drie afwegingsprincipes geformuleerd:
1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal.
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Woondeal MRA
De Metropoolregio Amsterdam (MRA) moet zich inspannen voor de bouw van 100.000 woningen in de periode 2018-2025, en voor voldoende plancapaciteit voor de bouwproductie van 230.000 woningen tot 2040 (prognose 2017). Deze woningen moeten structureel voldoende betaalbaar blijven. Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties heeft deze afspraken met de MRA op 5 juli 2019 ondertekend in een Woondeal. Het Rijk en de MRA spannen zich in om voldoende woningproductie te realiseren om te voldoen aan de groeiende woningbehoefte en de tekorten in alle segmenten terug te dringen.

Relevantie plangebied
Dit TAM-omgevingsplan voldoet aan de uitgangspunten van de NOVI. Hoewel het onderhavige plan niet specifiek betrekking heeft op de nationale belangen, draagt het plan bij aan de belangen om te komen tot de verbetering van de leefbaarheid van de omgeving door onder meer woningbouw. Met dit plan wordt een toekomstbestendige ontwikkeling van het plangebied en haar omgeving vorm gegeven.

2.3.2.2 Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB)
Het oorspronkelijke Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB) stamt uit 2002, en is op 31 augustus 2004 gewijzigd in werking getreden. Het LIB is een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB), die gebaseerd is op artikel 8.4 van de Wet luchtvaart. Met het LIB wordt in kaartmateriaal een zogenaamd beperkingengebied vastgesteld. Het LIB bevat voor dat beperkingengebied regels waarbij beperkingen zijn gesteld ten aanzien van de bebouwing en het gebruik van gronden, voor zover die beperkingen noodzakelijk zijn met het oog op de veiligheid en de geluidsbelasting in verband met de nabijheid van de luchthaven Schiphol.

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

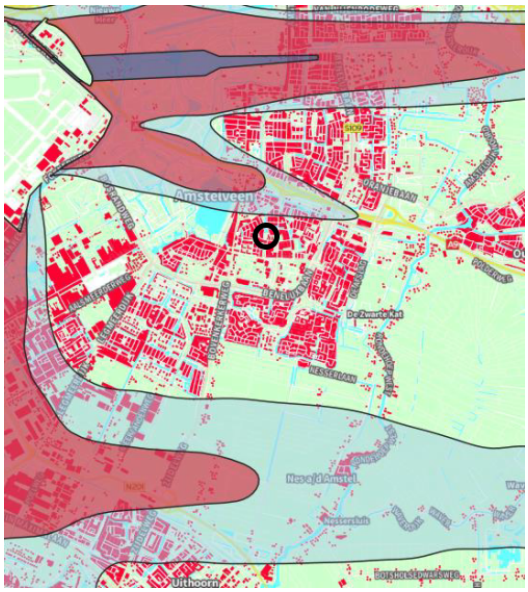
De procedures voor een v.v.g.b en een radaradvies gelden allebei afzonderlijk van elkaar maar kunnen ook samenvallen wanneer verschillende toetsvlakken worden doorsneden. De genoemde beperkingen betreffen:

- de bestemming en het gebruik van grond in verband met het externe-veiligheidsrisico vanwege het luchthavenverkeer;
- de bestemming en het gebruik van grond in verband met de geluidbelasting vanwege het luchthavenluchtverkeer;
- de maximale hoogte van objecten in, op of boven de grond, in verband met de veiligheid van het luchthavenluchtverkeer;
- een bestemming die, of van een gebruik dat, vogels aantrekt, in verband met de veiligheid van het luchthavenluchtverkeer.

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

Op 1 januari 2018 is het LIB gewijzigd in werking getreden. De regelwijziging ziet op een eigen bevoegdheid voor het lokaal bestuur om binnen bestaand stedelijk gebied woningen toe te voegen. In het gebied binnen zone 4 blijft de grens van 25 woningen per bouwplan gehandhaafd en mogen bestaande geluidgevoelige gebouwen vervangen worden door een nieuw geluidgevoelig gebouw. In het landelijk gebied is een verbod verankerd in het LIB op nieuwe woningbouwlocaties.

Relevantie plangebied
In het LIB staan veiligheid- en gezondheid regels over de bestemming en het gebruik van de gronden, zowel binnen het luchthavengebied als binnen het beperkingengebied rondom Schiphol. Per zone gelden andere beperkingen. Amstelveen ligt in zone 3, 4 en 5. (zie kaart). De projectlocatie ligt niet in een van de beperkingengebieden.



Projectlocatie i.r.t. beperkingengebieden

Op grond van artikel 2.2.2, eerste lid, en artikel 2.2.2.a van het LIB zijn op gronden die zijn aangewezen op de kaarten in bijlage 4 en 4a bij het besluit geen objecten toegestaan die hoger zijn dan de op de kaarten aangegeven maximale waarden. De hoogten zijn gerelateerd aan het N.A.P. De maximale toetshoogte voor de radar voor de projectlocatie bedraagt 36 meter boven NAP. Daarnaast geldt hier een algemene maximale bouwhoogte van 41 meter boven NAP. De maximale bouwhoogte van het bouwplan bedraagt 10 m. Het LIB vormt geen belemmering voor het onderhavige TAM-omgevingsplan.

2.3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) 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.

In dit TAM-omgevingsplan vindt een nieuwe stedelijke ontwikkeling plaats binnen bestaand stedelijk gebied. De revitalisering van het plangebied is van substantiële omvang en is boven de grens van 500 m². Dit betekent dat, op grond van artikel 5.129g, lid 2, onder a. van het Bkl, de behoefte van deze ontwikkeling moet worden onderbouwd.

Relevantie plangebied
Ter onderbouwing van de behoefte aan woningbouw wordt verwezen naar het Woonakkoord Amstelland-Meerlanden 2021-2025, 'Prognose Noord-Holland 2021-2050 - Bevolking, huishoudens en woningbehoefte', de 'Monitor Woningbouw 2021' en de 'Monitor Woningbouw 2022' van de provincie Noord-Holland. De Monitor Woningbouw kijkt naar de productie, plancapaciteit en woningbehoefte. Met de gegevens in de Prognose Noord-Holland 2021-2050 en de Monitor Woningbouw is de 'laddertoets woningen' in dit bestemmingsplan opgesteld.

Uit de Prognose Noord-Holland 2021-2050 volgt dat de additionele woningbehoefte van Amstelveen circa 4.850 woningen bedraagt voor 2030, en circa 6.950 woningen bedraagt voor 2040 ten opzichte van 2021. Verder blijkt dat de additionele woningbehoefte van de regio Amstelland-Meerlanden circa 19.200 woningen bedraagt voor 2030, en circa 31.000 woningen bedraagt voor 2040 ten opzichte van 2021. Tevens blijkt er in Amstelland-Meerlanden in de periode 2021-2029 een indicatieve netto bouwopgave van 23.200 woningen te zijn vanwege het woningtekort in 2021 dat dient te worden ingelopen. Binnen deze netto woningbouwopgave zit ook de voorgenoemde additionele woningbehoefte die ontstaat tussen 2021 en 2030.

De additionele woningbehoefte ontstaat (hoofdzakelijk) door huishoudensgroei.

Uit de Monitor Woningbouw 2021 blijkt verder dat er in Amstelland-Meerlanden er onvoldoende harde plancapaciteit is om aan de indicatieve woningbouwopgave tot 2030 te voldoen. Voor de opgave tot 2025 moet er nog harde capaciteit bij namelijk circa 6.500 woningen. Voor de opgave tot 2030 zijn dat nog circa 4.000 woningen daarbovenop (Masterplan Wonen, 2021).

In de Monitor Woningbouw 2022 staat voor de regio Amstelland-Meerlanden een harde plancapaciteit vermeld van circa 7.600 woningen, met een bouwfasering van 4.500 woningen in de periode 2022-2024 en 3.100 woningen in de periode 2025-2029.
Als de voorgenoemde woningbehoefte wordt vergeleken met de harde plancapaciteit, dan kan worden geconstateerd dat de huidige harde plannen niet in voldoende mate in de woningbehoefte in de regio Amstelland-Meerlanden kunnen voorzien. Ook in Amstelveen is er een tekort aan harde plannen in vergelijking met de woningbehoefte voor 2030. Het plan Appellaan 6 voorziet daarmee in een resterende woningbehoefte. Tevens is het plan Appellaan- Notenlaan opgenomen in de Monitor Plancapaciteit van de provincie.

Er is een grote behoefte aan sociale huurwoningen in Amstelveen en de regio. De woningbouwplannen voor Appellaan 6 voorzien in die behoefte. De plancapaciteit voor sociale huurwoningen is momenteel te laag. Met dit plan worden 38 sociale huurwoningen gerealiseerd. Het plan voorziet in een passende woningbehoefte en leidt niet tot een overmaat van plancapaciteit.

2.3.3 Beleid en regelgeving van de provincie en regio

Hieronder volgt het beleid en de regelgeving van de provincie Noord-Holland, waar indien relevant voor het plangebied met dit provinciaal beleid en deze regelgeving rekening wordt gehouden in dit TAM-omgevingsplan. De door de provincie voorgestane regionale beschouwing komt daarbij aan de orde.

2.3.3.1 Omgevingsvisie NH 2050 en Omgevingsverordening NH2022

Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. Hierin staat de visie op de fysieke leefomgeving beschreven. De Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Noord-Holland 2040, het Provinciaal Verkeers- en Vervoerplan, het Provinciaal Milieubeleidsplan 2015-2018 en de Agenda Groen. De leidende hoofdambitie in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant én dier, is een voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat. Tegelijkertijd is duurzame economische ontwikkeling een voorwaarde voor het kunnen investeren in een prettige leefomgeving. De provincie wil dat de kwalitatieve en kwantitatieve vraag en aanbod van werk- en woonlocaties met elkaar in overeenstemming zijn en streeft naar behoud en versterking van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en cultuurhistorie. Het beleid van de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 is, voor zover het een bindende werking moet hebben, neergelegd in de Omgevingsverordening NH2022 (in werking vanaf 11 januari 2024).

Relevantie plangebied

Hieronder zijn de artikelen uit de Omgevingsverordening NH2022 toegelicht die voor het onderhavige omgevingsplan relevant zijn.

Artikel 6.13 (Regionale afspraken nieuwe stedelijke functies)

In dit artikel van de provinciale Omgevingsverordening is bepaald, dat een omgevingsplan uitsluitend kan voorzien in nieuwe stedelijke functies als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio daarover gemaakte schriftelijke afspraken. Onder stedelijke functies wordt verstaan: functies die verband houden met wonen, bedrijven, voorzieningen, stedelijk water en stedelijk groen. Zoals is gebleken uit paragraaf 2.3.2.3, is de onderhavige ontwikkeling te zien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling, die voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.
In de provinciale woningbouwmonitor plancapaciteit is het plangebied opgenomen als woningbouwlocatie met maximaal 40 woningen.

Artikel 6.75 (Klimaatadaptatie)

Op grond van artikel 6.75 dient de toelichting van een ruimtelijk plan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving te bevatten van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's van klimaatverandering. Ten behoeve van de beschrijving is overleg met in ieder geval het waterschap in wiens beheergebied de ontwikkeling plaatsvindt noodzakelijk. In de waterparagraaf (paragraaf 3.3) is hier invulling aan gegeven. Er heeft overleg plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap. Het plan is passend binnen de regels uit de provinciale Omgevingsverordening

2.3.4 Beleid en regelgeving van het waterschap

2.3.4.1 Algemeen

In Nederland dragen onder meer de waterschappen zorg voor watersystemen. Deze zorg omvat het beheer van bepaalde watersystemen waaronder de oppervlaktewateren/-waterlichamen en grondwaterlichamen, en bijbehorende bergingsgebieden, waterkeringen en ondersteunende (waterstaatkundige) kunstwerken. Het waterschap draagt zorg voor:

- het voorkomen en waar nodig beperken van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste;
- het beschermen en verbeteren van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen;
- het vervullen van de maatschappelijke functies door watersystemen;
- het zuiveren van stedelijk afvalwater, tenzij een gemeente dit overneemt.

De waterschappen maken elke zes jaar een waterbeheerplan, tegelijkertijd met (en afgestemd op) het Nationale Waterplan van het Rijk en de provinciale waterplannen.

Per 1 januari 2024 zijn de waterschappen verplicht een waterschapsverordening te hebben. Deze verordening bevat alle regels over de fysieke leefomgeving die het waterschap binnen haar beheergebied stelt. De waterschapsverordening is daarmee een juridisch instrument om het watersysteem te beschermen tegen activiteiten die nadelige gevolgen kunnen hebben voor de goede staat en werking van het watersysteem. De regels in de waterschapsverordening hebben onder meer betrekking op:
- Lozingsactiviteiten op een oppervlaktewaterlichaam;
- Lozingsactiviteiten op een zuiveringstechnisch werk (rioolwaterzuiveringsinstallatie);
- Activiteiten in of nabij het oppervlaktewater;
- Activiteiten in, op of nabij waterkeringen;
- Het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem.

Het grondgebied van Amstelveen ligt in het beheergebied van twee waterschappen: het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht en het Hoogheemraadschap van Rijnland. De scheidslijn tussen de beide beheergebieden loopt langs de oostrand van het Amsterdamse Bos, de zuidelijke poeloever en de Legmeerdijk.

Bij een ruimtelijk plan moet de gemeente rekening houden met het waterbelang. In de weging van het waterbelang (watertoets) wordt, waar nodig, het waterschap aangehaakt.

2.3.4.2 Waterschap Amstel, Gooi en Vecht
Het plangebied is gelegen binnen de grenzen van het beheergebied van het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV).

In het Waterbeheerplan AGV 2022-2027 heeft het waterschap de wensbeelden per thema voor 2030 beschreven. Daaruit afgeleid zijn de doelen voor de planperiode 2022-2027 geformuleerd en is een aanpak op hoofdlijnen uitgewerkt. De uitgangspunten van het waterbeheerplan zijn:
- samenbrengen van alle regionale waterbeheertaken in één regionale waterautoriteit;
- een klimaatbestendig en waterrobuust gebied;
- steden die beter bestand zijn tegen extreme regenbuien, wateroverlast, overstromingen, hitte en droogte;
- een omgeving die zich bewust is van waterveiligheid;
- water dat overal in het gebied geschikt is voor de vastgestelde gebruiksfunctie;
- gebruik van afvalwater als grondstof en bron voor energie en water;
- gebruik van vernieuwende oplossingen vanuit samenwerking met kennisinstellingen, andere overheden en marktpartijen;
- vermindering van regeldruk en vergroting van kosteneffectiviteit;
- afstemming over alle watertaken per stroomgebied;
- behoud van de zelfstandige bevoegdheid.

