TOELICHTING

Bestemmingsplan
De Scheg West

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 INLEIDING 3
1.1 Aanleiding en doelstelling 3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 3
1.3 Vigerende bestemmingsplannen 5
1.4 Juridische procedures 5
1.5 Leeswijzer 7
HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE EN OMGEVING 8
2.1 Ruimtelijke structuur 8
2.2 Ontstaansgeschiedenis en cultuurhistorie 9
2.3 Functioneel gebruik 10
HOOFDSTUK 3 VISIE PLANGEBIED 11
3.1 Uitgangspunten planontwikkeling 11
3.2 Ruimtelijke structuur en uitwerking, en programma 12
HOOFDSTUK 4 PLANOPZET EN JURIDISCHE REGELING 15
4.1 Algemeen 15
4.2 Planregels 17
HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID 21
5.1 Economische uitvoerbaarheid 21
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 21
5.3 Planwijzigingen 22
HOOFDSTUK 6 BELEIDSKADER 23
6.1 Rijksbeleid 23
6.2 Provinciaal en regionaal beleid 27
6.3 Gemeentelijk beleid 32
HOOFDSTUK 7 OMGEVINGSASPECTEN 36
7.1 Bodem 36
7.2 Water 38
7.3 Archeologie 48
7.4 Verkeer 50
7.5 Geluid 51
7.6 Luchtkwaliteit 55
7.7 Externe veiligheid 56
7.8 Natuurwaarden 59
7.9 Milieuzonering 62
7.10 Duurzaamheid en Klimaat 63
7.11 Milieueffectrapportage (m.e.r.) 65

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doelstelling

Het onderhavige bestemmingsplan heeft betrekking op de ontwikkeling van het (deel)gebied De Scheg West.

Voor Amstelveen vormt het gebied De Scheg de laatste uitbreidingsmogelijkheid voor woningbouw buiten de rand van de huidige stad, binnen de mogelijkheden van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB). De planvorming voor De Scheg is dan ook al enige tijd aan de orde, en het gebied is op 8 september 2015 opgenomen in de 10e tranche van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet. Op 30 september 2015 is voor De Scheg een Ontwikkelvisie vastgesteld door de gemeenteraad.

De Scheg wordt een woonwijk met ongeveer 1.430 woningen. De Scheg bestaat uit drie (deel)gebieden: West, Midden en Oost.
In het (deel)gebied De Scheg West kunnen maximaal 800 nieuwe woningen worden gerealiseerd, waarvan er 798 aanvullende woningen betreffen (los van bestaande bouwmogelijkheden aan de randen van het plangebied).

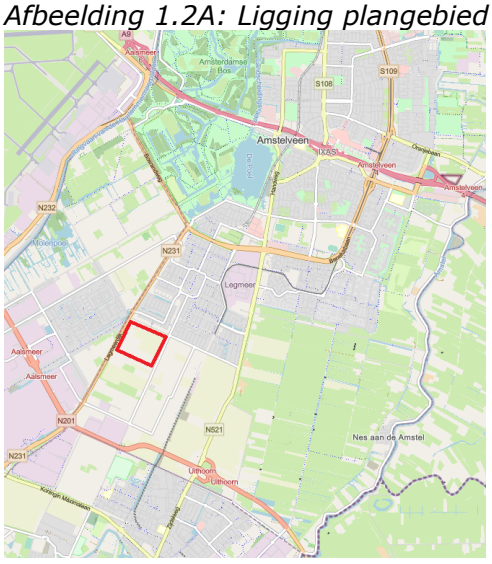
Om de ontwikkeling van woningen en een school in het (deel)gebied De Scheg West mogelijk te maken, is het onderhavige bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

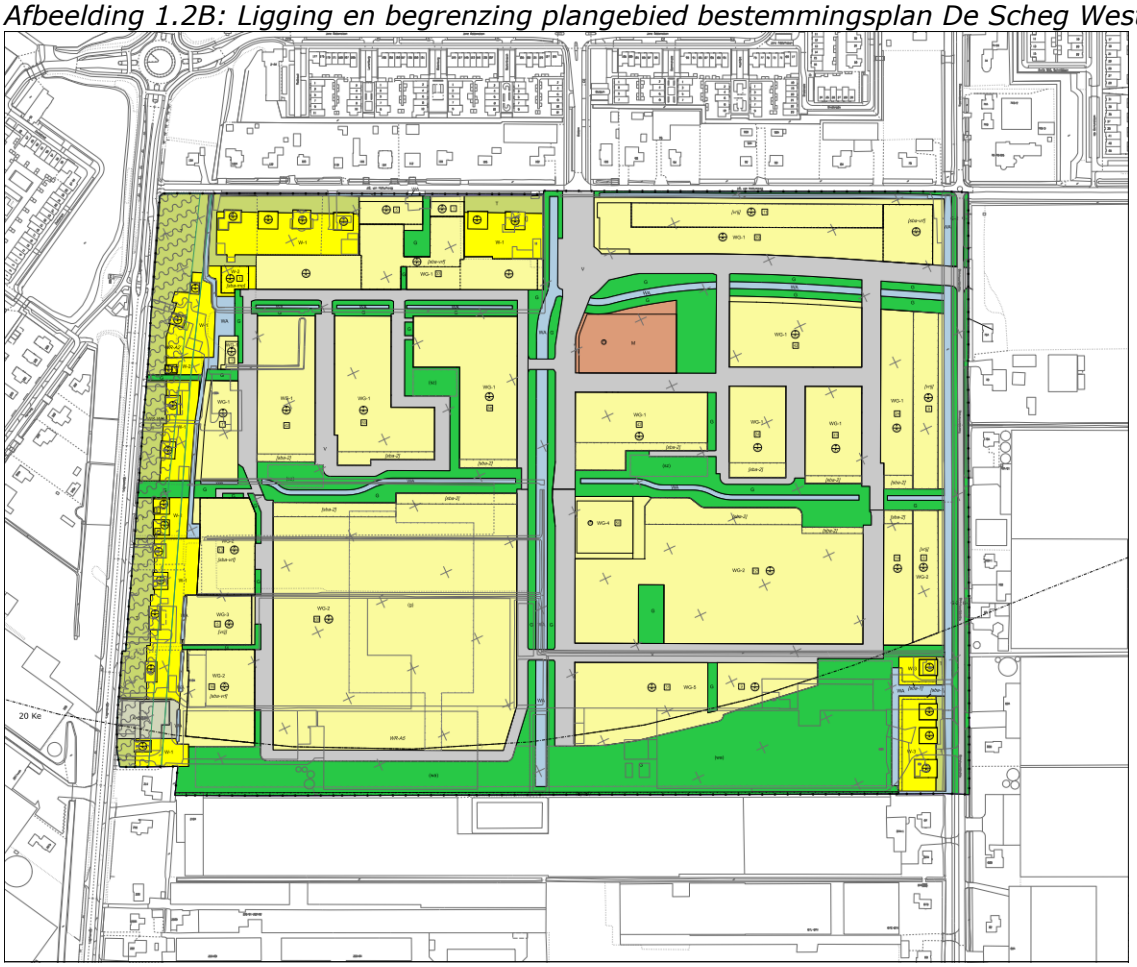
Het bestemmingsplangebied De Scheg West betreft het westelijke deel van het gebied De Scheg en is gelegen ten zuiden van de wijk Westwijk. Het plan ligt tegen de zuidwestgrens van de gemeente Amstelveen, aan de Legmeerdijk.

De noordzijde van het plangebied wordt begrensd door de J.C. van Hattumweg. De zuidgrens (van het plan en de woningbouw) wordt bepaald door een LIB-contour zijnde een beperkingenlijn van Schiphol en de zuidzijde van resterende delen van percelen waar watergangen komen. De westgrens van het plan wordt bepaald door de Legmeerdijk, waarbij de weg geen onderdeel uit maakt van het plan. De oostzijde is begrensd door de Noorddammerweg. Aan de randen van het plangebied maken de bestaande woningen onderdeel uit van het onderhavige bestemmingsplan.