Het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht heeft naast haar waterbeheerplan voor verschillende gebieden aparte Watergebiedsplannen opgesteld met als doel gebiedsgerichte maatregelen te formuleren om het watersysteem te verbeteren. Daarvoor is zowel het grond als het oppervlaktewater kwalitatief en kwantitatief in beeld gebracht. Tevens is de ecologische toestand onderzocht met het oog op het behalen van de doelen uit de Europese Kaderrichtlijn water.

Als algemene regel voor de compensatie van de aanleg van verhard oppervlak hanteert het AGV dat bij aanleg vanaf 5.000 m^2 verhard oppervlak buiten bestaand stedelijk gebied of 1.000 m^2 in bestaand of nieuw in te richten stedelijk gebied of glastuinbouwgebied watercompensatie plaats moet vinden in de voorkeursvolgorde binnen plangebied, nabij plangebied of het vigerende peilvak.

Relevantie plangebied
In paragraaf 3.3 wordt dit onderwerp nader beschouwd.

2.3.5 Beleid van de gemeente
Hieronder volgt het beleid van de gemeente dat relevant is voor de totstandkoming van dit TAM-omgevingsplan.

2.3.5.1 Omgevingsvisie Amstelveen 2040 'Amstelveen bloeit'
De Omgevingswet verplicht gemeenten uiterlijk per 1 januari 2027 voor het hele grondgebied één omgevingsvisie vast te stellen. De omgevingsvisie is zelfbindend. Dit betekent dat de gemeente zich moet houden aan de inhoud ervan.

Op 27 november 2024 heeft de gemeenteraad de Omgevingsvisie Amstelveen 2040 'Amstelveen bloeit' vastgesteld.

Voor de fysieke leefomgeving in Amstelveen liggen vier kernwaarden ten grondslag: groen, vitaal, divers en compleet. De leefbaarheid van Amstelveen is gebouwd op die vier kernwaarden. De kernopgave voor de ontwikkeling van Amstelveen is in de Omgevingsvisie als volgt geformuleerd: 'het borgen van de leefbaarheid van Amstelveen door compact te bouwen en de schaarse ruimte optimaal te benutten'. In de Omgevingsvisie wordt aangegeven welke aspecten van de fysieke leefomgeving versterking behoeven en hoe de gemeente daaraan wil werken.

De Omgevingsvisie schetst keuzes voor de ruimtelijke ontwikkeling op gebiedsniveau voor de komende vier tot zes jaren. Daarnaast bevat de Omgevingsvisie een afwegingskader voor ontwikkeling van de fysieke leefomgeving tot 2040. De gemeente Amstelveen gebruikt het afwegingskader om te toetsen of ruimtelijke ontwikkelingen bijdragen aan de vijf ruimtelijke opdrachten. De vijf ruimtelijke opdrachten zijn: een gezond, duurzaam, groen, bereikbaar en compact Amstelveen. Elke ruimtelijke ontwikkeling in Amstelveen tot aan 2040 moet bijdragen aan minimaal één van deze vijf ruimtelijke opdrachten. De ambitie bij elke ruimtelijke ontwikkeling is dat deze ook bijdraagt aan andere ruimtelijke opdrachten. In elk geval mag een ontwikkeling niet ingaan tegen een ruimtelijke opdracht.

Amstelveen heeft in de periode tot 2040 belangrijke opgaven voor de ruimtelijke ontwikkeling van de stad. Die opgaven liggen op het terrein van wonen, gezonde leefomgeving, maatschappelijke voorzieningen, vestigingsklimaat, bereikbaarheid, klimaatadaptatie, hergebruik van grondstoffen, wateropgave (waterzekerheid en een robuust watersysteem) en energietransitie. Al deze opgaven wil de gemeente Amstelveen in balans met elkaar aanpakken.

De Omgevingsvisie 'Amstelveen bloeit' geeft met een doorkijk tot 2040 het afwegingskader waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen dienen te passen. De Omgevingsvisie vervangt onder meer de Structuurvisie Amstelveen 2025+.

Kernwaarden en ruimtelijke opdrachten
In de Omgevingsvisie zijn vijf ruimtelijke opdrachten geformuleerd die in hun onderlinge samenhang bijdragen aan het behoud en de kernwaarden van de gemeente. De kernwaarden zijn de kwaliteiten van de stad die de leefbaarheid bepalen. De kernwaarden zijn het antwoord op de vraag wat voor een stad Amstelveen in 2040 wil

zijn. Amstelveen is groen, vitaal, divers en compleet, en wil dat ook blijven. Bij ontwikkelingen in de leefomgeving moeten deze vier kernwaarden worden behouden of versterkt. De ruimtelijk opdrachten beschrijven de onderdelen van de fysieke leefomgeving die versterking nodig hebben. Met de invulling van de ruimtelijke opdrachten draagt de gemeente bij aan het behoud en de versterking van de kernwaarden. De ruimtelijke opdrachten vormen samen het kader voor de beoordeling van ruimtelijke initiatieven en ontwikkelingen. Het betreft de volgende opdrachten:

- Gezond Amstelveen: in deze ruimtelijke opdracht geeft de gemeente prioriteit aan aanpassingen van de fysieke leefomgeving die de gezondheid bevorderen en aan uitbreiding van zorgvoorzieningen;
- Duurzaam Amstelveen: in deze ruimtelijke opdracht ligt het accent op samenwerking aan stedelijke capaciteit voor de energiebehoefte, de circulaire economie en de klimaatadaptatie;
- Groen Amstelveen: in deze opdracht richt de gemeente zich op het versterken van de routes tussen de verschillende groengebieden en wordt ervoor gezorgd dat inwoners zo goed mogelijk gebruik maken van deze gebieden;
- Bereikbaar Amstelveen: deze ruimtelijke opdracht gaat over het tot stand brengen van een fijnmazig netwerk voor wandelen en fietsen en stimuleren van het gebruik van openbaar vervoer en deelmobiliteit. Om de stad bereikbaar te houden, worden grootschalige ontwikkelingen alleen gesitueerd op locaties met goede bestaande (ov-)bereikbaarheid;
- Compact Amstelveen: deze ruimtelijke opdracht betreft het behouden van de stedelijke structuur en het verrijken daarvan op aangewezen plekken met multifunctionele toepassingen. Dit houdt in dat in beginsel alleen in bestaand stedelijk gebied wordt gebouwd.

De ruimtelijke opdrachten zijn de leidraad voor de gemeente bij de beoordeling van initiatieven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Een ontwikkeling moet minimaal bijdragen aan één ruimtelijke opdracht en mag niet in strijd zijn met de andere ruimtelijke opdrachten. Naast het inhoudelijke afwegingskader hanteert de gemeente volgens de omgevingsvisie drie basisregels waaraan een ontwikkeling moet voldaan. Een ruimtelijke ontwikkeling moet op maat zijn (goed aansluiten bij de omgeving), is wendbaar (kan meebewegen met veranderende behoefte van de inwoners) en gebeurt in samenwerking met inwoners en lokale en regionale partners.

Ontwikkelgebieden
Naast de formulering van de ruimtelijke opdrachten geeft de omgevingsvisie ook de locaties aan waar ruimte is voor de verdere ontwikkeling van de gemeente. Daarbij maakt de Omgevingsvisie onderscheid tussen bestaande ontwikkelgebieden en gebieden waar ontwikkelingen mogelijk zijn, maar waarvoor er nog geen concrete plannen bestaan.

De bestaande ontwikkelgebieden zijn:

- Stadshart
- Zone A9 West
- Zone A9 Oost
- De Scheg
- Nieuw Legmeer
- Bedrijventerrein Amstelveen Zuid
- Bovenkerkerwegzone
- Kronenburg-Uilenstede

Als potentiële ontwikkelgebieden noemt de Omgevingsvisie:

- Beneluxbaan
- Bedrijventerrein Bovenkerk
- Noorder Legmeerpolder
- Nes aan de Amstel
- Buitengebieden: Bovenkerkerpolder, Middelpolder, Amsterdamse Bos

- Galjoen
- Kostverlorenhof
- Wijkclusters

Relevantie plangebied
Er lopen veel projecten en ruimtelijke gebiedsontwikkelingen in Amstelveen die bijdragen aan de bovengenoemde vijf opgaven. De fase waarin deze ontwikkelingen zich bevinden verschilt sterk. Het project Appellaan- Notenlaan staat concreet benoemd in de Omgevingsvisie als lopend project en geeft uitvoering aan de in de Omgevingsvisie genoemde ontwikkelopgaven.

2.3.5.2 Woonvisie 2023-2030
Op 18 oktober 2023 heeft de gemeenteraad de Amstelveense Woonvisie 2023-2030 vastgesteld. Amstelveen kent een grote woningbouwopgave. De druk is hoog in bijna alle segmenten. Er zijn lange wachtlijsten voor de sociale huur en er zijn te weinig woningen in het middensegment. De gemeente ziet een toename van het aantal eenpersoonshuishoudens en ziet jonge mensen die maar moeizaam een eerste woning kunnen huren of kopen. De Woonvisie zet in op de bouw van extra woningen die zo eerlijk mogelijk onder alle doelgroepen verdeeld worden.

Een uitgangspunt van de Woonvisie is dat Amstelveense woningzoekenden een betere kans moeten krijgen op de woningmarkt. Hoge prioriteit wordt gegeven aan het vergroten van de kans op een woning voor de Amstelveense jongeren en starters door te sturen op het bouwen van meer betaalbare en kleinere woningen. De doorstroming verbetert als er meer woningen worden gebouwd in het middeldure segment en meer mensen worden bewogen richting een woning die beter past bij hun actuele inkomen en levensfase. Ouderen worden gestimuleerd om na te denken over hun toekomstige woonsituatie.

De Woonvisie 2023-2030 beschrijft de visie en beleidsmaatregelen die worden ingezet om de schaarse woningen in Amstelveen zo eerlijk mogelijk te verdelen, zodat iemand van wieg tot graf zijn wooncarrière in de gemeente kan doorlopen. Op basis van de Woonvisie worden afspraken gemaakt met ontwikkelaars, woningverhuurders en woningcorporaties.

Relevantie plangebied
De bouw van 38 sociale huurwoningen levert een belangrijke bijdrage aan het realiseren van de Woonvisie. Volgens de Woonvisie geldt voor gemeentelijke gronden dat het woningbouwprogramma dient te voorzien in minimaal 30% sociale huurwoningen. Met een aandeel van 100% wordt hier ruimschoots aan voldaan.

2.3.5.3 Mobiliteitsvisie Amstelveen (2020)
Op 12 februari 2020 is de Mobiliteitsvisie Amstelveen door de gemeenteraad vastgesteld. De gemeente Amstelveen kende rond het opstellen van Mobiliteitsvisie Amstelveen (2020) 90.000 inwoners en de verwachting was dat de grens van 100.000 inwoners de komende jaren gepasseerd zou worden en dat het daarbij niet zou eindigen. Door de toenemende inwoneraantallen komt de bereikbaarheid onder druk te staan. Om dit in goede banen te leiden is de Mobiliteitsvisie Amstelveen opgesteld.

De mobiliteitsvisie van Amstelveen is uitgewerkt in vier hoofdlijnen:
1. Een regionaal samenhangend bereikbaarheidssysteem voor Amstelveen.
    a. Een optimale regionale bereikbaarheid voor inwoners, werkenden en bezoekers waarbij, rekening houdend met de huidige capaciteit en geringe uitbreidingsruimte van het wegennetwerk, een sterke nadruk wordt gelegd op openbaar vervoer en actieve modaliteiten.
    b. Afname doorgaand auto- en vrachtverkeer dat geen herkomst of bestemming heeft in Amstelveen.

2. Een lokaal, verkeersveilig bereikbaarheidssysteem in Amstelveen.
   a. Een optimale lokale bereikbaarheid voor inwoners, werkenden en bezoekers waarbij, rekening houdend met de huidige capaciteit en geringe uitbreidingsruimte van het wegennetwerk, een sterke nadruk wordt gelegd op openbaar vervoer en actieve modaliteiten.
   b. Verbeteren verkeersveiligheid Amstelveen.
3. Op weg naar een duurzaam mobiliteitssysteem.
   a. Behalen van klimaatdoelen Klimaatakkoord en Beleidskader Mobiliteit.
   b. Behalen doelen Green Deal ZES.
   c. Behalen Europese en landelijke normen leefkwaliteit (lucht, geluid).
4. Mobiliteit en ruimtelijke ordening gaan altijd samen.
   a. Sterke koppeling ruimtelijke ordening en mobiliteit (zowel in beleid als in planvorming).
   b. Behouden belangrijkste functies in gemeente zelf (nabijheid).
   c. Belangrijkste functies in de gemeente moeten met openbaar vervoer en actieve modaliteiten bereikbaar zijn.

Relevantie plangebied
Het onderhavige plan voldoet aan de uitgangspunten van de Mobiliteitsvisie. In paragraaf 3.12 (Mobiliteit en parkeren) wordt hierop nader ingegaan.

2.3.5.4 Nota Parkeernormen Amstelveen
Voldoende parkeergelegenheid is een belangrijke voorwaarde voor elke ruimtelijke ontwikkeling. Om ervoor te zorgen dat er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd voor nieuwe ontwikkelingen zijn er parkeernormen bepaald, en is in de regels van bestemmingsplannen en het omgevingsplan verwezen naar de geldende 'Nota Parkeernormen Amstelveen'. Parkeernormen worden neergelegd in een beleidsregel (Nota Parkeren/Parkeernormen). In een planregel dient dan tot uitdrukking te worden/zijn gebracht dat bij de toets op het onderdeel parkeren, de beleidsregel betrokken moet worden. Dit kan 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 mogelijk. Hierdoor kan elk initiatief waarvoor een aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend, getoetst worden aan de meest actuele parkeernormen.

Bij het toepassen van de parkeernorm worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:
- Elke initiatiefnemer van (bouw)plannen dient zorg te dragen voor het realiseren van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein, waarbij ook rekening wordt gehouden met het dubbelgebruik van de betreffende parkeerplaatsen.
- Indien realisatie van de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein niet mogelijk blijkt, dan dient de initiatiefnemer van het (bouw)plan 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 deze van invloed zijn op het parkeren.
- Een initiatiefnemer kan een gemotiveerd voorstel indienen om af te wijken van de vastgestelde parkeernorm, onderbouwd door een goed mobiliteits- en bereikbaarheidsplan en een goed verhaal waarom met minder parkeerplaatsen kan worden volstaan en hoe overlast voorkomen wordt. Burgemeester en wethouders kunnen op basis hiervan gemotiveerd afwijken van de parkeernorm.

Relevantie plangebied

De aangepaste parkeernormen van de Nota Parkeernormen Amstelveen 2021 zijn van toepassing. Het onderhavige plan voldoet aan deze normen. In paragraaf 3.12 (Mobiliteit en parkeren) wordt dit nader onderbouwd.