Afbeelding 1.2A: Ligging plangebied bestemmingsplan De Scheg West



Afbeelding 1.2B: Ligging en begrenzing plangebied bestemmingsplan De Scheg West



Afbeelding 1.2C: Ligging en globale begrenzing plangebied op luchtfoto



1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Ter plaatse van het onderhavige bestemmingsplan(gebied) gelden momenteel de volgende plannen:
- Bestemmingsplan Legmeerpolder, vastgesteld op 2 juli 2014.
- Wijzigingsplan 1e wijziging Legmeerpolder - omzetting bedrijfswoningen naar burgerwoningen, vastgesteld op 9 februari 2017.
- Paraplubestemmingsplan wonen, vastgesteld op 12 juni 2019.
- Paraplubestemmingsplan Archeologie en Cultuurhistorie, vastgesteld op 28 maart 2018.
- Paraplubestemmingsplan Schipholparkeren en Parkeernormen, vastgesteld op 22 maart 2017.
- Paraplubestemmingsplan Herziening Begripsbepaling Peil (Digitaal), vastgesteld op 1 oktober 2014.

Dit bestemmingsplan vervangt deze plannen binnen het onderhavige plangebied.

1.4 Juridische procedures

Het vigerende bestemmingsplan "Legmeerpolder" kent ter plaatse van het onderhavige plangebied geen bestemmingen ten behoeve van de voorgestane woningen, school, groen- en waterstructuur, wegen en nieuwbouw. Derhalve is voor het project een juridisch planologische procedure noodzakelijk om de voorgestane ontwikkeling (planologisch) toe te staan en om daarna de benodigde omgevingsvergunningen voor het bouwen te kunnen verlenen. De juridisch planologische procedure betreft een bestemmingsplanprocedure op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Bestemmingsplan
Voor de voorgestane ontwikkeling (in het westelijk deel van De Scheg), met de onderhavige woningbouw en bijbehorende functies, is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Dit betreft het onderhavige bestemmingsplan "De Scheg West". De bestemmingsplanprocedure ziet er als volgt uit.

De procedure voor het bestemmingsplan wordt op basis van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (Wro) en afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) gevoerd.

Als eerste is een voorontwerp bestemmingsplan opgesteld, en ter inzage gelegd voor inspraak. Het voorontwerp bestemmingsplan is ten behoeve van het vooroverleg (ex artikel 3.1.1 Bro) aan diverse instanties voorgelegd. De binnengekomen inspraak- en vooroverlegreacties zijn meegenomen bij het (ontwerp) bestemmingsplan; zie paragraaf 5.2 van deze plantoelichting.

De (formele) voortzetting van de bestemmingsplanprocedure start met de kennisgeving van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan, via digitale weg in het Gemeenteblad en op de gemeentelijke website (RoPubliceer).
Het ontwerp bestemmingsplan wordt zes weken ter inzage gelegd en binnen deze termijn kan een ieder zienswijzen bij de gemeente(raad) indienen. De ingediende zienswijzen worden - voor zover nodig/mogelijk - verwerkt in het (vast te stellen) bestemmingsplan.

Het ontwerp bestemmingsplan De Scheg West heeft van 11 januari t/m 21 februari 2023 ter inzage gelegen, met de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen. Er zijn een aanzienlijk aantal zienswijzen ingediend, waarvan een behoorlijk aantal als eenzelfde zienswijze. Enkele van de zienswijzen gaven aanleiding om het plan te wijzigen. (Zie paragraaf 5.2 en 5.3).

Na de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad ligt het vastgestelde bestemmingsplan zes weken ter inzage, en kan een beroepschrift bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State worden ingediend. Tevens kan een verzoek om een voorlopige voorziening bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State worden ingediend.

Hogere (grens)waarde procedure op grond van de Wet geluidhinder
Het onderhavige bestemmingsplan De Scheg West kent (nieuwe) geluidsgevoelige functies. Indien bij een project of plan met geluidsgevoelige functies sprake is van een geluidsbelasting op de gevel boven de initiële toegestane geluidsbelasting of de voorkeursgrenswaarde, dan zijn (indien mogelijk) hogere (grens)waarden benodigd. Deze hogere (grens)waarden ten aanzien van de toegestane geluidsbelasting zijn ontheffingen die op grond van de Wet geluidhinder kunnen worden verleend door het bevoegd gezag, in dit geval door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amstelveen. De hogere (grens)waarde procedure is geregeld in hoofdstuk VIIIa 'Hogere waarde en onderzoeksbepalingen' van de Wet geluidhinder.

De hogere (grens)waarden zijn nodig ten behoeve van de vaststelling van het bestemmingsplan en de verlening van een omgevingsvergunning bouwen.
Op grond van artikel 110c van de Wet geluidhinder is bij een bestemmingsplan de zienswijzenprocedure (afdeling 3.4 van de Awb) van toepassing. Daarmee kan de hogere (grens)waarde procedure worden gekoppeld aan de bestemmingsplanprocedure, waardoor het besluit hogere (grens)waarden en het besluit vaststelling bestemmingsplan tegelijk ter inzage worden gelegd. Beide besluiten worden eerst als ontwerpbesluit ter inzage gelegd, ten behoeve van de mogelijkheid tot zienswijzen. Na de vaststelling van de hogere (grens)waarden, na de zienswijzentermijn, worden beide besluiten ter inzage gelegd voor de mogelijkheid tot beroep.

Het ontwerpbesluit hogere grenswaarden geluid plan De Scheg West heeft van 11 januari t/m 21 februari 2023 ter inzage gelegen, met de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen. Er zijn zienswijzen ingediend, waarvan een rechtstreeks relevant voor het onderhavige besluit hogere waarden. De zienswijze gaf aanleiding om het plan en besluit hogere (grens)waarden te wijzigen. (Zie paragraaf 5.2 en 5.3).

Crisis- en herstelwet (Chw)
De algemene regeling van Afdeling 2 Chw is van toepassing op dit bestemmingsplan. De vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan betreft een besluit als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, onder a van de Crisis- en herstelwet (Chw), omdat het een project betreft bedoeld in Bijlage I van de Chw. Het plan/project voor de woningen in het plangebied "De Scheg West" valt onder de werking van de Crisis- en herstelwet (Chw) omdat het plan/project voldoet aan de criteria van artikel 3.1 (herstructurering van woon- en werkgebieden) van Bijlage I van de Crisis- en herstelwet (Chw). Bijlage I Chw bevat categorieën ruimtelijke en infrastructurele projecten als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid van de Crisis en herstelwet (Chw). In artikel 3.1 "gebiedsontwikkeling en werken van lokaal of regionaal belang" worden de volgende projecten genoemd: "3.1: ontwikkeling en verwezenlijking van werken en gebieden krachtens afdeling 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening of [...], ten behoeve van de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied of de herstructurering van woon- en werkgebieden".
In het onderhavige geval wordt met een bestemmingsplan de bouw van meer dan 11 woningen planologisch mogelijk gemaakt. Vanwege deze reden valt het onderhavige plan onder de Crisis- en herstelwet (Chw).
Het voornaamste voordeel van de Chw (in dezen) is dat een eventuele beroepsprocedure korter duurt; de behandeling van een beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State duurt (in principe) maximaal een half jaar in plaats van de normale termijn van een jaar.