2.3.5.5 Groenvisie Amstelveen (2024)

Op 17 juli 2024 is de Groenvisie Amstelveen door de gemeenteraad vastgesteld. De Groenvisie vervangt het Groenstructuurplan Amstelveen 2008-2018 en borduurt verder daarop. De groenvisie beschrijft op hoofdlijnen hoe het gemeentebestuur het groen als kernkwaliteit van Amstelveen wil behouden en versterken.

In het Groenstructuurplan uit 2008 is op kaart de (hoofd-)groenstructuur vastgelegd en zijn de karakteristieken van de groenstructuren beschreven. In de Groenvisie is de (hoofd-)groenstructuur weer grotendeels opgenomen, met her-en-der een uitbreiding op de ambitiekaart.

In de Groenvisie beschrijft de gemeente het belang dat groen heeft voor Amstelveen en hoe de gemeente - ook bij verdere groei van de stad - wil bereiken dat openbaar groen en water een grotere bijdrage leveren aan een fijne en gezonde woon- en werkomgeving.

Groen is belangrijk voor Amstelveen. De stad heeft een bijzondere groene uitstraling en is trots op het feit dat ze in de regio een aangenaam groene woonomgeving biedt. Maar, de verdergaande verstedelijking zet het groene karakter en het leefmilieu van Amstelveen onder druk. Nu al is het effect daarvan zichtbaar, omdat bomen of groen verdwijnen voor nieuwe infrastructuur of bouwprojecten. Of omdat er onvoldoende ruimte is voor herplant of compensatie van groen in de directe omgeving.
De Groenvisie biedt een vertrekpunt om ervoor te zorgen dat stedelijke ontwikkelingen ertoe gaan leiden dat het groene karakter van de Amstelveen wordt behouden en verder wordt versterkt. Daarnaast benoemt de visie het uitgangspunt dat groen en water een grotere bijdrage gaan leveren aan actuele leefbaarheidsvraagstukken.
De kern van de Groenvisie bestaat uit vier pijlers voor het groen. Deze richten zich op het verbeteren van de functionele samenhang van de groenstructuur, het versterken van de waarden van groen en water, het vinden van een balans tussen groen en verstedelijking, en het flexibel aanpassen van wijkgroen aan lokale behoeften.
De doelen en principes uit de visie worden uitgewerkt in gemeentelijk beleid en onderdeel van de uitvoeringstaken van de gemeente.

Relevantie plangebied
Bij deze ontwikkeling is het stedenbouwkundig primair van belang dat de typische wijkstructuur intact blijft. Daarom zullen de bomen in de openbare ruimte in zeker zin moeten aansluiten op het plantverband en -sortiment ter plaatse. De gekozen rooilijnen en parkeervakken maken dat mogelijk. Naast de herplant van bomen zal ook de heesterbeplanting bijdragen aan een kwantitatieve en kwalitatieve groenbalans. Dat geldt zowel voor de openbare ruimte als voor de binnentuin. Voor zowel bomen als heesters geldt dat de gemeente bij soortkeuze streeft naar het optimaliseren van de ecosysteemdiensten. Boom- en plantensoorten die kwaliteit toevoegen dragen bijvoorbeeld bij aan biodiversiteit, het voorkomen van hittestress en wateroverlast en een aangename, aantrekkelijke buitenruimte voor omwonenden.

2.3.5.6 Actieplan Klimaatadaptatie Amstelveen 2021-2026

Eind 2020 is door de gemeente het Actieplan Klimaatadaptatie Amstelveen 2021-2026 vastgesteld. Het actieplan geeft invulling aan de thema's die zijn benoemd in het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie en sluit (op hoofdlijnen) aan bij de normen die zijn opgesteld door de Metropoolregio Amsterdam (MRA).
In het gemeentelijke Actieplan Klimaatadaptatie Amstelveen worden naast beleid en maatregelen in de bestaande buitenruimte ook kaders en randvoorwaarden gegeven voor nieuwe ontwikkelingen.

De thema's, die van belang zijn voor het stedelijk gebied van Amstelveen, zijn:

a. Wateroverlast: inrichting voor verwerking van extreme buien en bestrijding van extreme grondwaterstanden.
b. Hitte: beperking van de impact.
c. Droogte: vergroten sponswerking.
d. Waterveiligheid: regionaal samenwerken aan gevolgbeperking overstroming.

In onderstaand overzicht is op hoofdlijnen per thema aangegeven waar bij de planontwikkeling rekening mee moet worden gehouden. Verdere achtergrond en eisen zijn terug te vinden in het Actieplan Klimaatadaptatie Amstelveen 2021-2026.

a. Wateroverlast: inrichting voor extreme buien
Ambitie:
Bij een bui van 70 mm in één uur (die gemiddeld 1x per 100 jaar voorkomt) stroomt er vanuit de openbare ruimte geen water gebouwen in; daarnaast blijven nutsvoorzieningen en vitale objecten functioneren bij een bui van 90 mm in één uur. Op openbaar en privaat terrein streeft de gemeente ernaar dat regenwater als waardevol product wordt gezien. De gemeente streeft ernaar dat regenwater zoveel mogelijk opgevangen wordt waar het valt, hergebruikt wordt (groen, grondwater, toilet) of vertraagd wordt afgevoerd (invulling van de drietrapsstrategie vasthouden-bergen-afvoeren).

Nieuwbouw:
Voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen geldt een waterbergingseis van 70 mm voor het te ontwikkelen gebied. Deze waterberging moet primair een plaats vinden in oppervlaktewater (minimaal 10% van het plangebied). De openbare ruimte en privaat terrein moeten zo zijn ontworpen en ingericht dat de resterende berging hier plaatsvindt en het water zonder schade kan worden vastgehouden, geborgen en afgevoerd. Dit moet worden aangetoond in het ontwerp.

b. Hitte, beperken van de impact
Ambitie:
De hitte impact is in 2050 niet erger dan in 2020; knelpunten van kwetsbare groepen uit de stresstest zijn onderzocht en waar nodig maatregelen getroffen. De negatieve gezondheidsimpact op kwetsbare groepen wordt verkleind; de openbare ruimte, gebouwen, nutsvoorzieningen en vitale functies worden hittebestendiger ingericht.

Nieuwbouw:
Bij nieuwbouwontwikkeling streeft de gemeente naar een zodanige inrichting van het gebied dat de gevoelstemperatuur binnen aanvaardbare normen blijft. Koele verblijfsplekken van minimaal 200 m2 zijn aanwezig op maximaal 300 meter loopafstand om (de gevolgen van) hitte voor mens en natuur te beperken. Verblijfsplekken worden met minimaal 50% groen en 30% schaduw ingericht (bomen tellen voor beide). Daarbij is het van belang dat er rekening wordt gehouden met de bestaande flora en fauna, en dat voor nieuwe beplanting keuzes worden gemaakt voor gebiedseigen flora en fauna.

c. Droogte: vergroten sponswerking
Ambitie:
Droogte leidt niet tot onomkeerbare schade aan gebouwen, infrastructuur en natuur.

Nieuwbouw:
Een gebied bij een nieuwbouwontwikkeling wordt neerslag bergend en afvoer vertragend ingericht. Zodanig dat bij droogte bomen, groen, (dak)tuinen of andere voorzieningen van water worden voorzien. Daarom wordt het principe van de verdringingsreeks gehanteerd: vasthouden, bergen en afvoeren.
Maatregelen die schade door bodemdaling tegengaan en kostenefficiënt zijn over de levensduur van 30 jaar worden in het ontwerp opgenomen, zoals langdurige voorbelasting om restzetting te beperken.

d. Waterveiligheid: regionaal samenwerken aan gevolgbeperking overstroming

Ambitie:
Om de waterveiligheid blijvend te borgen draagt de gemeente actief bij aan de regionale samenwerking. Het waterschap is leidend bij dijkversterkingen en de Veiligheidsregio bij gevolgbeperking van overstromingen.

Nieuwbouw:
Inpassing van waterkeringen en gevolgbeperking van overstromingen zijn onderdeel van het ontwerpproces van de gebouwen en nieuwe inrichting.

De gemeente heeft er voor gekozen om de uitwerking van klimaatadaptieve eisen met de programmering van reconstructies en herinrichtingen en de Stedelijke Ontwikkeling projecten mee te nemen (‘meekoppelkansen benutten’).

Relevantie plangebied
De gemeente vereist dat in nieuwbouwprojecten klimaatadaptief wordt gebouwd. Voor dit plangebied zijn de volgende eisen van toepassing op basis van landelijk beleid en dat van de MRA.

- Het plangebied moet een maatgevende bui van 70 mm per uur kunnen verwerken zonder dat er schade door wateroverlast ontstaat op het perceel en aangrenzende percelen;
- De openbaar toegankelijke gebieden moeten worde voorzien van 30% schaduw;
- De ontwateringsdiepte tussen de kruipruimte en gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) moet minimaal 0,20 m zijn.
- Toenemend verhard oppervlak dient gecompenseerd te worden conform de eisen van het waterschap.

In de uitvoering van dit project wordt rekening gehouden met bovenstaande eisen.

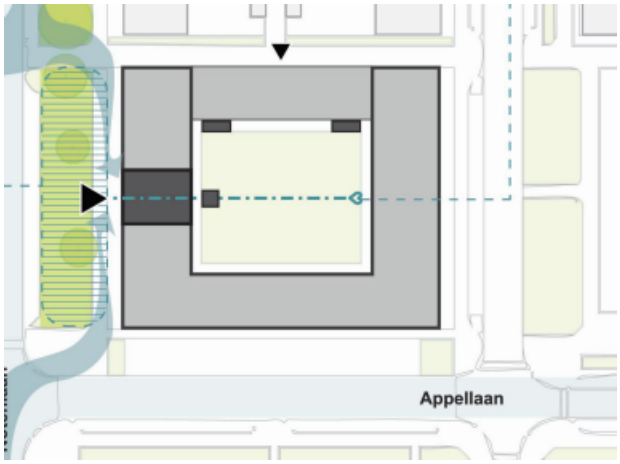
2.4 Ruimtelijke uitstraling en inpassing in omgeving

De locatie ligt op de overgang van grondgebonden woningen (twee lagen met kap), met gestapelde bebouwing (bouwhoogte vier bouwlagen). De bouwhoogte van de voorgestelde ontwikkeling bedraagt drie bouwlagen met een plat dak. Hierdoor sluit de bouwmassa qua hoogte aan bij de omliggende woonbebouwing. Het platte dak sluit aan bij de dak beëindiging van de overige gestapelde bebouwing in dit gebied.



Luchtfoto plangebied

De ontwikkeling wordt aan drie zijden begrensd door openbaar gebied, namelijk de Appellaan, Notenlaan en Gleditsialaan. Het U- vormige bouwblok heeft aan drie zijden frontvorming naar de openbare zijden en door het respecteren van de bestaande rooilijnen voegt de ontwikkeling zich in de ruimtelijke kenmerken van het gebied. De hoofdentree van het gebouw bevindt zich aan de kant van de Notenlaan.



Positionering hoofdentree aan de Notenlaan

Langs deze laan zal ook de kenmerkende groenstructuur behouden blijven. De entrees van de begane grond appartementen zijn naar de straatzijde gericht waardoor de frontvorming extra wordt versterkt.

De galerijen bevinden zich aan de binnenzijde van het complex, waar ook de gemeenschappelijke binnentuin is gesitueerd. De vierde zijde van het bouwblok (niet grenzende aan de openbare zijden) bestaat uit éénlaagse bebouwing als afsluiting van het binnengebied. Hier bevindt zich de fietsenberging van het complex. Deze fietsenberging biedt plaats aan in totaal 105 fietsen.

DEEL 3 Fysieke leefomgeving

3.1 Project mer beoordeling

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben.
De wettelijke basis voor de m.e.r. ligt in Europa:

- de mer-richtlijn regelt de milieueffectrapportage voor projecten;
- de smb-richtlijn regelt de milieueffectrapportage voor plannen en programma's.

Daarnaast geldt het verdrag van Espoo, inclusief het SEA-protocol, als er grensoverschrijdende milieueffecten kunnen zijn.
De eisen van de bovengenoemde richtlijnen en het verdrag zijn nationaal omgezet in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en hoofdstuk 11 van het Omgevingsbesluit. De Commissie m.e.r. is geregeld in artikel 17.5 van de Omgevingswet en hoofdstuk 12 van het Omgevingsbesluit. Voor het bepalen of een plan eventueel mer-plichtig is, is artikel 16.36, lid 3 en 4 van de Omgevingswet van toepassing. Er zijn bij de zogenaamde plan-mer-beoordeling twee mogelijke resultaten:

- Aanzienlijke milieueffecten zijn niet uitgesloten: er volgt een plan-mer en er moet een milieueffect-rapport (MER) worden gemaakt.
- Aanzienlijke milieueffecten zijn uitgesloten: er is geen plan-mer nodig en er wordt geen MER gemaakt.

Er zijn twee situaties waarin een plan-merbeoordeling aan de orde kan komen:
Het plan is kaderstellend voor projecten die milieueffecten kunnen hebben, maar het betreft geen project dat in bijlage 5 bij het Omgevingsbesluit staat. Het plan is derhalve niet direct plan-mer-plichtig. In dit geval dient een plan-mer-beoordeling te worden uitgevoerd. Het plan is kaderstellend voor projecten uit bijlage 5 Omgevingsbesluit, maar komt niet boven de drempelwaarden van kolom 2 uit bijlage 5 van het Omgevingsbesluit. Een plan-mer-beoordeling is aan orde indien:

- Het plan een kleine wijziging van een plan of programma betreft;
- Het plan gaat over een klein gebied op lokaal niveau én als voor dat plan of programma een bestuursorgaan van een gemeente het bevoegd gezag is.

Relevantie plangebied
Met de onderhavige ontwikkeling worden maximaal 38 nieuwbouwwoningen mogelijk gemaakt in bestaand stedelijk gebied. Uit toetsing van de ontwikkeling aan de m.e.r.-wetgeving, blijkt dat de beoogde ontwikkeling is aan te merken als een activiteit als bedoeld in categorie J11, kolom 3 in samenhang met kolom 1, in bijlage 5 van het Omgevingsbesluit, namelijk 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Voor dit type project gelden geen drempelwaarden voor een m.e.r.-plicht, maar geldt wel dat bij de aanleg, wijziging of uitbreiding van een dergelijk project sprake is van een mer-beoordelingsplicht. Daarom is een mer-beoordeling uitgevoerd. Hierin is beoordeeld of als gevolg van de beoogde woningbouwontwikkeling nadelige effecten op het milieu zijn te verwachten. Het navolgende overzicht geeft een overzicht van de beoordeelde milieuaspecten en de daarbij behorende conclusies weer.