Het gebied De Scheg, met het onderhavige plangebied "De Scheg West" als onderdeel daarvan, is daarnaast opgenomen in het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (BuChw) vallende onder artikel 7c BuChw, als zijnde een experiment als bedoeld in Afdeling 2 Innovatie van de Crisis- en herstelwet. In het onderhavige bestemmingsplan "De Scheg West" is geen gebruik gemaakt van de mogelijkheden die artikel 7c BuChw biedt voor het bestemmingsplan. Het onderhavige plan betreft dan ook geen '(Chw) bestemmingsplan met verbrede reikwijdte'.

1.5 Leeswijzer

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

De hoofdstukken zes en zeven geven de nadere achtergronden, toelichting en motivatie op de gemaakte keuzen weer die uiteindelijk hebben geleid tot de planopzet. Hoofdstuk zes gaat in op de beleidskaders. In het laatste hoofdstuk komen de omgevingsaspecten aan bod.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE EN OMGEVING

Dit is een beschrijving van de huidige situatie van het plangebied en van de omgeving. De ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt met dit bestemmingsplan worden behandeld in hoofdstuk 3.

2.1 Ruimtelijke structuur

Het project De Scheg (West) is gelegen binnen een gebied dat is omkaderd door polderdijken, ofwel in de Legmeerpolder. Het project- en plangebied ligt (iets) lager dan de naastgelegen stadswijk van Amstelveen. Het ten noorden gelegen Westwijk ligt tevens in een voormalige polder. Binnen de polderdijken, en het projectgebied, is sprake van een strikt rechthoekig systeem van sloten, wegen en kavels (overwegend 200m x 600m). De waterstructuur van de Noorder Legmeerpolder bestaat uit smalle afwateringssloten (in oost-west richting) en enkele bredere tochten en bermsloten (in noord-zuid richting). De randen van het open landschap en de beplanting rondom de erven van de agrarische bedrijven vormen de groenstructuur van het gebied.
De kavels tussen de Legmeerdijk en Noorddammerweg zijn overwegend in gebruik van kwekerijen met bedrijfsbebouwing, kassencomplexen en open akkers, alsmede individuele dienstwoningen aan de ontsluitingsweg. Een (groot) deel van deze kavels liggen in De Scheg West. In een klein deel van De Scheg West staan kassen. Ten zuiden en oosten van het plangebied zijn kassencomplexen aanwezig.

Afbeelding 2: Luchtfoto huidige situatie plangebied



Het plangebied De Scheg West wordt begrensd door de J.C. van Hattumweg (noordzijde), Legmeerdijk (westzijde), Noorddammerweg (oostzijde) en (blijvende) glastuinbouw (zuidzijde). De J.C. van Hattumweg ontsluit enkele woonpercelen (in/bij West), en staat voor wat betreft autoverkeer niet in verbinding met de Legmeerdijk maar wel met de Noorddammerweg en Westwijk. De Noorddammerweg is een langgerekte (polder)weg die in zuidelijke richting vele glastuinbouwbedrijven en andere bedrijven ontsluit en daarna aansluit op de Meerlandenweg, en in noordelijke richting ver doorloopt tot aan de Noorddammerlaan, maar is geen hoofdverkeersstructuur.

2.2 Ontstaansgeschiedenis en cultuurhistorie

In de Middeleeuwen bestond de Legmeerpolder uit een moerasgebied. Het veenmoeras was in de voorgaande eeuwen ontstaan als gevolg van een daling van de toenmalige zeespiegel. Rond de dertiende eeuw nam de bevolking in Holland toe, mede door verbeterde landbouwtechnieken. Er ontstond een grotere vraag naar landbouwgrond. Door het omdijken van veengebieden kon de waterstand worden beheerst, kwam de veengroei tot stilstand en kon veeteelt worden bedreven. De Bovenkerkerpolder is hiervan een voorbeeld.
De groei van steden deed ook de behoefte aan brandstof toenemen. Door de ontgraving van de veenmoerassen kon in die behoefte worden voorzien. Het veen werd met behulp van boten gebaggerd tot aan de onderliggende kleibodem en op legakkers (smalle percelen) te drogen gelegd. Door het baggeren ontstond een steeds groter aaneengesloten plassengebied. De toenmalige situatie is onder andere vergelijkbaar met de zuidwest zijde van de Poel.

Vanaf de 17e eeuw zijn droogmakerijen aangelegd; met molens drooggemalen meren en plassen. Aanleiding was de behoefte aan landbouwgrond en de toegenomen bedreiging door overstromingen. De droogmakerijen liggen gemiddeld dieper dan de oude veenpolders, omdat in de oude polders het veen niet is ontgraven.

Bij Koninklijk Besluit van 21 april 1873 verkreeg ir J.M.W. Wiegel concessie tot indijking en droogmaking van het noordelijke deel van de Legmeerplassen. Als eerste werd het in 1836 verspoelde pad tussen de Kwakel en Kudelstaart hersteld, waarmee de Legmeerplassen in een noordelijk en een zuidelijk deel werden gesplitst. Dit pad was in 1866 doorgebroken en daarna zover weggeslagen dat het nog slechts aan kleine eilandjes te herkennen was. Bij de droogmaking werd het pad weer hersteld om dienst te doen als zuidelijke waterkering van deze droogmakerij. Later werd het pad (de dam) verbreed en op het eind van de 19e eeuw door de genie overgenomen. Hoewel door deze dam in twee gedeelten gescheiden, vormden de Legmeerplassen met de Buitendijkse Buitenveldertse-, de Thamerbuiten-, de Uithoornse- en de Kalslagerpolders oorspronkelijk één waterschap. De Zuider Legmeerpolder ligt geheel in Aalsmeer en Uithoorn.

In 1876 werd het stoomgemaal bij de Roode Paal (aan de Amstel) gesticht, waarmee de Noorder Legmeerplas tussen 1876 en 1879 is drooggemaakt. Hiervoor is voornamelijk gebruik gemaakt van bestaande dijken en taluds, die deels zijn versterkt: de Legmeerdijk, de Noorddammerweg, de ringdijk van de Thamerbinnenpolder en de Vuurlinie (beide laatstgenoemde liggen in de gemeente Uithoorn).

Na de drooglegging werd het land voor gebruik geschikt gemaakt. Hiervoor werd een landbouwkundige en dus logische, rationele verkaveling ontworpen. Het slotenpatroon is gebaseerd op de efficiënte afvoer van het water. De polder (feitelijk de droogmakerij) werd voorzien van een centrale wegenas.

Een ander verschil met de oude polders betreft het bodemgebruik. Doordat de bodem van de droogmakerijen uit klei bestaat was de bodem geschikt voor akkerbouw. Hiervoor werd de grondwaterstand extra verlaagd. De Legmeerpolder kent dan ook vrijwel geen

veeteelt. In de eerste helft van de vorige eeuw is de bodem vervolgens geschikt gemaakt voor tuinbouw.

In de Legmeerpolder is vanaf 1960 een aantal grote ruimtelijke ingrepen gedaan, zoals de aanleg van bedrijventerreinen en later de woonwijk Westwijk. De karakteristiek van deze polder is aangetast door het verdwijnen van een groot aantal poldersloten. Hierdoor is een beeld ontstaan met percelen van wisselende breedte, maar met een overhand van brede percelen. Hierdoor is het historisch landschap aangetast.

De voortgaande bebouwing van Amstelveen Westwijk en de kassen hebben hun invloed op het ruimtelijk karakter. Waar de kassen nog in de percelen liggen, trekt de nieuwbouw zich mondjesmaat nauwelijks wat aan van het polderlandschap.