Kenmerken van het project

Criteria	Beschrijving
Omvang van het project	Het voornemen betreft een stedelijk ontwikkelingsproject waar sprake is van de bouw van maximaal 38 woningen binnen een plangebied op één bouwkavel. De ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt via een wijziging van het omgevingsplan. Daardoor is het een project (kolom 4) in de zin van bijlage V van het Omgevingsbesluit. Het planvoornemen betreft project J11, een stedelijke ontwikkelingsproject. Voor stedelijke ontwikkelingsprojecten worden geen drempelwaarden gehanteerd.
Cumulatie met andere projecten	In de directe nabijheid spelen geen andere grote ontwikkelingen die van invloed zijn op onderhavige ontwikkeling of daarmee cumuleren.
Gebruik natuurlijke hulpbronnen	Voor de bouw worden reguliere natuurlijke hulpbronnen gebruikt als bouwmateriaal (beton, hout, grond). Voor grond die vrijkomt bij het graven gelden de regels van het Besluit Bodemkwaliteit.
Productie afvalstoffen	Het nieuwe gebouw wordt voorzien van gescheiden afvoeren voor vuil- en regenwater, zoals op grond van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl verplicht is. De vuilwaterafvoer van de bebouwing wordt aangesloten op het gemeentelijke gemengde rioolstelsel. Het bestaande rioolstelsel in en om het plangebied heeft voldoende capaciteit voor deze extra vuilwaterafvoer van de nieuwbouw. Met de voorgenomen activiteit worden geen andere afvalstoffen geproduceerd in de gebruiksfase. Eventuele afvalstoffen die in de aanlegfase worden geproduceerd, worden conform de geldende wet- en regelgeving afgevoerd.
Verontreiniging en hinder	De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied. Tijdens de aanlegfase is er mogelijk sprake van tijdelijke hinder als gevolg van bouwverkeer en bouwen. Significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden zijn echter niet aan de orde, hetgeen blijkt uit de natuurtoets en de uitgevoerde Aerius-berekening. Ten aanzien van de toekomstige gebruiksfase kan op basis van de uitgevoerde omgevingsonderzoeken worden geconcludeerd dat er geen onevenredige verontreiniging en hinder zullen optreden. Hieronder wordt hier met betrekking tot diverse relevante aspecten nader op ingegaan.

Luchtkwaliteit: Er is sprake van een project welke niet of nauwelijks bijdraagt aan de luchtverontreiniging. In combinatie met de lage achtergrondwaarden in het gebied is luchtkwaliteit geen belemmering voor het voorgenomen plan.

Natuur: Het plangebied ligt op ongeveer 6 kilometer afstand van het meest nabijgelegen Natura 2000 gebied Botshol. Gezien de grote afstand en de uit te voeren werkzaamheden worden op voorhand geen directe negatieve gevolgen verwacht van de plannen zoals licht, geluid of optische verstoring. De gevolgen van het project ten aanzien van stikstofdepositie in de aanleg- en gebruiksfase zijn middels een Aerius-berekening onderzocht. Er is geen sprake van een significante bijdrage. De bijdrage bedraagt 0,00 mol/ha/jaar. Het project leidt niet tot toename van stikstofpositie, of anderszins negatieve effecten op beschermde natuurgebieden. Uit jurisprudentie volgt overigens dat geen rechtsregel ertoe dwingt om de stikstofdepositie van activiteiten die een bestemmingsplan (thans: omgevingsplan) niet mogelijk maakt te betrekken bij de gevolgen van het ter beoordeling staande plan. Het betreft hier projecten die reeds zijn uitgevoerd of projecten waarvoor een vergunning is vereist, maar nog niet is verleend. Deze laatste groep mag worden beschouwd als nog te 'onzeker' en hoeven in de cumulatietoets niet meegenomen te worden. Uit het soortenonderzoek volgt dat er geen aantasting is van beschermde flora en fauna.

Externe veiligheid: Het plangebied is gelegen buiten het aandachtsgebied van risicovolle inrichtingen, transportroutes van gevaarlijke stoffen en buisleidingen.

Verkeer: De totale verkeersgeneratie bij ingebruikname van het plan bedraagt circa 114 motorvoertuigen per dag. De locatie wordt goed ontsloten waardoor geen knelpunten in de verkeersafwikkeling worden verwacht. De omliggende wegen hebben, gelet op de huidige verkeersintensiteiten, voldoende capaciteit om dit extra verkeer te kunnen verwerken.

Plaats van het project

Criteria	Toets
Bestaand grondgebruik	Braakliggend
Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied	Uit het flora- en faunaonderzoek volgt dat geen sprake is van beschermde natuurwaarden in het plangebied.
Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor:	
gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, bergen bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden)	Het plangebied ligt op circa 6 kilometer afstand van Natura 2000-gebieden. Indien er sprake is van potentiële externe effecten van het plan, betreft dit uitsluitend stikstofdepositie. Uit de uitgevoerde Aeriusberekening voor de gebruiksfase blijkt dat van externe werking op een Natura 2000 gebied in de vorm van stikstofdepositie boven 0,00 mol/ha/jaar geen sprake is. Wetlands, kust-, berg- en bosgebieden zijn in de omgeving niet aanwezig. Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt. Het plangebied is eveneens niet gelegen in een Bèlvéderegebied of een beschermd stads-dorpsgezicht
Gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden;	Geen
gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid	De bevolkingsdichtheid in het gebied wordt niet als hoog aangemerkt.
landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang.	Het plangebied is niet van historisch, cultureel of archeologisch belang.

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Onderstaand wordt aangegeven of er sprake is van dergelijke gebieden binnen het invloedsgebied van het project en zo ja, of er sprake is van potentiële effecten op gevoelige gebieden.

Gevoelig gebied (conform onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r.)

Gevoelig gebied	Toets
Beschermd natuurmonument	Nee
Habitat- en Vogelrichtlijngebieden	Het plangebied ligt niet in de nabijheid van deze gebieden (>6 kilometer afstand). Op de effecten op dergelijke gebieden is voorgaand reeds ingegaan. Negatieve effecten zijn niet aan de orde.

Watergebied van internationale betekenis	Het plangebied ligt niet in de nabijheid van plangebieden met internationale betekenis.
Natuurnetwerk Nederland	Het plangebied is niet gelegen binnen of in de directe omgeving van het Natuurnetwerk Nederland.
Landschappelijk waardevol gebied	Het planvoornemen vindt plaats in stedelijk gebied en ligt niet in de nabijheid van een landschappelijk waardevol gebied.
Waterwinlocaties, waterwingebieden en grondwaterbeschermingsgebieden	Het plangebied ligt niet in de nabijheid van waterwinlocaties. waterwingebieden, en grondwaterbeschermingsgebieden.
Beschermd monument	Het planvoornemen betreft nieuwbouw. Er zijn geen monumenten aanwezig in het plangebied en omgeving.
Belvedère-gebied	Het plangebied ligt niet in of in de nabijheid van een Belvedere-gebied.

Kenmerken van het potentiele effect

Kenmerken van het potentiele effect

Criteria	Toets
Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking)	De potentiële negatieve effecten zijn beperkt en uitsluitend lokaal van aard. Daarnaast is een tijdelijk effect gedurende de aanlegfase mogelijk. Gelet op de aard van de omgeving, waarbij gevoelige, waardevolle en woongebieden niet binnen het bereik van de potentiële effecten gelegen zijn, is het bereik van het potentiële effect zeer beperkt te noemen
Waarschijnlijkheid van het effect	Van onevenredige negatieve effecten voor de omgeving is geen sprake
Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect	In de aanlegfase is er sprake van tijdelijke niet onomkeerbare effecten.

Conclusie

Omdat er sprake is van een project uit bijlage V van het Omgevingsbesluit (Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen) en er een wijziging van het omgevingsplan nodig is, is er sprake van een project-merbeoordeling. Uit de uitgevoerde vormvrije m.e.r.-beoordeling volgt dat de kenmerken van de activiteiten (herinrichting van het gebied en bouw van een appartementengebouw met 38 sociale huurwoningen de mogelijke gevolgen voor het milieu als gevolg van deze activiteiten geen aanleiding geven voor een milieueffectrapportage.

3.2 Bodem

Wettelijk- en Beleidskader

Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet krijgt de gemeente een aantal regels over het onderwerp bodem in het tijdelijk deel van het omgevingsplan middels de

bruidsschat. De bruidsschat is een set aan regels die van het Rijk naar onder andere de gemeenten gaan. Deze regels worden automatisch onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan.
Het nieuwe wettelijke instrumentarium voor bodem berust op drie pijlers:
1. het voorkomen van nieuwe verontreiniging of aantasting (preventie)
2. het meewegen van bodemkwaliteit als onderdeel van een brede afweging over de kwaliteit van de leefomgeving in relatie tot functies (toedeling van functies)
3. het op duurzame en doelmatige wijze beheren van resterende historische verontreinigingen (beheer historische verontreinigingen)

In het kader van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties dient voorkomen worden dat bodemgevoelige activiteiten op verontreinigd grond plaats vinden. Gelet hierop bevat paragraaf 5.1.4.5.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) instructieregels voor het toelaten van een bouwactiviteit (bouwen van een bodemgevoelig gebouw) op een bodemgevoelige locatie.

Een bodemgevoelig gebouw is een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt, voor zover aannemelijk is dat personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zullen zijn.

Een bodemgevoelige locatie is een locatie waarop een bodemgevoelig gebouw is toegelaten op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Tevens wordt daaronder de aangrenzende aaneengesloten tuin of het aangrenzende aaneengesloten terrein verstaan, net als een onmiddellijk aan een woonschip of woonwagen grenzende tuin of grenzend terrein.

Gelet op artikel 5.89j van het Bkl moeten bij het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie de waarden voor de toelaatbare bodemkwaliteit in acht genomen worden. Bij overschrijding van die waarden mag alleen gebouwd worden als sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen.

Deze beoordeling vindt plaats in het kader van de verlening van de omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwwerken (zie hiervoor de artikelen 22.29, lid 1 sub c, 22.30 en 22.31 van het omgevingsplan). Desalniettemin dient bij de toelating van een bodemgevoelige gebouw aannemelijk zijn dat de vergunning verleend kan worden en dat het plan financieel uitvoerbaar is.

Daarom moet voorafgaand aan de vaststelling van de wijziging van het omgevingsplan onderzoek worden gedaan naar de bodemkwaliteit in het besluitgebied. Bij een geconstateerde (potentiële) verontreiniging moet in verband met de uitvoerbaarheid van de wijziging van het omgevingsplan tevens in kaart worden gebracht welke maatregelen nodig zijn om het beoogde gebruik van de gronden te kunnen realiseren.

Relevantie plangebied
Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 1, verkennend bodemonderzoek). Dit verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd ter plaatse van de hoek van de Appellaan en Notenlaan in Amstelveen. Aanleiding voor het onderzoek is de voorgenomen nieuwbouw op locatie. Doel van het onderzoek is het vaststellen van de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Uit het onderzoek blijkt het volgende. De onderzoekshypothese (verdacht op bodemverontreiniging) wordt aanvaard. In de bovengrond is een sterke verontreiniging met PAK aangetoond. In het grondwater overschrijden de geanalyseerde signalerings parameters de criteria voor beoordeling grondwatersanering niet. De aangetoonde gehalten/concentraties in de bodem geven geen aanleiding tot het instellen van een vervolgonderzoek.

Uit de analyseresultaten van de grond afkomstig van de andere boringen blijkt dat de bovengrond plaatselijk voldoet aan klasse Industrie. Over het algemeen zijn de boven- en ondergrond echter geclassificeerd als klasse Wonen of Landbouw/Natuur.
De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is door middel van dit bodemonderzoek in voldoende mate in beeld gebracht. De analyseresultaten vormen geen belemmering voor de geplande nieuwbouw op locatie. De locatie is op basis van vooronderzoek en waarnemingen tijdens het veldwerk niet asbestverdacht en in eerder indicatief onderzoek is er analytisch ook geen asbest aangetoond. Op basis van de analyseresultaten is conform de CROW-publicatie 400 'werken in en met verontreinigde bodem' geen voorlopige veiligheidsklasse van toepassing. Wel zijn altijd 'basishygiënische maatregelen' van toepassing. De resultaten van dit bodemonderzoek vormen geen belemmering voor de voor genomen herontwikkeling op de onderzoekslocatie. Indien verwacht wordt dat meer dan 25 m3 grond wordt ontgraven waar de nieuwbouw wordt gerealiseerd, waarbij sprake is van afvoer, dan geldt een informatieplicht voor 'graven in bodem met een kwaliteit onder of gelijk aan de interventiewaarde' één week voorafgaand aan de start van de werkzaamheden. Vanuit bodemhygiënisch oogpunt gezien is met het plan sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

3.3 Water

Toetsingskader
Artikel 5.37 van het Bkl stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken.

Denk bijvoorbeeld aan (instructie)regels (al dan niet ter nastreving van omgevingswaarden) uit de provinciale omgevingsverordening en de waterschapsverordening. Bij de uitvoering van de digitale watertoets komt het naleven van instructieregels aan de orde.

Daarnaast bevatten de artikelen 5.38 t/m 5.49 Bkl rijksregels met betrekking tot:
- het voorkomen van belemmeringen voor primaire waterkeringen;
- het bouwen binnen kustfundamenten buiten stedelijk gebied;
- het ontplooien van activiteiten in en nabij grote rivieren en het IJsselmeergebied.

Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming en de weging van het waterbelang worden betrokken. Zodoende is de oorspronkelijke watertoets niet langer voorgeschreven en is de gemeente vrij om hier zelf invulling aan te geven. Ten slotte zijn de regels van artikel 5.165 Bkl en paragraaf 22.3.8 uit de bruidsschat van belang met betrekking tot het lozen van (industrieel) afvalwater in het openbaar vuilwaterriool. Artikel 5.165 Bkl schrijft voor in welke gevallen het omgevingsplan lozingen van industrieel afvalwater mag toestaan. Gemeenten kunnen voor sommige lozingen specifieke regels stellen. In het algemeen is de specifieke zorgplicht voor milieubelastende activiteiten die in de bruidsschat zijn opgenomen voldoende. Met de bevoegdheid tot het stellen van maatwerkvoorschriften kan de gemeente voor specifieke bedrijven zo nodig aanvullende eisen stellen die passen bij de bedrijfssituatie.

Waterschap Amstel, Gooi en Vecht
Het plangebied is gelegen binnen de grenzen van het beheergebied van het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). Het Waterschap AGV is de beheerder van de regionale wateren in een gebied van ca. 700 km2, grofweg tussen Amsterdam en Utrecht. Het

waterschap is een overheidsorganisatie, die zorgt voor veiligheid achter de dijken en voor voldoende en schoon oppervlaktewater.

Waterbeheerprogramma 2022-2027 AGV
Elke zes jaar leggen waterschappen vast welke aanpak en welke maatregelen nodig zijn om de watertaken goed te kunnen uitvoeren. Dit gebeurt in het Waterbeheerprogramma (WBP), dat een instrument is onder de nieuwe Omgevingswet. Het meest recente waterbeheerprogramma van het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) is vastgesteld voor de periode van 2022-2027.

In het waterbeheerprogramma zijn zeven thema's geformuleerd, die de doelen voor de komende vijf jaar beschrijven:
- Gezuiverd afvalwater.
- Gezond water.
- Voldoende water.
- Waterveiligheid.
- Genieten van water.
- Wettelijke taken en maatschappelijke opgaven.
- Bestuur en maatschappij.

Overkoepelend wordt ingezet op een toekomstbestendig watersysteem. Waterschap Amstel, Gooi en Vecht wil verantwoordelijkheid nemen op het gebied van duurzaamheid, de energietransitie, de herwinning van grondstoffen en de zorg voor natuur en de biodiversiteit.

Waterschapsverordening Waterschap Amstel, Gooi en Vecht 2024
In verband met de ingang van de Omgevingswet per 1 januari 2024 is de Keur vervangen door de Waterschapsverordening Waterschap Amstel, Gooi en Vecht 2024. In de Waterschapsverordening zijn de wettelijke regels opgenomen die het waterschap hanteert bij de bescherming van oppervlaktewaterlichamen (beken, sloten en rivieren), waterkeringen, bergingsgebieden, grondwater en bijbehorende kunstwerken (gemalen, stuwen, etc.).

Uit de Waterschapsverordening blijkt dat het verboden is om een uitbreiding op het verhard oppervlak van meer dan 300 m2 binnen stedelijk gebied of glastuinbouwgebied te doen zonder omgevingsvergunning. Voor het overige beheergebied van het waterschap wordt een maximale uitbreiding van het stedelijk gebied van 5.000 m2 zonder omgevingsvergunning toegestaan. De compensatienorm (in artikel 2.5) benadrukt dat de toename in hemelwater van het verhard oppervlak moet worden gecompenseerd door oppervlaktewater aan te leggen dat in omvang minimaal 10% van het verhard oppervlak is.

Relevantie plangebied
Netto leidt het bouwplan Appellaan Notenlaan per saldo tot een toename in verharding van ongeveer 295 m2. Dat is minder dan het nieuwe criterium van het waterschap van maximaal 300 m2 nette-verharding. Daarboven geldt een vergunningsplicht.

In overleg met het waterschap is gebleken dat ook de netto verharding van de omliggende openbare ruimte in de watercompensatie meegerekend dient te worden. Het gaat dan om o.a. parkeerplaatsen en trottoirs in het kader van het woonrijp maken. Deze extra netto-verharding bedraagt ca. 510 m2. Het totaal van ca. 805 m2 dient dus te worden gecompenseerd op basis van de geldende waterbergingsnorm van 10% (= ca. 80 m2). In de verdere planuitwerking wordt deze wateropgave concreet uitgewerkt. Mogelijke maatregelen zijn onder meer de aanleg van wadi's in de binnentuin, het toepassen van bufferblokken of ondergrondse kratten onder de parkeerplaatsen, of het inrichten van een bestaande oever nabij de Populierenlaan als natuurvriendelijke oever. Deze laatstgenoemde maatregel biedt op zichzelf al ruimschoots voldoende capaciteit om in de benodigde watercompensatie te voorzien. De vereiste vergunning op grond van de

waterschapsverordening zal worden aangevraagd voorafgaand aan de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwplan. Geconcludeerd wordt dat met de wijziging van het omgevingsplan middels voorliggend TAM-omgevingsplan, met betrekking tot water sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

3.4 Klimaatadaptatie

Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie
Het Rijk heeft in het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie (DPRA) de landelijke aanpak van klimaatadaptatie vastgesteld.
Het Deltaprogramma 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 intensiveert.

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.

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 hebben het belang van klimaatadaptatie extra duidelijk gemaakt.
Klimaatverandering versnelt op de vier belangrijkste klimaattrends:
- het wordt warmer;
- het wordt natter;
- het wordt droger;
- de zeespiegel stijgt;

De gemeente heeft bovenstaande klimaattrends middels klimaatstresstesten in kaart gebracht. Hierdoor is duidelijk waar de knelpuntlocaties zich bevinden.

In het plan zijn 4 ambities opgenomen:
1. Wateroverlast: het inrichten van de stad op extreme buien.
   Bij een bui van 70 mm in één uur (die gemiddeld 1x per 100 jaar voorkomt) stroomt er vanuit de openbare ruimte geen water gebouwen in; daarnaast blijven nutsvoorzieningen en vitale objecten functioneren bij een bui van 90 mm in één uur. Op openbaar en privaat terrein streeft de gemeente ernaar dat regenwater als waardevol product wordt gezien. De gemeente streeft ernaar dat regenwater zoveel mogelijk opgevangen wordt waar het valt, hergebruikt wordt (groen, grondwater, toilet) of vertraagd wordt afgevoerd.

2. Hitte: het beperken van de impact op de gezondheid en de leefomgeving.
   De hitte impact is in 2050 niet erger dan in 2020; knelpunten van kwetsbare groepen uit de stresstest zijn onderzocht en waar nodig maatregelen getroffen. De negatieve gezondheidsimpact op kwetsbare groepen wordt verkleind; de openbare ruimte, gebouwen, nutsvoorzieningen en vitale functies worden hittebestendiger ingericht.
3. Droogte: het vergroten van de sponswerking van de stad en de bodem.
   Droogte leidt niet tot onomkeerbare schade aan gebouwen, infrastructuur en natuur.
4. Waterveiligheid: het regionaal samenwerken aan gevolgbeperking en dijkversterking
   Om de waterveiligheid blijvend te borgen draagt de gemeente actief bij aan de regionale samenwerking. Het waterschap is leidend bij dijkversterkingen en de Veiligheidsregio bij gevolgbeperking van overstromingen.

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.

Voor nieuwbouw leidt voorgaande tot de volgende uitwerking.
Ad 1. Wateroverlast voorkomen
Voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen geldt een waterbergingseis van 70 mm voor het te ontwikkelen gebied. Deze waterberging moet primair een plaats vinden in oppervlaktewater (minimaal 10% van het plangebied). De openbare ruimte en privaat terrein moeten zo zijn ontworpen en ingericht dat de resterende berging hier plaatsvindt en het water zonder schade kan worden vastgehouden, geborgen en afgevoerd. Dit moet worden aangetoond in het ontwerp

Ad. 2 Hitte beperken
Bij nieuwbouwontwikkeling streeft de gemeente naar een zodanige inrichting van het gebied dat de gevoelstemperatuur binnen aanvaardbare normen blijft. Koele verblijfsplekken van minimaal 200 m2 zijn aanwezig op maximaal 300 m loopafstand om (de gevolgen van) hitte voor mens en natuur te beperken. Verblijfsplekken worden met minimaal 50% groen en 30% schaduw ingericht (bomen tellen voor beide). Daarbij is het van belang dat er rekening wordt gehouden met de bestaande Flora en Fauna en voor nieuwe beplanting keuzes worden gemaakt voor gebiedseigen Flora en Fauna

Ad 3. Droogte
- Een gebied bij een nieuwbouwontwikkeling wordt neerslag bergend en afvoer vertragend ingericht. Zodanig dat bij droogte bomen, groen, (dak)tuinen of andere voorzieningen van water worden voorzien. Daarom wordt het principe van de verdringingsreeks gehanteerd: vasthouden, bergen en afvoeren.
- Maatregelen die schade door bodemdaling tegengaan en kostenefficiënt zijn over de levensduur van 30 jaar worden in het ontwerp opgenomen, zoals langdurige voorbelasting om restzetting te beperken.

Ad 4 Overstroming
Inpassing van waterkeringen en gevolgbeperking van overstromingen zijn onderdeel van het ontwerpproces van de gebouwen en nieuwe inrichting.

Voor Herinrichting openbare ruimte leidt voorgaande naar de volgende uitwerking
Ad 1: Wateroverlast voorkomen
Bij de herinrichting van de openbare ruimte streeft de gemeente ernaar dat een bui van 70 mm in één uur door een gebied/wijk verwerkt kan worden. De gemeente hanteert hierbij de volgorde: water vasthouden op locatie, berging in het gebied en indien nodig

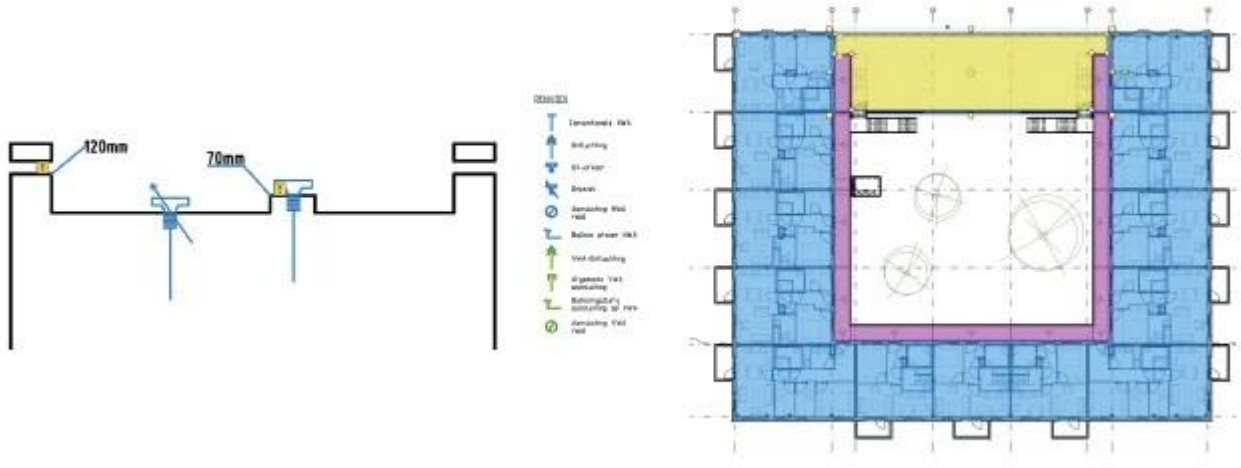
afvoeren. Voor de riolering geldt een bergingseis van 20 mm; de overige waterberging moet in het gebied worden gecreëerd.

Ad 2: Hitte beperken
Bij de herinrichting van de openbare ruimte in de bestaande stad toetst de gemeente ontwerpen op schaduw, groen en hitte en zet de gemeente in op koele verblijfsplekken van minimaal 200 m2 op maximaal 300 m afstand om (de gevolgen van) hitte voor mens en natuur te beperken.

Ad 3: Droogte
Bij de herinrichting van de openbare ruimte in de bestaande stad treft de gemeente maatregelen om de gevolgen van droogte en bodemdaling structureel te beperken. Deze maatregelen moeten over de levensduur van 30 jaar kostenefficiënt zijn. Actieplan Klimaatadaptatie 2021-2026 Gemeente Amstelveen 45 Hierbij kan gedacht worden aan bergingsvoorzieningen om water vast te houden, maar ook lichtgewicht ophoogmaterialen voor het beperken van bodemdaling. Door het langer vasthouden en vertraagt afvoeren van hemelwater wordt het watersysteem ook minder afhankelijk van het inlaten van water in de polder. Inlaten van water in droge periode levert juist problemen op met de waterkwaliteit en kwantiteit.

Ad 4: Overstroming
Bij de herinrichting van de openbare ruimte in de bestaande stad houdt de gemeente rekening met dijkversterkingen in de toekomst en gevolgbeperking.

Relevantie plangebied
Wateroverlast voorkomen
Het plattedak van het gebouw krijgt een verhoogde rand en een afwijkend afschot om een waterbuffer te kunnen creëren. Op het dak wordt een 70 mm rand gemaakt, zodat kan worden voldaan aan de eis van een bui bij 70mm/2u. Er zijn twee dakvlakken waarop deze retentie (70mm) kan plaatsvinden, zie onderstaande afbeelding:



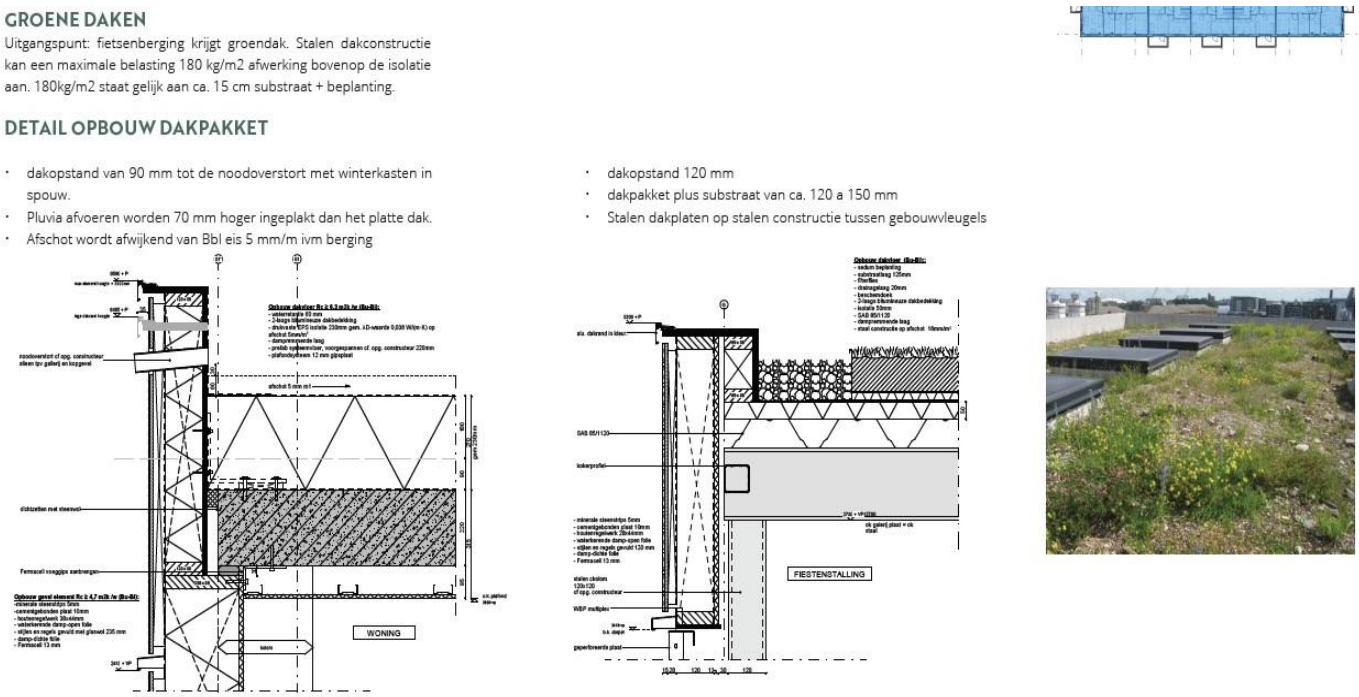
Het blauwe dakvlak; 843m2 => 59m3 retentie (blauw dak)
Het gele dakvlak; 163m2 => 11,4m3 retentie (groen dak.