Het karakter van het vroegere akkerbouwgebied in de Noorder Legmeerpolder is in de laatste tientallen jaren ook sterk gewijzigd doordat de kassencomplexen een meer industriële uitstraling hebben gekregen. Alleen het gedeelte van de Noorder Legmeerpolder ten oosten van de voormalige spoorbaan is een akkerbouwgebied met een open karakter gebleven. De nog zichtbare tegenstelling tussen enerzijds het open karakter van het gebied ten oosten van de spoorbaan Uithoorn-Amstelveen en anderzijds het gesloten karakter van het kassengebied is in belangrijke mate te danken aan het werk van de zogenaamde Kassencommissie. In de jaren vijftig dreigde in en rond Aalsmeer een ongecoördineerde ontwikkeling van kassencomplexen met alle gevolgen van dien voor het landschap. In mei 1959 werd het Structuurplan Tuinbouwgebied uitgebracht. Hierin werden gebieden aangewezen waar onbeperkt kassenbouw mogelijk was en gebieden waar kassenbouw zou moeten worden geweerd in verband met toekomstige woningbouw, of wegenaanleg of uit zuiver landschappelijke overwegingen.

Met de (her)ontwikkeling van De Scheg verdwijnen in De Scheg de kassen.
In een deel van De Scheg West hebben geen kassen gestaan. Ten noorden van het plangebied stonden in Westwijk rond het jaar 2000 nog vele kassen langs de J.C. van Hattumweg en James Addamslaan. In de periode 2007-2019 zijn in het westelijke deel van De Scheg West veel kassencomplexen verdwenen. In het noordwestelijke deel stonden in De Scheg West tot 2010 kassen aan de J.C. van Hattumweg.

In De Scheg Oost hebben geen kassen gestaan. In De Scheg Midden zijn nog een aanzienlijk aantal kassencomplexen aanwezig.

2.3 Functioneel gebruik

2.3.1 Agrarisch / Tuinbouw / Bedrijven

Het huidige gebruik binnen het bestemmingsplangebied is overwegend agrarisch, veelal in de vorm van (glas)tuinbouw. De glastuinbouw bevindt zich in het zuiden/zuidwesten van het plangebied.
In het zuiden van het plangebied bevinden zich een aantal bedrijven, waarvan in het zuidoostelijke deel ook een aantal bedrijven niet gerelateerd aan de agrarische sector.

2.3.2 Wonen

Binnen het bestemmingsplangebied zijn langzamerhand enkele agrarische bedrijfswoningen omgezet naar reguliere woningen aan de linten van de Legmeerdijk en de Noorddammerweg. Daarnaast zijn er enkele woningen gebouwd langs de J.C. van Hattumweg.

HOOFDSTUK 3 VISIE PLANGEBIED

3.1 Uitgangspunten planontwikkeling

De Scheg is in de Structuurvisie Amstelveen 2025+ al benoemd als woningbouwontwikkeling aan de zuidzijde van Westwijk. Deze structuurvisie is in 2011 vastgesteld. Sindsdien hebben diverse maatschappelijke ontwikkelingen hun invloed gehad op de planvorming, waaronder de financiële crisis. De Scheg is opgesplitst in drie deelgebieden, namelijk West, Midden en Oost. Tevens zijn er drie bestemmingsplannen voor De Scheg. De uitgangssituatie voor de deelgebieden varieert, maar met betrekking tot de zuidelijk gelegen vliegroute geldt hetzelfde uitgangspunt voor de begrenzing van de woningbouw.

Onder meer de volgende zaken bepalen de uitgangspunten voor de planontwikkeling De Scheg en het onderhavige bestemmingsplan De Scheg West:

- In september 2015 heeft de gemeenteraad de Ontwikkelvisie Scheg Noorder Legmeerpolder vastgesteld.
- In 2017 heeft een aanpassing plaatsgevonden van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB). Hierdoor is de zogenaamde 20 Ke-contour in zuidelijke richting verschoven waardoor het plangebied en woningbouwgebied is uitgebreid.
- In 2018 is er meer duidelijk geworden over vergunningvrij bouwen, waardoor het mogelijk was om meer ruimte en mogelijkheden te bieden voor aan- en bijbouwen bij woningen zonder deze bebouwing in planregels of een stedenbouwkundig ontwerp als mogelijkheid op te nemen. Deze algemene verruiming van bouwmogelijkheden is opgenomen in het Ruimtelijk Raamwerk voor de planontwikkeling.
- In februari 2020 heeft de gemeenteraad het Ruimtelijk Raamwerk De Scheg vastgesteld. Dit raamwerk was noodzakelijk vanwege een aantal gewijzigde aspecten ten opzichte van de Ontwikkelvisie.
- In 2021 en 2022 hebben BPD, Roosdom Tijhuis en Syntrus Achmea, in overleg met de gemeente, voor De Scheg West een stedenbouwkundig plan laten opstellen door Atelier Dutch. In 2023 zijn er nog enkele aanpassingen in het stedenbouwkundig plan aangebracht. Dit stedenbouwkundig plan is uitgangspunt voor de gekozen bestemmingen en vlakken in onderhavig bestemmingsplan en is als bijlage 1 opgenomen bij deze plantoelichting.
- In 2022 hebben de gemeente en de ontwikkelcombinatie BPD, Roosdom Tijhuis en Syntrus Achmea voor De Scheg West een beeldkwaliteitsplan (BKP) laten opstellen door Atelier Dutch. In 2023 zijn er nog enkele aanpassingen en aanvullingen in het beeldkwaliteitsplan aangebracht. In het onderhavige bestemmingsplan is, voor zover nodig en mogelijk, rekening gehouden met het BKP, en vice versa. Het beeldkwaliteitsplan (BKP) is als bijlage 2 opgenomen bij deze plantoelichting.

De Scheg wordt een woonwijk met circa 1.430 woningen, verdeeld over de drie in grootte varierende deelgebieden West, Midden en Oost.

Een uitgangspunt voor de planontwikkeling is een dichtheid van maximaal 25 woningen per hectare voor het ontwikkelgebied als geheel. Op basis van (onder meer) dit uitgangspunt zijn in het plan De Scheg West maximaal 800 nieuwe woningen opgenomen. In het ontwikkelgebied van De Scheg West is de (gemiddelde) dichtheid uitgekomen op circa 23,5 woningen per hectare.
De gemeente Amstelveen heeft behoefte aan een nieuwe schoollocatie, ook in verband met de woningbouwontwikkelingen in De Scheg. Daarom is in het plan De Scheg West ruimte gereserveerd voor een nieuwe (basis)school.

De Scheg West wordt grofweg in twee hoofdfasen ontwikkeld. Min of meer de noordelijke helft van het plangebied betreft fase 1.

Voor De Scheg Oost is reeds een bestemmingsplan met maximaal 172 woningen in werking getreden. De Scheg West kent maximaal 800 nieuwe woningen (waarvan 798 woningen aanvullend). Voor De Scheg Midden wordt uitgegaan van circa 460 woningen. Daarmee is het totaal aantal nieuwe woningen in De Scheg circa 1.430 woningen.

3.2 Ruimtelijke structuur en uitwerking, en programma

De ontwikkeling van De Scheg bestaat uit drie plangebieden: De Scheg Oost, Midden en West. De drager voor de gebieden is een groene hoofdstructuur die aansluit op het polderlandschap. Door de 20 Ke-contour van Schiphol ontstaat aan de zuidzijde van De Scheg een parkzone die voor recreëren en waterretentie een grote rol speelt. In het onderhavige plan De Scheg West bevindt zich ook centraal in het plangebied een langgerekte parkzone, de groenblauwe ader.

In het plangebied De Scheg West kunnen maximaal 800 nieuwe woningen worden gerealiseerd (los van de bestaande woningen). Het merendeel betreft grondgebonden woningen. Van de 800 nieuwe woningen in het onderhavige plan De Scheg West worden er maximaal 50 ontwikkeld als appartement. Van de 750 grondgebonden woningen betreffen er 2 vervangende woningen. In De Scheg West is ook een nieuwe school opgenomen met daarbij buitenschoolse opvang en een kinderopvang.