Hitte beperken
Binnen het ontwerp is gekozen voor een groen dak en een groene tuin, die bijdragen aan verkoeling. Daarnaast is het plan gelegen in een groene wijk. Zo bevindt er een groot groen veld van circa 1.500 m² tegenover de hoofdentree van het plan. Hiermee voldoet dit plan aan de eis om op koele verblijfsplekken van minimaal 200 m2 op maximaal 300

m afstand om (de gevolgen van) hitte voor mens en natuur te beperken. Daarnaast worden er ook bomen toegevoegd aan de buurt en groen tegen de gevel van de nieuwbouw.

Droogte
In het plan wordt voor vertraagde afvoer van water gezorgd door retentie toe te passen op een groot deel van het dak. Daarnaast heeft het groene dak een sponswerking. Dit voorkomt droogte, zie ook onderstaande afbeelding.

Geconcludeerd wordt dat met de wijziging van het omgevingsplan middels voorliggend TAM-omgevingsplan, met betrekking tot klimaatadaptatie sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.



Overstroming
Met het vasthouden van water wordt gezorgd voor een vertraagde afvoer. Hiermee is er bij piekbuien minder kans op overstroming. Verder zal het peil van dit gebouw iets hoger liggen dan de omliggende straten, waardoor dit gebouw niet kan overstromen.

3.5 Natuur
Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Doel van deze wet is onder andere de bescherming van soorten en leefgebieden als onderdeel van de fysieke

leefomgeving. De wet is een implementatie van Europeesrechtelijke en internationale verplichtingen (Habitatrichtlijn, Vogelrichtlijn, Verdrag van Bern en Verdrag van Bonn).

De Omgevingswet beslaat zowel soortenbescherming als gebiedsbescherming. De wet kent een beschermingsregime voor soorten van de Vogelrichtlijn, voor soorten van de Habitatrichtlijn en voor andere soorten. Het komt er onder andere op neer dat soorten niet opzettelijk gedood, gevangen of verstoord mogen worden. Ook het beschadigen of vernielen van voortplantingsplaatsen en rustplaatsen is verboden. Vrijwel alle vogels zijn beschermd ingevolge de Vogelrichtlijn.

Habitatrichtlijnsoorten zijn bijvoorbeeld alle vleermuissoorten. Onder de andere soorten vallen bijvoorbeeld de ringslang en grote modderkruiper. Gedeputeerde Staten kunnen in sommige gevallen ontheffing verlenen van de verbodsbepalingen voor de andere soorten. Met betrekking tot de gebiedsbescherming wordt hoofdzakelijk gekeken naar de Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Het wijzigen van het omgevingsplan kan gevolgen hebben voor natuurgebieden waarvoor op grond van nationale of internationale regelgeving of nationaal of gemeentelijk beleid een speciaal beschermingsregime geldt. Dit noemen we gebiedsbescherming. Deze gebieden hoeven overigens niet in het besluitgebied zelf te liggen. Activiteiten in een besluitgebied kunnen namelijk negatieve gevolgen op een gebied (ver) daarbuiten hebben. Dit heet externe werking.

Relevantie plangebied
Gebiedsbescherming
Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het Natura-2000 gebied. Het dichtstbijzijnde beschermde natuurgebied "Botshol" is gelegen ten zuidoosten van het plangebied. De afstand tot aan dit Natura-2000 gebied is circa 6 kilometer. Voor de realisatie- en gebruiksfase van dit plan is onderzoek uitgevoerd naar de mogelijke stikstofdepositie daarvan. Het rapport van dit onderzoek is als bijlage 2 opgenomen in deze toelichting. Uit de berekeningen blijkt dat er geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/jaar. Hieruit wordt geconcludeerd dat geen significant negatieve effecten zijn te verwachten op Botshol ten gevolge van de in dit TAM-omgevingsplan voorziene ontwikkeling. Derhalve is inzake stikstofdepositie geen sprake van vergunningplicht in het kader van de Omgevingswet. Het plangebied maakt voorts geen onderdeel uit van en is niet gelegen in de directe nabijheid van het Natuur Netwerk Nederland (NNN) of andere beschermde natuurgebieden.

Soortenbescherming
Onderzocht is of deze ingreep in het kader van de Omgevingswet een flora- en fauna-activiteit betreft, zie bijlage 3, quick scan flora en fauna. Uit dit onderzoek blijkt het volgende.

- De bomen met holtes bieden potentiële verblijfplaatsen voor boombewonende vleermuizen. In het projectgebied kunnen algemene amfibieën, broedvogels en zoogdieren voorkomen. Indien de bomen met holtes worden gekapt, kunnen er verblijfplaatsen van boombewonende vleermuizen worden vernield. Ook kunnen er individuen van boombewonende vleermuizen worden verstoord en/of gedood. Daarnaast kunnen gedurende de werkzaamheden algemene (provinciaal vrijgestelde) amfibieën en zoogdieren worden gedood. Indien de werkzaamheden tijdens het broedseizoen van vogels (globaal maart t/m augustus) plaatsvinden, kunnen broedende vogels worden verstoord of gedood.

- De betreffende ingreep betreft in het kader van de Omgevingswet naar verwachting een flora- en fauna-activiteit. Teneinde vast te stellen wat de effecten van de activiteit in de fysieke leefomgeving op beschermde soorten zijn, wordt vervolgonderzoek aanbevolen. Daaruit blijkt dat eventueel vervolgonderzoek alleen

aan de orde is voor (1) vleermuizen (bij kappen van bomen met holtes). De betreffende bomen worden echter niet gekapt. Bij werkzaamheden in het broedseizoen en (2) vogels (inspectie op broedvogels bij werkzaamheden in broedseizoen). Voor de derde en laatste groep (Algemene amfibieën en zoogdieren) geldt een provinciale vrijstelling.

- Daarnaast is de zorgplicht van toepassing. Deze is altijd van toepassing voor alle in het wild levende soorten, ook wanneer er gebruik wordt gemaakt van een gedragscode, vergunning of vrijstelling. Derhalve is het aan te bevelen om voor ten minste de aanwezige beschermde soorten en Rode lijstsoorten mitigerende maatregelen op te nemen in een ecologisch werkprotocol om negatieve gevolgen voor de leefomgeving te voorkomen en te beperken.

Geconcludeerd wordt dat met de wijziging van het omgevingsplan middels voorliggend TAM-omgevingsplan, met betrekking tot het aspect natuur, sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

3.6 Archeologie en cultureel erfgoed

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.

De gebieden met de hoogste verwachting zijn vermeld als 'AMK-terrein' (Archeologische Monumentenkaart) of als 'historische kern'. Dit zijn de op kaart paars gekleurde gebieden (Amsterdamseweg, oude dorp, bestaande en voormalige buitenplaatsen langs de Amstel en locaties van voormalige molens en posten Linie van Krayenhoff). Hiervoor geldt dat bij bodemverstoringen van meer dan 50 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
Voor het plangebied geldt op grond van de archeologische beleidskaart een lage verwachtingwaarde. Ter plaatse geldt als onderdeel van het omgevingsplan het paraplubestemmingsplan Archeologie en Cultuurhistorie Amstelveen 2024 met de aanduiding 'waarde – archeologie 5' waar geen bouwwerken mogen worden gebouwd met bodemingrepen dieper dan 30 centimeter tenzij de oppervlakte kleiner is dan 10.000m2. De voorgenomen ontwikkeling kent een oppervlakte van ca 1.070 m2.

Geconcludeerd wordt dat met de wijziging van het omgevingsplan middels voorliggend TAM-omgevingsplan, met betrekking tot archeologie en cultureel erfgoed, sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

3.7 Bedrijfsmatige activiteiten
Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. Voor ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bedrijvigheid dient onder de Omgevingswet gebruik gemaakt te worden van de publicatie 'Activiteiten en milieuzonering', zoals gepubliceerd in oktober 2024 door de VNG. De Omgevingswet zorgt voor een samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving. In de Omgevingswet zijn het ruimtelijk spoor en het milieuspoor verder geïntegreerd. In de nieuwe systematiek onder de Omgevingswet wordt gebruikgemaakt van milieuwaarden in plaats van vaste afstanden. Niet met een vaste richtafstand voor iedere

activiteit, ongeacht of de activiteit die afstand wel nodig heeft, maar met een concrete waarde per activiteit met daarbij een zo reëel mogelijk ruimtebeslag. Hiermee wordt beoogd discussie over de toewijzing van bedrijven aan milieucategorieën en onnodig grote gebruiksruimte te voorkomen.

Relevantie plangebied
Met voorliggend plan worden gevoelige functies gerealiseerd, namelijk woningen.
In de onmiddellijke nabijheid bevinden zich geen bedrijven of bedrijfsactiviteiten.
Geconcludeerd wordt dat met de wijziging van het omgevingsplan middels voorliggend TAM-omgevingsplan, met betrekking tot bedrijfsmatige activiteiten, sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

3.8 Milieubelastende activiteiten

Een milieubelastende activiteit (mba) is een activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. Hoofdstuk 3 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) wijst de milieubelastende activiteiten aan, waarvoor rijksregels gelden. Dergelijke activiteiten zijn hier niet aan de orde. In de voorliggende paragraaf wordt beoordeeld of er sprake is van mba's die op gemeentelijk niveau kunnen worden geregeld.

Relevantie plangebied
Artikel 22.3.4 van de Bruidsschat gaat over geluid door een activiteit dat is toegelaten op de gevel van een geluidgevoelig gebouw. In paragraaf 3.7 is reeds beoordeeld dat er geen significante geluidseffecten hoeven te worden verwacht van bedrijfsfuncties die om het te realiseren woongebied aanwezig zijn. Binnen het te realiseren woongebied worden ook bedrijven aan huis mogelijk gemaakt via een regeling die standaard wordt toegepast binnen de gemeente en waarmee een aanvaardbaar woon- en leefklimaat geborgd is. Artikel 22.60 van de Bruidsschat geeft aan wanneer akoestisch onderzoek nodig is. Het uitvoeren van een bedrijf aan huis is dermate ondergeschikt dat er geen sprake is van een verplichting van akoestisch onderzoek. Den verder ook aan de hoge isolatiewaarde van hedendaagse woningen. Er zal daarom kunnen worden voldaan aan de geluidwaarden die zijn opgenomen in de tabellen 22.63, lid 1 en 3 van de Bruidsschat.

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) geeft in paragraaf 5.1.4.2 ook een regeling voor geluid door activiteiten op een geluidgevoelig gebouw. Artikel 5.59 Bkl geeft aan dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met het geluid door activiteiten op geluidgevoelige gebouwen. Dit betekent dat er beoordeeld moet worden wat de geluidsituatie op geluidgevoelige gebouwen wordt gelet op de gezamenlijke geluidproductie van alle activiteiten en dat het aanvaardbaar geluid geborgd moet worden. Artikel 5.65 geeft net als de Bruidsschat geluidwaarden op geluidgevoelige gebouwen. Deze waarden wijken op enkele punten af, maar ook hier kan de conclusie worden getrokken dat bij een ondergeschikte functie als een bedrijf aan huis geen sprake zal zijn van een overschrijding van de geluidswaarden. Er zal sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Geconcludeerd wordt dat met de wijziging van het omgevingsplan middels voorliggend TAM-omgevingsplan, met betrekking tot milieubelastende activiteiten, sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

3.9 Geluid door activiteiten

Bij het toelaten van een activiteit, (spoor)weg, industrieterrein of geluidgevoelig gebouw moet het bevoegd gezag het geluid op geluidgevoelige gebouwen beoordelen. Ieder bevoegd gezag heeft de algemene taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (artikel 4.2, Omgevingswet) bij de belangenafweging over beschermen en benutten. Instructieregels die deze algemene taak invullen staan in hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Voor het beoordelen van geluid zijn deze regels bedoeld voor de

bescherming van de gezondheid en het milieu. Het bevoegd gezag moet rekening houden met gezondheid (artikel 2.1 lid 4, Omgevingswet).
De centrale regels voor beoordeling van geluid door activiteiten, lokale (spoor)wegen en op geluidgevoelige gebouwen staan in de artikelen 5.59, 5.78l en 5.78s van het Bkl.

Het vaststellen van het omgevingsplan die deze toelaten, moet aan twee eisen voldoen:
- houd rekening met geluid;
- voorzie in aanvaardbaar geluid.

In het Besluit kwaliteit leefomgeving zijn in afdeling 5.1 (§ 5.1.4.2a.4 Geluidgevoelige gebouwen in geluidaandachtsgebieden) regels opgenomen voor het toestaan van geluidgevoelige gebouwen in het geluidsaandachtsgebieden van wegen, spoorwegen en industrieterreinen. Er moet akoestisch onderzoek verricht worden wanneer geluidgevoelige gebouwen geheel of gedeeltelijk binnen een geluidaandachtsgebied komen te liggen. Er wordt daarbij gewerkt met een standaardwaarde en grenswaarde. Voor rijkswegen en provinciale wegen, gemeente- en waterschapswegen, hoofd- en lokale spoorwegen en industrieterreinen gelden ieder eigen standaard- en grenswaarden volgens het Bkl.

De standaardwaarden hebben als doel geluidhinder te voorkomen en te beperken tot aanvaardbare geluidniveaus. Maar ook voor het aspect geluid geldt dat wordt gekeken naar een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De aanvaardbaarheid van zowel geluidbelasting als geluidhinder is afhankelijk van de planologische context; in een woonwijk worden andere geluidniveaus aangetroffen en verwacht dan in een bruisend stadscentrum. Er dient een afweging te worden gemaakt waarom bepaalde geluidsniveaus aanvaardbaar zijn. Een overschrijding van de standaardwaarden kan daarmee door het bevoegd gezag acceptabel worden geacht en hoeft geen obstakel te zijn. Wel geldt dat in het Bkl grenswaarden zijn opgenomen waarboven er doorgaans geen aanvaardbaar geluidniveau kan bestaan. Bij een geluidbelasting boven deze grenswaarde is de ontwikkeling niet zonder meer mogelijk.

Relevantie plangebied
Ten behoeve van de ontwikkeling is akoestisch onderzoek verricht, zie bijlage 4, Onderzoek wegverkeerslawaai De Slof Amstelveen. Uit de geactualiseerde berekeningsresultaten blijkt dat de standaardwaarde nergens wordt overschreden. Het treffen van geluidbeperkende maatregelen is daarbij niet noodzakelijk

3.10 Luchtkwaliteit

Besluit kwaliteit leefomgeving
De gemeente moet bij het toelaten van activiteiten in het omgevingsplan in een aantal situaties toetsen aan omgevingswaarden voor lucht. De Omgevingswet bepaalt dat bij evenwichtige toedeling van functies aan locaties de gemeente in ieder geval rekening houdt met het belang van het beschermen van de gezondheid, zo bepaalt artikel 2.1 lid 4 van de Omgevingswet (Ow). Hierbij houdt de gemeente rekening met de lokale specifieke omstandigheden en de gevolgen van de activiteiten voor de gezondheid van haar burgers (art. 2.1 en 2.4 Ow).
In paragraaf 5.1.4.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan instructieregels die de gemeente bij het opstellen van een omgevingsplan moet hanteren om de luchtkwaliteit te beschermen. De gemeente moet voor een aantal activiteiten de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide (NO2) en fijnstof (PM10) in acht nemen. Behalve als een activiteit niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Dit houdt in dat het toelaten van activiteiten leidt tot een verhoging van de kalenderjaargemiddelde concentratie in de buitenlucht van zowel stikstofdioxide als PM10 van 1,2 ìg/m3 of minder.

De standaardgevallen niet in betekenende mate

De standaardgevallen niet in betekenende mate luchtkwaliteit staan onder artikel 5.54 (Bkl). Voor woonfuncties geldt:

Gebouwen met een woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan, met:
- één ontsluitingsweg: ten hoogste 1.500 woningen; of
- twee ontsluitingswegen: ten hoogste 3.000 woningen;

Relevantie plangebied
De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van maximaal 38 woningen. Deze ontwikkeling past binnen de lijst met categorieën van gevallen die vallen onder NIBM zoals opgenomen in artikel 5.54 Bkl. De voorgenomen ontwikkeling draagt om deze reden niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Geconcludeerd wordt dat met de wijziging van het omgevingsplan middels voorliggend TAM-omgevingsplan, met betrekking tot luchtkwaliteit, sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

3.11 Omgevingsveiligheid
Productie, opslag, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen moet veilig worden uitgevoerd. Daarom zijn er regels en vergunningen die daartoe verplichten. Als er toch een ongeval plaatsvindt, moet de omgeving tegen de gevolgen van een brand, explosie of gifwolk beschermd zijn. Hier richt Omgevingsveiligheid zich op door een balans te vinden tussen economische activiteiten met gevaarlijke stoffen en de inrichting van de omgeving.

Algemene regels van het Rijk op het gebied van externe veiligheid staan in:
- het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) als het gaat om regels voor burgers en bedrijven
- Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) als het gaat om regels voor overheden

Bij omgevingsveiligheid gaat het om het binnen aanvaardbare grenzen houden van risico's voor de omgeving in relatie tot het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen bij bedrijven met risicovolle milieubelastende activiteiten, het transport van gevaarlijke stoffen via openbare wegen, water- en spoorwegen en buisleidingen, het gebruik van luchthavens en het gebruik van windmolens.
Een viertal begrippen is van belang:

<u>Plaatsgebonden risico (PR),</u>
Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen of activiteiten, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven.

<u>Aandachtsgebieden</u>
Aandachtsgebieden zijn gebieden die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd kunnen zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen.

<u>Voorschriftengebieden</u>
In het omgevingsplan worden aandachtsgebieden als voorschriftengebieden aangewezen, waardoor (bouwtechnische) maatregelen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) gaan gelden voor nieuwe gebouwen.

<u>Groepsrisico</u>
Binnen de aandachtsgebieden kunnen zich ongewone voorvallen met gevaarlijke stoffen voordoen, waarbij afhankelijk van de bevolkingsdichtheid in het gebied meer of minder slachtoffers kunnen vallen. Het groepsrisico drukt de kans per jaar uit dat een groep van

minimaal tien mensen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Deze begrippen vullen elkaar aan en leiden gecombineerd met elkaar tot een voldoende (en afgewogen) beschermingsniveau per functie en locatie.

Relevantie plangebied
Aan de hand van de gegevens op de Risicokaart van www.atlasleefomgeving.nl is nagegaan welke risicovolle activiteiten en bronnen in de nabijheid van het plangebied aanwezig zijn. De bebouwing binnen het plangebied ligt op meer dan 150 meter van de Sportlaan, een weg waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaats vindt. De ontwikkeling heeft geen invloed op het groepsrisico als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over deze weg. In de nabijheid van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen en buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen aanwezig. Geconcludeerd wordt dat met de wijziging van het omgevingsplan middels voorliggend TAM-omgevingsplan, met betrekking tot omgevingsveiligheid, sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

3.12 Mobiliteit en parkeren

Bij mobiliteit en ruimtelijke planvorming hebben we het over vervoer met de auto, het openbaar vervoer, de fiets, et cetera. Hiervoor zijn voorzieningen nodig, zoals wegen, fietspaden, openbaar vervoerverbindingen en parkeervoorzieningen. Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bevat verschillende rijksinstructieregels voor de instandhouding van de rijksinfrastructuur. Mobiliteit is verder een aspect dat in de omgevingsvisies, de omgevingsverordening en het omgevingsplan meeweegt vanuit een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit.

Relevantie plangebied
Parkeren
Het project omvat maximaal 38 appartementen met een oppervlakte < 100 m2 in de categorie sociale huur. De daarbij passende norm volgens de Amstelveense Nota Parkeernormen 2021 (gerectificeerde tabel) bedraagt 0,7 parkeerplaats per woning. Daarmee komt de totale parkeereis uit op 27 parkeerplekken. De plekken worden toegevoegd aan de reeds aanwezige parkeerplekken in de openbare ruimte direct rondom het bouwplan, zie tevens …kaartoverzicht. Uit dit kaart blijkt dat:
- Er aan de Notenlaan 7 + 3 nieuwe parkeerplekken worden toegevoegd (10);
- Er aan de Appellaan 16 parkeerplekken worden toegevoegd (16);
- Er aan de Gleditsialaan 1 parkeerplaats wordt toegevoegd (1).

Totaal 27 nieuwe parkeerplekken. Voor de realisatie van deze parkeerplekken hoeft het geldende bestemmingsplan ter plaatse niet te worden aangepast. Ook zijn er geen stedenbouwkundige en/of verkeerskundige bezwaren om de nieuwe parkeerplaatsen op de voorgestane locaties te realiseren. Via een zogeheten voorwaardelijke verplichting in de regels is gewaarborgd dat de voorgestane benodigde parkeerplaatsen worden aangelegd en in stand worden gehouden.

Hiermee wordt voldaan aan de eisen uit de Nota Parkeenormen. Uit de meest recente parkeerdrukmetingen (november 2025) blijkt overigens dat er in de bestaande situatie momenteel ook geen sprake is van een tekort aan parkeerplekken. Met de komst van dit bouwplan zal dat naar verwachting ook niet het geval worden, omdat het benodigde aantal van 27 parkeerplaatsen als gevolg van het bouwplan conform de parkeernormen volledig in de directe nabijheid van het bouwplan zal worden gerealiseerd.

Ten aanzien van fietsparkeren gelden op basis van de Amstelveense bouwbrief onderstaande normen:

Gebruiksoppervlakte woning (m²/BVO)	Aantal plekken in fietsrek	Benodigde interne berging (m²/BVO)
< 50	2	2
>50 - < 75	3	3
>75 - <100	4	3
>100	5	5
>125	6	5

Gelet daarop gelden de volgende aantallen benodige fietsparkeerplekken:
- 9 tweekamer appartementen met een oppervlakte van 45 m2: 18 plekken;
- 23 driekamer appartementen met een oppervlakte van 50 m2: 69 plekken ;
- 6 vierkamer appartementen met een oppervlakte van 60 m2: 18 plekken.

In totaal zijn er 105 plekken benodigd. De fietsenberging bevat 105 plekken, zie onderstaande het overzicht van de indeling fietsenberging.

Type	m² GO	aantal woningen	aantal plekken in fietsrek		min. benodigde interneberging (m²/BVO)	aanvullend tbv wasmachine (m²)
2 kamer	**< 50**	9	2	18	2*	1
3 en 4 kamer	**>50/ <75**	29	3	87	3*	1
	totaal	**38**		**105**		

* NVO dus exclusief installaties/ techniek

verdeling fietsenstalling	o.b.v. aantal	factor	aantal afgerond					
bakfietsen (1000 breed), 5%	105	5%	**6**					
afwijkende maat (500 breed), 15%	105	15%	**16**					
scooter parkeerplaats (750 breed), 0,13/ woning	38	0,13	**5**					
scootmobiel opstelplaats, 0,15/ woning, regeling Eigen Haard	38	0,15	**6**		laag rek, min. 2 fiets laag/ woning	38	2	**43**
normale stalling, dus zonder alle afwijkende maten	72		**72**	->	hoog rek, overig			**29**
				105				

Verkeer
Qua verkeersgeneratie geldt dat het nieuwe bouwplan conform de meest recente kencijfers van het CROW (2024) een verkeersgeneratie van maximaal 2,9 verkeersbewegingen per woning per etmaal kent. Het bouwplan genereert hiermee ongeveer 110 verkeersbewegingen per etmaal. De voormalige functie, sportzaal, had een oppervlakte van 875 m2 en kende volgens dezelfde normen een maximale verkeersgeneratie van 13,5 verkeersbewegingen per 100 m2 bvo. De totale verkeersgeneratie bedroeg daarmee 118 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Daarmee blijft het totale aantal motorvoertuigbewegingen nagenoeg gelijk ten opzichte van de situatie zoals die tot 2020 aanwezig was.
De huidige intensiteiten op de wegen rondom het plangebied variëren tussen de 500 en 1500 verkeersbewegingen per etmaal (bron: Verkeersmodel NHZ, versie 3.3, prognose 2030). Op erftoegangswegen worden intensiteiten tot ongeveer 3000 verkeersbewegingen per dag landelijk als acceptabel gezien. De Lindenlaan is een gebiedsontsluitingsweg en kent een iets hogere intensiteit, namelijk rond de 2600 verkeersbewegingen per dag. Ook dit is ruimschoots passend binnen wat landelijk als acceptabel wordt gezien voor dit type weg. N.a.v. de ingekomen zienswijzen worden

zowel de Appellaan en de Notenlaan verbreed naar 5 m. Het verbreden van de Appellaan en Notenlaan hangt ook samen met de aanleg van de nieuwe (haakse) parkeerplaatsen en de draaicirkels die daarvoor nodig zijn.

Geconcludeerd wordt dat met de wijziging van het omgevingsplan middels voorliggend TAM-omgevingsplan, met betrekking tot mobiliteit en parkeren, sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties

3.13 Lichthinder

In het gemeentelijke omgevingsplan is lichthinder een aspect dat meeweegt vanuit een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Een gemeente kan zelf bepalen of ze regels ter voorkoming van lichthinder wil stellen in het omgevingsplan. Alleen voor kunstlicht in de tuinbouw bij kassen gelden rijksregels uit het Besluit activiteiten leefomgeving.
Bij het opstellen van het omgevingsplan vindt een afweging plaats of er regels nodig zijn om lichthinder en verstoring van de natuur te voorkomen. Voor lichthinder bij sportvelden bevat de Bruidsschat specifieke regels.

Relevantie plangebied
Er is bij de voorliggende ontwikkeling geen sprake van de invloed van kunstlicht afkomstig uit tuinbouwkassen. Ook is er geen sprake van de realisatie of invloed van sportvelden. Binnen het plangebied wordt openbare verlichting toegepast. Deze worden zodanig toegepast dat lichthinder op woningen wordt voorkomen. Er hoeven geen (extra) regels in voorliggend TAM-omgevingsplan te worden opgenomen.

3.14 Windhinder

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties dient bij hoogbouwinitiatieven aandacht te worden besteed aan de effecten van de hoogbouw op de omgeving, waaronder windhinder. Vereiste voor een aanvaardbaar windklimaat is dat het gevaarcriterium niet wordt overschreden en dat er voldoende aandacht is voor het windklimaat ter plaatse van entrees en buitenruimten.

Relevantie plangebied
De beoordeling van windhinder vindt plaats aan de hand van NEN norm 8100. Uit de rechtspraak volgt dat in ieder geval bij bebouwing hoger dan 30 meter windhinder wordt getoetst aan deze norm. De maximum bouwhoogte van het plan bedraagt 10 meter. Er wordt geen windhinder verwacht. Er hoeven geen (extra) regels in voorliggend TAM-omgevingsplan te worden opgenomen.

3.15 Geur

De gemeente moet in het omgevingsplan rekening houden met de geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen. Dit volgt uit artikel 5.92 lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Rekening houden met geur werkt 2 kanten op:

- Bij het mogelijk maken van het verrichten van activiteiten in de buurt van gevoelige gebouwen;
- Bij het toelaten van geurgevoelige gebouwen in de buurt van bestaande geurveroorzakende bedrijven.

De geur van een activiteit moet op een geurgevoelig gebouw aanvaardbaar zijn (artikel 5.92 lid 2 Bkl). Dit betekent dat het bevoegd gezag moet beoordelen of waarden, afstanden of gebruiksregels in het omgevingsplan leiden tot een aanvaardbaar hinderniveau. Het bevoegd gezag bepaalt zelf welke mate van geurhinder ze

aanvaardbaar vindt. Voor geur afkomstig van onder andere het bedrijfsmatig houden van landbouwhuisdieren gelden vanuit het omgevingsplan geurregels. Voor landbouwhuisdieren met een geuremissiefactor gelden conform artikel 22.98 van het omgevingsplan waarden gegeven waaraan voldaan dient te worden bij een geurgevoelig object. Voor landbouwhuisdieren zonder geuremissiefactor kan gebruik gemaakt worden van de richtafstanden uit de VNG-publicatie 'Activiteiten en milieuzonering'.
Een geurgevoelig object is een gebouw dat is bestemd voor en geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf.

Relevantie plangebied
De beoogde woningen binnen het plangebied dienen aangemerkt te worden als geurgevoelige objecten. Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van geurveroorzakende bedrijven.

3.16 Gezondheid

De fysieke leefomgeving kan gevolgen hebben voor de gezondheid van mensen, in positieve of negatieve zin. Zo kan een groene en beweegvriendelijke omgeving goed zijn voor de gezondheid. Aan de andere kant kunnen bijvoorbeeld een matige luchtkwaliteit of een lawaaiige omgeving ongezond zijn.
In artikel 1.3 van de Omgevingswet staan de maatschappelijke doelen van de wet. Een van die doelen is een gezonde fysieke leefomgeving. Een gezonde leefomgeving ervaren bewoners als prettig, nodigt uit tot gezond gedrag en biedt bescherming tegen negatieve omgevingsinvloeden. In de brede belangenafweging weegt het bevoegd gezag het belang van de gezondheidsbescherming samen met andere belangen af. Het bevoegd gezag moet motiveren hoe het de verschillende belangen heeft gewogen en wat dit betekent in het omgevingsplan.

Relevantie plangebied
De gemeente Amstelveen heeft nog geen specifiek beleid vastgesteld met betrekking tot gezondheid. Gelet op de conclusies met betrekking tot de in dit hoofdstuk benoemde aspecten omtrent de effecten of de fysieke leefomgeving, kan met betrekking tot gezondheid worden geconcludeerd dat er als gevolg van het project geen sprake is van negatieve effecten.