De nieuwbouwontwikkeling De Scheg (West) krijgt een informeel karakter. Dit betekent dat het plan niet uitgaat van strakke lijnen, al zijn er wel enkele vaste lijnen die moeten worden aangehouden. De planontwikkeling sluit enerzijds aan op het landschap, waarbij de groene hoofdstructuren een landschappelijk karakter krijgen en daarmee ruim worden opgezet. Anderzijds krijgt de nieuwbouw, met het informele karakter, een ‘dorpse’ uitstraling, wat past bij het idee van de ‘buurtschappen’ in het landschappelijk raamwerk. Kenmerken van het plan zijn: ruim, dorps, landelijk, groen, robuust, duurzaam, comfortabel, informeel en ingetogen.

De randen van De Scheg West (en Midden) vormen een onderdeel van de lintenstructuur. De woningen aan de linten worden ingepast tussen de bestaande bebouwing. Aan de randen komen veelal grotere kavels.

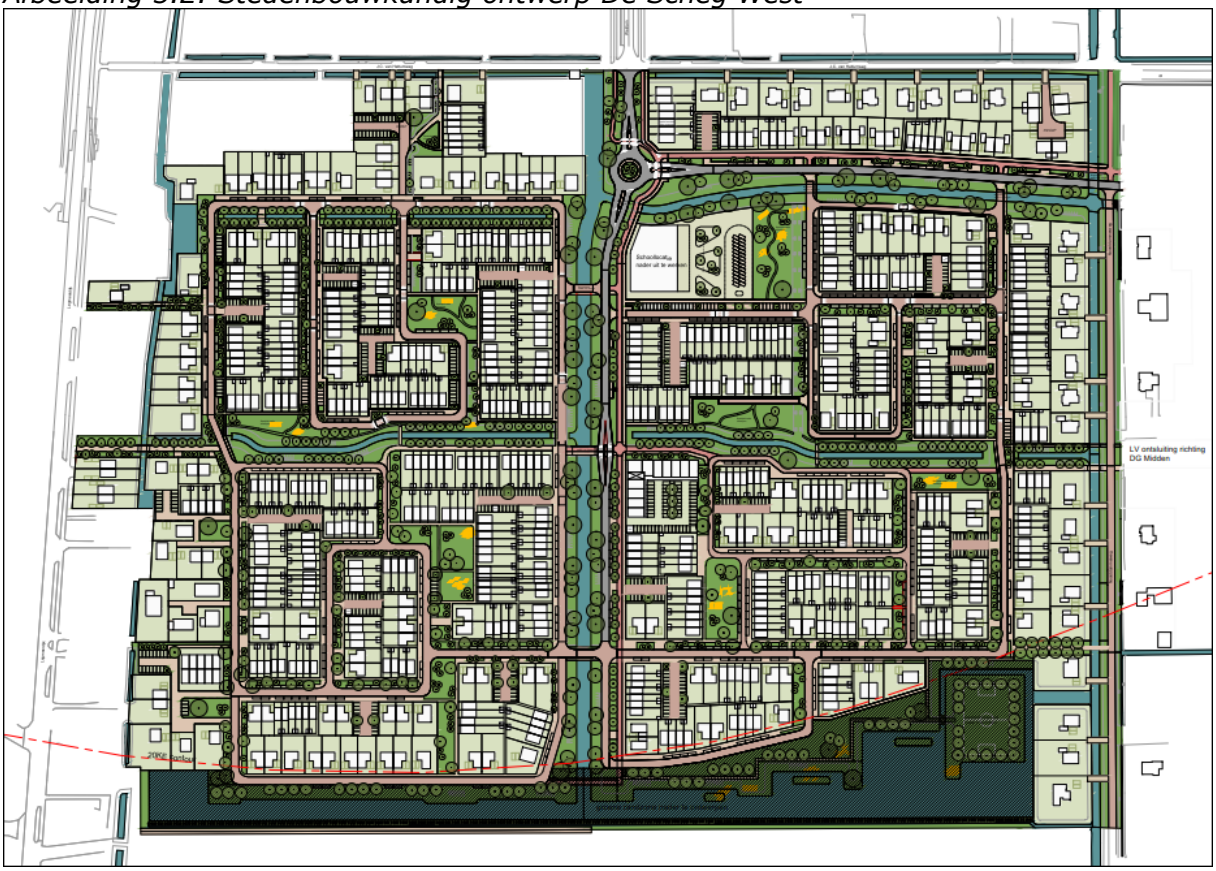
Deelgebieden West en Midden worden met elkaar verbonden door middel van de Singel, een verbindende ontsluitingsweg voor autoverkeer en langzaamverkeer (fietser en voetganger), met daarnaast groen en water als belangrijke dragers voor de inrichting van dit structuurelement. De nieuwe gebiedsontsluitingsweg sluit in De Scheg West aan op de Weldam in Westwijk. In De Scheg Midden is de Singel een glooiende herkenbare route die aansluit op de Hammarskjöldsingel, via de Verlengde Hammarskjöldsingel, en de daar gelegen tramhalte Westwijk. In het centrale deel van De Scheg West en het zuiden van De Scheg Midden ligt een doorlopende fietsroute, in een groen blauwe setting, aansluitend op bestaande fietspaden, die tevens aansluiting biedt op de toekomstige school in De Scheg West.

Het wonen in De Scheg West is hoofdzakelijk opgedeeld in twee type gebieden: de dorpslinten aan de randen van het plangebied en de buurtschappen in het midden van het plangebied, met enkele uitzonderingen. De woningen aan de dorpslinten worden ingepast in de bestaande bebouwingslinten. Hier komen (veelal) grotere kavels en een losse bebouwingskorrel. De randen sluiten zo goed aan bij de omgeving. Binnen in het plangebied komen de buurtschappen. De informele en ontspannen sfeer van de buurtschappen betekent dat hier compacte straatjes en pleintjes komen. Er moet een gevoel van dorps wonen ontstaan. Dit wordt versterkt door de inrichting van de openbare ruimte. In de straten is veel ruimte gereserveerd om groen te maken en de groene hoven zijn met de hoofdgroenstructuren verbonden. Door het maken van parkeerkoffers binnen de bouwblokken, is het parkeren in de straat teruggebracht en ontstaat er een ontspannen straatbeeld.

Centraal in het plangebied De Scheg West wordt een appartementengebouw ontwikkeld. Met de appartementen is er meer diversiteit in de woonwijk. In totaal kunnen 50 appartementen worden gerealiseerd, op één locatie in het plangebied.

De bebouwing in de buurtjes bestaat uit een afwisseling van rijwoningen en twee-onder-een-kap-woningen met enkele vrijstaande woningen. De rijwoningen hebben wisselende bloklengtes en verspringende rooilijnen. De architectuursignatuur is een mix van klassiek en eigentijds.

Afbeelding 3.2: Stedenbouwkundig ontwerp De Scheg West



De openbare ruimte is op twee manieren bepalend voor de beeldkwaliteit van de gehele omgeving. Ten eerste draagt de inrichting van de openbare ruimte bij aan de beoogde sfeer in de woonomgeving. Ten tweede is het type openbare structuur medebepalend voor de bebouwing die er wordt gerealiseerd; bijvoorbeeld door afwijkende woontypologieën en bouwmassa. De openbare ruimte in De Scheg zal op meerdere manieren een bijdrage leveren aan het ontspannen en informele karakter van de wijk.

Groen wordt een belangrijk element in het plangebied. Het (gebruiks)groen wordt een plek waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten en kunnen recreëren. Hier is de mogelijkheid om te recreëren, zoals fietsen, spelen, wandelen etc. De groene gebieden in het plangebied sluiten op elkaar aan en staan dus allemaal met elkaar in verbinding. Bij het toevoegen van groen is het belangrijk dat er ook wordt gekeken naar de omgeving. Het is belangrijk om biotopen aan te sluiten op het buitengebied en de groenblauwe netwerken, waarbij de nadruk ligt op het landelijke karakter van het groen. De beplantingskeuze is vooral landschappelijk en inheems. Uitgesproken siergroen komt alleen daar waar de plek erom vraagt, bijvoorbeeld bij speel- en verblijfsplekken.

Groen heeft naast haar recreatieve en esthetische functie ook een rol in duurzaamheid. Hoe meer groen in de wijk, hoe beter regenwater in de grond opgenomen kan worden en hoe minder water er afgevoerd hoeft te worden via het riool. Daarnaast heeft groen ook een positief effect op hittestress en de beleving van de woonomgeving. Het verhard oppervlak wordt daarom zoveel mogelijk gereduceerd en door (waar mogelijk) half-verharding ingevuld.

Deze uitgangspunten hebben geleid tot een stedenbouwkundige/functionele indeling van het plangebied en een vertaling hiervan in het onderhavige bestemmingsplan. De ontwerpen van de woningen en bouwpercelen zijn nog niet uitgewerkt. Het stedenbouwkundig plan moet dan ook worden gezien als een soort proefverkaveling. Daarom is gekozen voor enkele bestemmingen 'Woongebied'. De openbare ruimte binnen het plangebied is wel grotendeels in bestemmingen Groen, Water en Verkeer vastgelegd.

De Scheg West kent twee hoofdfasen. De verdeling van het totale aantal nieuwe woningen over de twee fasen is als volgt:
- Fase 1: 371 woningen.
- Fase 2: 429 woningen (waarvan 2 vervangend), inclusief de 50 appartementen.

De nieuwe (basis)school, buitenschoolse opvangen en kinderopvang bevinden zich in fasegebied 1.

Van de 800 nieuwe woningen betreffen er 798, aanvullende woningen.
Op de stedenbouwkundige plankaart zijn 799 nieuwe woningen getekend.

Aan de zuidzijde van het plangebied, in fasegebied 2, dient een aanzienlijke hoeveelheid water(oppervlak) te worden gerealiseerd, waarbij de precieze locaties en begrenzingen van de waterpartijen nog zijn te bepalen (bij realisatie woningbouw en waterpartijen).

HOOFDSTUK 4 PLANOPZET EN JURIDISCHE REGELING

4.1 Algemeen

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

Het voorliggende bestemmingsplan is een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan is opgesteld conform SVBP 2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012). Daarin zijn de regels voor een belangrijk deel gestandaardiseerd.
Het bestemmingsplan is overeenkomstig de SVBP 2012 gedigitaliseerd opgesteld. Het bestemmingsplan wordt/is elektronisch/digitaal beschikbaar gesteld op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een actueel en adequaat juridisch kader voor ontwikkeling en beheer van het plangebied. Gezien de voorgestane ontwikkeling, waarvan de hoofdstructuur en ontwikkelvlekken zijn bepaald en waarvoor deels nog geen concrete uitwerking is, en de bestaande objecten, is gekozen voor een combinatie van een gedetailleerde en globale planvorm. Het globale(re) karakter van het bestemmingsplan heeft betrekking op de exacte positie van woningen, kleinere groenvoorzieningen en de zuidelijke waterpartijen in het ontwikkelgebied, waarbij de woonvormen en woningaantallen en benodigde hoeveelheid wateroppervlak wel zijn geregeld. Deze planvorm maakt het mogelijk de functies in het plangebied te voorzien van een bestemmingsregeling waarmee de ruimtelijke kwaliteit in/van het gebied, zoals beoogd en deels al aanwezig, kan worden bereikt, beheerd en behouden, zonder dat op alle ontwikkellocaties de inrichting vooraf volledig is ingevuld. De (locaties van de) bestemmingen zijn gebaseerd op het stedenbouwkundig plan.

Op de Verbeelding is, met het bijbehorende renvooi (verklaring van de bestemmingen), te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied gegeven zijn. Uitgangspunt daarbij is dat de Verbeelding zoveel mogelijk informatie geeft omtrent de in acht te nemen horizontale en verticale maten. In de bijbehorende regels zijn de bestemmingsomschrijving, de bouwregels en de gebruiksbepalingen alsmede de eventuele afwijkingsmogelijkheden te vinden.
Voor een goede ruimtelijke ordening is het noodzakelijk dat de in het bestemmingsplan gestelde regels zodanig zijn opgesteld dat deze (goed) te handhaven zijn. Het gemeentebestuur is van oordeel dat de regels in het onderhavige plan voldoen aan deze eis.

Met dit bestemmingsplan wordt de bouw van maximaal 800 nieuwe woningen, waarvan maximaal 50 appartementen, en een school, met bij deze ontwikkelingen een nieuwe terreininrichting, juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. Daarnaast zijn enkele bestaande woningen aan de randen in het bestemmingsplan(gebied) ingepast.

De Scheg is als woningbouwontwikkelingsproject aangewezen als experiment in het kader van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (BuChw). Toepassing van verbrede reikwijdte op basis van artikel 7c van het BuChw behoort tot de mogelijkheden. In dit bestemmingsplan wordt hiervan geen gebruik gemaakt.

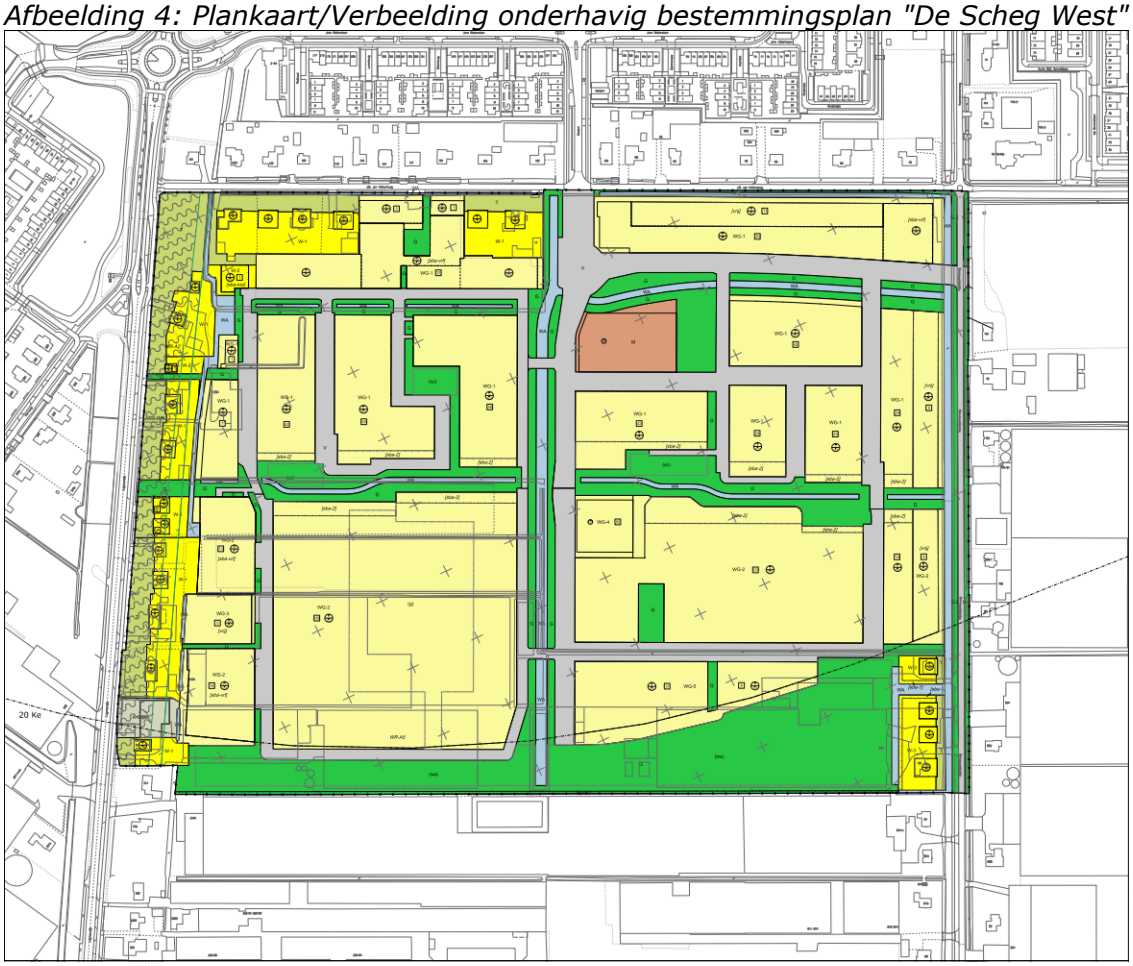
Aan het einde van deze paragraaf is de kaart van de Verbeelding van het onderhavige bestemmingsplan "De Scheg West" weergegeven.