3.17 Nutsvoorzieningen

Algemene rijksregels over kabels en leidingen staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Zo staan er in het Bal bijvoorbeeld regels over het graven in de bodem en regels over het graven in bepaalde specifieke gebieden. En biedt het Bbl bijvoorbeeld duidelijkheid over welke buis- en leidingstelsels geen vergunning voor de bouwactiviteit en omgevingsplanactiviteit nodig hebben. Bij het toelaten van buisleidingen en hoogspanningsleidingen gaat het erom dat er een veilige omgeving rondom ondergrondse kabels en leidingen aanwezig is. Deze leidingen moeten opgenomen worden in het omgevingsplan. Voor andere ondergrondse kabels en leidingen kan de gemeente zelf bepalen of deze opgenomen worden in het omgevingsplan.

Relevantie plangebied
Binnen het plangebied zijn geen kabels en (buis)leidingen aanwezig die moeten worden vastgelegd in het TAM-omgevingsplan. Voor de energievoorziening van de woningen zullen kabels en leidingen in de grond worden aangebracht. Dit zijn geen kabels en leidingen die moeten worden vastgelegd in het TAM-omgevingsplan. Dit aspect vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het TAM-omgevingsplan.

3.18 Trilling

Paragraaf 5.1.4.4 van het Bkl bevat instructieregels die zien op activiteiten, anders dan het wonen, die op een locatie worden uitgevoerd en die trillingen veroorzaken in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw. De instructieregels gelden zowel bij het toestaan van de trillingveroorzakende activiteit, als bij het toestaan van trillinggevoelige gebouwen. De in deze paragraaf vastgelegde instructieregels zijn niet van toepassing op trillingen die afkomstig zijn van het gebruik van woningen.

Uit artikel 5.79 Bkl volgt dat deze paragraaf van toepassing is op trillingen door alle denkbare activiteiten. Een uitzondering op deze hoofdregel betreft de (tijdelijke) activiteiten die niet bepalend zijn voor de functie van een locatie. De instructieregels voor trillingen zien uitsluitend op trillingen die door een activiteit worden veroorzaakt ter plaatse van een trillinggevoelig gebouw dat planologisch legaal is (toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit). In het tweede lid is een aantal gevallen aangewezen waarin de instructieregels voor trillingen niet van toepassing zijn.

Uit artikel 5.83 Bkl volgt dat bij de vaststelling van (een wijziging van) het omgevingsplan de aanvaardbaarheid van optredende trillingen die kunnen optreden in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen moet worden beoordeeld.

Relevantie plangebied
Het aspect trillingen is niet relevant voor het plangebied, omdat deze niet in de nabijheid van spoorlijnen ligt en de activiteiten zelf geen trillingen veroorzaken.

3.19 Bezonning en schaduwwerking

Voldoende zonlicht en schaduw zijn aspecten van de fysieke leefomgeving (artikel 2.1 Omgevingswet) en dragen bij aan een aangenaam verblijfsklimaat. De rijksoverheid heeft voor dit aspect van de fysieke leefomgeving geen instructieregels opgesteld. Daarom heeft de gemeente de vrijheid om deze zelf in te vullen. Vaak wordt gebruik gemaakt van de door TNO ontwikkelde lichte norm, die minimaal twee uur zon per dag (niet aansluitend vereist) in de periode 19 februari tot en met 21 oktober voorschrijft of de strenge norm, die drie uur zon per dag (niet aansluitend vereist) in de periode 21 januari tot en met 22 november voorschrijft.

Stedenbouwkundige oplossingen kunnen zorgen voor voldoende zonlicht en schaduw. Voorbeelden zijn:
- voldoende afstanden tussen (hoge) bebouwing;
- bouwhoogten;
- ligging openbare ruimte en speelplekken ten opzichte van bebouwing;
- de fysieke vorm van de gebouwen;
- zongericht verkavelen.

Relevantie plangebied
Er bestaan geen wettelijke normen en eisen ten aanzien van bezonning voor bebouwing. Gemeenten zijn bij de onderbouwing of er ten aanzien van dit aspect sprake is van ‘een goede ruimtelijke ordening’ vrij om dit in te vullen. Er wordt gebruik gemaakt van de door TNO ontwikkelde (lichte norm), die minimaal twee uur zon per dag (niet aansluitend vereist) in de periode 19 februari tot en met 21 oktober voorschrijft. Deze veel gebezigde methode is in de rechtspraak algemeen aanvaard.

De volledige formulering van de ‘lichte norm’ luidt als volgt: ‘er wordt voldaan aan de lichte TNO-norm als de zon minimaal 2 uur per dag op het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam van de woonkamer valt, gedurende de periode 19 februari t/m 21 oktober’. 19 februari en 21 oktober zijn de data waarop de

schaduwwerking het grootst is. Als onderdeel van het stedenbouwkundig plan is een bezonningsstudie uitgevoerd, die ten opzichte van het ontwerp is geactualiseerd (zie bijlage 5). De bezonningsstudie wijst uit dat er binnen en rondom het plangebied voldaan wordt aan de bezonningsnormen. Geconcludeerd wordt dat met de wijziging van het omgevingsplan middels voorliggend TAM-omgevingsplan, met betrekking tot bezonning en schaduwwerking, sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

3.20 Duurzaam bouwen en energie

De kaders betreffende duurzaamheid in Amstelveen zijn vastgesteld door de gemeenteraad op 15 juni 2016. Hiermee heeft de gemeenteraad aangegeven dat Amstelveen streeft naar duurzaam beleid in alle keuzes die hij maakt. Hierbij zijn drie focusgebieden benoemd:

- Amstelveen is een fossielonafhankelijke stad in 2040;
- Amstelveen is een circulaire stad (circulaire economie) in 2040;
- iedereen kan meedoen in Amstelveen (inclusieve stad).

Belangrijk aandachtspunt is bij nieuwbouw en renovatie dat energiegebruik zoveel mogelijk gereduceerd wordt door o.a. isolatie en efficiënt inzetten van installaties. Daarnaast is aandacht voor duurzame energie-opwek gewenst. De gemeente hecht er aan dat voor ontwikkelaars de mogelijkheid wordt geboden zelf verdergaande maatregelen te treffen waarmee energieneutraliteit te bereiken is.

Op 1 juli 2018 is de Wet Voortgang Energietransitie (VET) in werking getreden. Daarmee is de plicht voor de netbeheerder om kleinverbruikers op aardgas aan te sluiten vervallen. Dit betekent dat nieuwbouwlocaties niet meer aangesloten hoeven worden op het aardgasnetwerk. De nieuwe regelgeving ondersteunt de gemeentelijke ambitie om in 2040 fossielonafhankelijk te zijn. Het college van B en W heeft besloten om per 1 juli 2018 geen uitzonderingsgebieden aan te wijzen waar nog wel aardgas aansluitingen gerealiseerd worden. Daarmee is aardgasvrij voor nieuwbouwwoningen de nieuwe norm.

Relevantie plangebied
Bij de afweging van het meest geschikte energiesysteem voor dit project is gekeken naar technische haalbaarheid, netbelasting, de specifieke context van de locatie en investeringskosten. Op basis van deze overwegingen is gekozen voor een lucht-water warmtepompsysteem.

Waarom geen bodemsysteem
Hoewel bodemsystemen zoals bodemlussen of een WKO-installatie in sommige situaties voordelen kunnen bieden, zijn er in dit project meerdere redenen om hiervan af te zien:

- Interferentie met bestaande systemen: In de directe omgeving (binnen ca. 25 meter) zijn al bodemlussen aanwezig. Het aanleggen van nieuwe bodemlussen zou leiden tot interferentie met deze bestaande systemen, wat de werking en efficiëntie van zowel de bestaande als nieuwe installaties negatief kan beïnvloeden.
- Netbelasting: Hoewel een WKO iets kan bijdragen aan verlaging van netbelasting, is dit verschil beperkt en in sommige gevallen zelfs nadelig ten opzichte van een lucht-water systeem. • Hoge investeringskosten: Zowel bodemlussen als WKO-systemen brengen aanzienlijke investeringen met zich mee. Voor sociale huurwoningen is dit financieel moeilijk te verantwoorden, zeker gezien het beperkte aantal woningen (38) en het relatief lage benodigde vermogen.
- Beheer en exploitatie: Bij collectieve systemen zoals een WKO is het beheer complexer. Er moet een partij zijn die verantwoordelijk is voor onderhoud, verrekening en exploitatie. Dit is bij een kleinschalig project als dit lastig te organiseren.
- Ruimtelijke inpassing: Een WKO vereist een techniekruimte en transportleidingen, wat moeilijk inpasbaar is binnen het huidige ontwerp.

Waarom wel een lucht-water systeem?
Het lucht-water systeem biedt in deze context de beste balans tussen duurzaamheid, haalbaarheid en betaalbaarheid:

- Beheersbare netbelasting: Hoewel de netbelasting iets hoger ligt dan bij bodemgebonden systemen, kan dit worden verminderd door slimme aansturing van de warmtepompen. Dit wordt door initiatiefnemer gerealiseerd door gespreide inschakeltijden van de installaties. Dit is succesvol toegepast in vergelijkbare projecten zoals "Opgewekt Wonen" en "Patreon" (300 woningen).
- Snellere en eenvoudigere realisatie: Er is geen complexe ondergrondse infrastructuur nodig.
- Lagere investeringskosten: In vergelijking met bodemsystemen is de investering aanzienlijk lager, wat beter aansluit bij het budgettaire kader van sociale woningbouw.

De gemeente Amstelveen heeft als uitgangspunten geformuleerd dat het energiesysteem:

- De netcongestie moet verminderen;
- De energierekening voor bewoners zo laag mogelijk moet houden.

Hoewel het lucht-water systeem niet de laagste netbelasting biedt, kan dit met slimme sturing voldoende worden beperkt. Tegelijkertijd zorgt de lagere investering ervoor dat de woonlasten voor bewoners beheersbaar blijven. En geeft meer flexibiliteit in energieleverancier voor toekomstige bewoners. Daarmee sluit dit systeem aan bij de gemeentelijke doelstellingen, binnen de realistische kaders van dit project.
Geconcludeerd wordt dat met de wijziging van het omgevingsplan middels voorliggend TAM-omgevingsplan, met betrekking tot duurzaam bouwen en energie, sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

DEEL 4 Financiele haalbaarheid

4.1 Financieel economische haalbaarheid

In deze motivering is onderbouwd dat met het voorliggende besluit tot wijziging van het omgevingsplan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt bereikt en dat de toegekende functies binnen een redelijke termijn kunnen worden gerealiseerd. Gelet hierop kan aangenomen worden dat de realisatie economisch uitvoerbaar is. Op voorhand is er geen reden om aan te nemen dat de toegekende functies om financiële redenen niet binnen een redelijke termijn kunnen worden gerealiseerd.

4.2 Kostenverhaal

Op grond van artikel 13.11 Omgevingswet is de gemeente verplicht tot kostenverhaal, indien sprake is van één of meerdere aangewezen bouwactiviteiten. Het gaat om zogenaamde kostenverhaalplichtige activiteiten zoals genoemd in artikel 8.13 Omgevingsbesluit (hierna: 'een aangewezen bouwactiviteit'). Dit houdt in dat de gemeenteraad kostenverhaalregels dient vast te stellen in het omgevingsplan, tenzij middels onder andere een anterieure overeenkomst de kosten die het vanwege artikel 8.15 Omgevingsbesluit maakt, anderszins verzekerd zijn dan wel vrijstelling wordt verleend voor de kosten in de gevallen genoemd in artikel 8.14 Omgevingsbesluit.

Het wettelijk kostenverhaal wordt geborgd via de gronduitgifte. Omdat de uitgifte plaatsvindt in erfpacht en de kostenverhaalsafspraken in de erfpachtovereenkomst zullen worden vastgelegd, is het kostenverhaal geregeld. Onder de Omgevingswet is het opstellen van kostenverhaalregels in het omgevingsplan daarom niet nodig. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is voldoende gewaarborgd.

DEEL 5 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Participatie

Het plan is vroegtijdig gedeeld met omwonenden. Op 9 juli 2024 is er een inloopbijeenkomst gehouden. Vervolgens is het bouwvoornemen in de periode van 18 juli tot en met 24 september 2024 gedeeld via het gemeentelijke participatieplatform Denkmee Amstelveen. Via dit platform is iedereen in de gelegenheid gesteld een reactie te geven op het plan. In antwoord daarop heeft elke deelnemer een individuele reactie ontvangen. Ook het waterschap is vroegtijdig bij de planvorming betrokken. Vervolgens is bij de omgevingstafel met initiatiefnemer nader afgestemd aan welke aspecten het plan moet voldoen. Op 13 januari 2026 zal tijdens de terinzagelegging van het ontwerp TAM-omgevingsplan een informatieavond worden gehouden voor belanghebbenden en andere geïnteresseerden.

5.2 Bestuurlijk vooroverleg

De enige relevante vooroverlegpartner voor dit initiatief is het Hoogheemraadschap, die vroegtijdig bij de planvorming is betrokken. De resultaten zijn opgenomen in paragraaf 3.3.

5.3 Vaststellingsprocedure

Het ontwerpbesluit van de wijziging van het omgevingsplan is met de bijbehorende stukken vanaf 19 december 2025 tot en met 29 januari 2026 gedurende 6 weken ter inzage gelegd, waarbij door een ieder zienswijzen bij de gemeenteraad konden worden ingediend. De ingekomen zienswijzen zijn opgenomen en van een reactie voorzien in bijlage 7 Nota van Beantwoording en hebben op onderdelen geleid tot een aanpassing van het omgevingsplan. Ook zijn er enkele ambtshalve aanpassingen voorgesteld. Volledigheidshalve wordt verwezen naar de bijlage.

DEEL 6 Conclusie

6.1 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Een wijziging van het omgevingsplan kan alleen worden toegestaan wanneer er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De vraag is daarom of het initiatief leidt tot een situatie waarbij er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Anders gezegd: is er na een zorgvuldige belangenafweging met het toestaan van de activiteit nog steeds, of weer, sprake van een evenwichtige toedeling? Om dit te kunnen beoordelen zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (en voor zover betrekking hebbend op het initiatief) nader onderzocht en afgewogen.

6.2 Gezonde leefomgeving

Voorliggende ontwikkeling komt voort uit de grote woningbehoefte, ook aan sociale huurwoningen. Het plangebied betreft een onbebouwd perceel. De combinatie van goede voorzieningen en vervoersmogelijkheden maken de plek tot een dynamisch gemengd stedelijk gebied. De locatie kan goed worden ontsloten. Het relevante beleid op alle niveaus is in hoofdstuk 2 beoordeeld, waaruit blijkt dat het initiatief passend is in het vigerende beleid. In hoofdstuk 3 zijn de relevante aspecten van de fysieke leefomgeving behandeld. Alles overwegende is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en een aanvaardbaar TAM-omgevingsplan.