Opbouw van het bestemmingsplan
Een bestemmingsplan bestaat uit drie delen: de Verbeelding, de Regels en de Toelichting. Hierbij geven de Regels de juridische bepalingen van het bestemmingsplan en geeft de Verbeelding de locaties en aanduidingen van die juridische bepalingen weer. Hierna worden deze onderdelen van het onderhavige bestemmingsplan "De Scheg West" beschreven.

De Regels zijn, conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen SVBP2012, ondergebracht in vier hoofdstukken:
- Hoofdstuk 1: Inleidende regels.
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels.
- Hoofdstuk 3: Algemene regels.
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels.

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

Afbeelding 4: Plankaart/Verbeelding onderhavig bestemmingsplan "De Scheg West"



4.2 Planregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels
In Hoofdstuk 1 van de Regels staan begrippen en bepalingen ten behoeve van de uitleg en toepassing van de regels.

Begrippen (artikel 1)
In het eerste artikel worden de begrippen gedefinieerd die in de planregels worden gebruikt.

Wijze van meten (artikel 2)
Hierin wordt aangegeven hoe de diverse maten worden gemeten en de oppervlakte van bouwwerken worden berekend om zo een eenduidige toepassing van de bebouwingregeling te bewerkstelligen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
Het onderhavige bestemmingsplan kent vijftien enkelbestemmingen en drie dubbelbestemmingen.
De regels van de enkelbestemmingen bestaan uit een bestemmingsomschrijving, bouwregels en specifieke gebruiksregels, en voor enkele bestemmingen een afwijkingsmogelijkheid gebruiksregels.
Met betrekking tot behoud en bescherming zijn een waterkering-dubbelbestemming en twee archeologische dubbelbestemmingen in het bestemmingsplan opgenomen; deze kennen bijzondere regels.

De bestemmingsomschrijving betreft de centrale bepaling van elke bestemming. Hierin is een omschrijving opgenomen van de functies die binnen de bestemming zijn toegestaan (het gebruik). In de daaropvolgende regels is een nadere specificering van de toegestane functies opgenomen (ook in de bouwregels).
Tevens zijn via enkele functieaanduidingen en via enkele andere locatiebepalingen, voorwaardelijke verplichtingen opgenomen in dit plan.
De bouwregels van een bestemming zijn gebaseerd op de functies van gronden en op de beoogde bebouwing. De Algemene bouwregels staan in Hoofdstuk 3 van de Regels.

In dit bestemmingsplan zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

Agrarisch - Glastuinbouw en Bedrijfswoning (artikel 3)
Op één locatie, met twee percelen en twee gebouwen, is sprake van de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw en Bedrijfswoning', namelijk voor een of twee resterende bedrijven aan de Legmeerdijk. Deze bestemming is grotendeels overgenomen van het bestemmingsplan Legmeerpolder. De gronden binnen deze bestemming bevatten geen ontwikkelmogelijkheden en zijn voornamelijk een continuering van de bestaande planologische situatie, met ook de mogelijkheid voor een bedrijfswoning per bedrijf, en met enkele kleine aanpassingen die voornamelijk verduidelijkingen betreffen.

Groen (artikel 4)
De bestemming Groen is bedoeld voor het nieuwe openbaar groen, oppervlaktewater en diverse openbare voorzieningen in de te realiseren wijk. Binnen de bestemming zijn ook andere functies mogelijk die bij groen en water gerealiseerd kunnen worden. Dit zijn bijvoorbeeld waterhuishoudkundige voorzieningen, bruggen, speelvoorzieningen, bermen, voetpaden, fietspaden en (periodieke) waterbergingen. Een aantal van de geprojecteerde fietspaden hebben de bestemming Groen gekregen, waarmee dit vrijliggende fietspaden in een groenstructuur worden.

Groen - 2 (artikel 5)
De bestemming Groen-2 is bedoeld voor de smalle bestaande groenstructuren aan de noord- en oostrand van het plangebied, langs bestaande watergangen en wegen.

Maatschappelijk (artikel 6)
De bestemming Maatschappelijk maakt bepaalde maatschappelijke voorzieningen en buitenschoolse opvang en kinderopvang mogelijk. De maatschappelijke voorzieningen die kunnen worden gerealiseerd zijn onderwijsvoorzieningen (ofwel een school) en inpandige sportvoorzieningen. De bestemming Maatschappelijk is hoofdzakelijk bedoeld voor de nieuwe beoogde school en enkele daaraan gekoppelde functies. Middels de specifieke gebruiksregels zijn de type functies en de omvang van de functies geregeld.

Tuin (artikel 7)
De bestemming Tuin is bedoeld voor tuinen behorende bij woningen aan de linten. Binnen de bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van erkers en entreeportalen voor de aangrenzende grondgebonden woningen.

Verkeer (artikel 8)
De bestemming Verkeer is met name bedoeld voor de hoofdontsluitingswegen in het plangebied, en is vooral gericht op autoverkeer. Daarnaast zijn enkele andere functies toegestaan die zich goed verhouden met de verkeersfunctie.

Water (artikel 9)
De bestemming Water is bedoeld voor waterpartijen, watergangen en waterhuishoudkundige voorzieningen. Binnen deze bestemming mogen onder meer ook bruggen, dammen en duikers worden gerealiseerd.

Wonen - 1 (artikel 10)
De bestemming Wonen-1 is bedoeld voor de bestaande woningen langs de Legmeerdijk en de J.C. van Hattumweg. De regels zijn gebaseerd op de bestaande regeling in het bestemmingsplan Legmeerpolder.

Wonen - 2 (artikel 11)
Deze bestemming heeft betrekking op 5 nieuwe woningen die worden toegevoegd aan het lint van de Legmeerdijk (waarvan 4 woningen in het tweede fasegebied), en 1 nieuwe woning in de noordwesthoek van de woonwijk.

Wonen - 3 (artikel 12)
Deze bestemming heeft betrekking op 4 nieuwe woningen, waarvan 2 vervangend, aan het lint van de Noorddammerweg. De 2 bestaande woningen kunnen worden vervangen door grotere woningen.

Woongebied - 1 (artikel 13)
Het Woongebied-1 betreft het grootste deel van de eerste fase van de ontwikkeling van het bestemmingsplangebied. Binnen het woongebied worden hoofdzakelijk de woningen, tuinen en parkeerplaatsen gerealiseerd. In de enigszins globale bestemming zijn een aantal bouwbeperkingen meegenomen zoals maximale hoeveelheden, hoogtes en dieptes, en minimale afstanden. Het totaal aantal woningen van 369 binnen deze bestemming mag niet worden overschreden, maar kan met enige flexibiliteit worden gerealiseerd.

In verband met de woningbouwontwikkeling en de daarmee samenhangende verkeerstoename op de Weldam is in deze bestemming Woongebied-1 en de bestemmingen Woongebied-2/4/5 in de specifieke gebruiksregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen met betrekking tot het aantonen van voldoende geluidwering en het treffen van geluidwerende voorzieningen indien nodig, voor een aantal bestaande woningen langs de Weldam. Tevens is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het geval aanvullende geluidwerende voorzieningen niet wenselijk of nodig zijn.

Woongebied - 2 (artikel 14)
Het Woongebied-2 betreft, samen met Woongebied-3 en Woongebied-4 en Woongebied-5, de tweede fase van de ontwikkeling van het bestemmingsplangebied. In de vrij globale bestemming zijn een aantal bouwbeperkingen meegenomen zoals maximale hoeveelheden, hoogtes en dieptes, en minimale afstanden. Het totaal aantal woningen van 329 binnen deze bestemming mag niet worden overschreden, maar kan met enige flexibiliteit worden gerealiseerd.
In de specifieke gebruiksregels is ten behoeve van het realiseren van een bepaalde minimale hoeveelheid oppervlaktewater een tweeledige bepaling opgenomen.

Woongebied - 3 (artikel 15)
Het Woongebied-3 betreft een specifieke kavel in het tweede fasegebied. De bouwregels van deze bestemming Woongebied-3 zien toe op de inpassing van een specifiek ontwerp. Binnen deze bestemming mogen maximaal 5 woningen worden gerealiseerd.

Woongebied - 4 (artikel 16)
Het Woongebied-4 betreft een specifieke locatie en bestemming in het tweede fasegebied. Binnen deze bestemming mogen maximaal 50 middeldure huurwoningen (in het lagere segment) worden gerealiseerd, enkel als appartementen. Enkel op deze locatie centraal in het plangebied kan een appartementengebouw worden gerealiseerd.

Woongebied - 5 (artikel 17)
Het Woongebied-5 betreft een relatief klein deel van het tweede fasegebied. Binnen dit woongebied worden hoofdzakelijk woningen, tuinen en parkeerplaatsen gerealiseerd. In de enigszins globale bestemming zijn een aantal bouwbeperkingen meegenomen zoals maximale hoeveelheden, hoogtes en dieptes, en minimale afstanden. Het totaal aantal woningen bedraagt maximaal 37. Voor het mogen bouwen van woningen/gebouwen ter plaatse van Woongebied-5 geldt aanvullend dat eerst de bestaande kassen en bedrijfsgebouwen ter plaatse van de locaties Noorddammerweg 83, 83a en 85 volledig zijn gesloopt en opgeruimd.

Waarde - Archeologie 2/5 (artikel 18 en 19)
Voor de gronden met de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' of 'Waarde - Archeologie 5' geldt dat de initiatiefnemer bij ingrepen in de bodem bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor bouwen of van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, een archeologisch rapport dient te overleggen. Op basis daarvan kunnen aan de betreffende vergunningen voorschriften worden verbonden.
In de planregels is opgenomen voor welke bodemingrepen de eisen met betrekking tot archeologie gelden en welke criteria van toepassing zijn om te mogen bouwen of werkzaamheden te mogen uitvoeren.
De regels zijn van toepassing bij de volgende bodemingrepen: dieper dan 0,30 meter, die tevens groter zijn dan 100 m2 in het geval van Archeologie 2 en 10.000 m2 in het geval van Archeologie 5.
De archeologische verwachtingswaarden en dubbelbestemmingen zijn gebaseerd op de gemeentelijke archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart.
Het gehele plangebied kent een archeologische dubbelbestemming.

Waterstaat - Waterkering (artikel 20)
Voor de gronden binnen het plangebied waar een regionale waterkering is gelegen is de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' opgenomen. Dit ten behoeve van de bescherming van de waterkerende functie. Deze dubbelbestemming voorziet in een vrijwaringszone langs de waterkering waarbij specifieke regels zijn opgenomen ten aanzien van het bouwen binnen deze bestemming.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel (artikel 21)
Deze bepaling dient om te voorkomen dat bijvoorbeeld een grondoppervlak dat in een bepaald geval al eens als berekeningsgrondslag voor de toelaatbare oppervlakte aan bebouwing heeft gediend, later nog eens als berekeningsgrondslag voor een ander bouwwerk wordt gebruikt, maar dat dan tot gevolg heeft dat in het eerste geval een situatie ontstaat die afwijkt van het plan.

Algemene bouwregels (artikel 22)
In dit artikel staan aanvullende regels voor bouwen, met onder meer de regels voor toegelaten overschrijdingen en ondergronds bouwen. In het eerste lid staan aanvullende regels voor gebouwen en overkappingen. In het tweede lid (toegelaten overschrijdingen) is aangegeven in welke gevallen de in dit plan aangegeven bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en/of hoogtematen overschreden mogen worden. In het derde lid is aangegeven onder welke voorwaarden ondergronds bouwen mogelijk is.

Algemene gebruiksregels (artikel 23)
In dit artikel staan regels voor woningdelen via hospitaverhuur en inwoning, en voor kamerverhuur in het kader van een bed & breakfast. Tevens staan in dit artikel regels met betrekking tot algemeen strijdig gebruik binnen dit bestemmingsplangebied.

Algemene aanduidingsregels (artikel 24)
In dit artikel is aangegeven welke regels gelden voor de gronden binnen/met gebiedsaanduidingen en vrijwaringszones voor bedoeld zijn. Het artikel omvat drie gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerzone' met betrekking tot de luchtvaartverkeerzones van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB). Binnen deze gebieden gelden beperkingen voor hoogtes en functies met vogelaantrekkende werking zoals aangegeven in het LIB.

Algemene afwijkingsregels (artikel 25)
In dit artikel wordt bepaald in het kader van welke algemene afwijkingen in het plangebied gebruik gemaakt kan worden.

Overige regels (artikel 26)
In deze Overige regels is bepaald dat voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid. Daarnaast wordt aangegeven dat indien sprake is van de vermelding van wetgeving, deze moet worden beschouwd als zijnde de wetgeving zoals deze geldt op het moment dat het ontwerp bestemmingsplan ter visie is gelegd.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 27)
Samengevat wordt hierin gewaarborgd dat bouwwerken en gebruiksvormen die bij de totstandkoming van het plan reeds bestaan, maar nu in strijd raken met het plan, mogen blijven bestaan. Daarbij wordt het hierin mogelijk gemaakt om op te treden tegen eerder ontstaan illegaal gebruik. De regels voor het overgangsrecht komen uit het Besluit ruimtelijke ordening.

Slotregel (artikel 28)
Deze slotregel is voor de duidelijkheid, o.a. bij benoeming en verwijzing, is hierin een eenduidige naam voor het gehele plan inclusief de toelichting aangegeven.

HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

5.1.1 Financieel-economische haalbaarheid

Onderzoek is ingesteld naar de financiële uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan. Dit onderzoek maakt onderdeel uit van het exploitatieplan, behorende bij het bestemmingsplan. In juni 2022 heeft de gemeenteraad van Amstelveen de gemeentelijke grondexploitatie voor de ontwikkeling van het plangebied De Scheg West vastgesteld. Ten aanzien van de nieuwe ontwikkelingen die op basis van het bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt is actueel inzicht verkregen in de opbrengsten die gegenereerd worden en de kosten die gemaakt worden. Wanneer deze kosten en opbrengsten naast elkaar worden gelegd, is er sprake van een minimaal sluitend resultaat op de gemeentelijke grondexploitatie. Het bestemmingsplan is derhalve economisch uitvoerbaar.
Daarbij wordt opgemerkt dat de kosten en opbrengsten van de gemeente in evenwicht worden gebracht door: a) het verhalen van kosten op grondeigenaren, wanneer deze overgaan tot zelfrealisatie van de ontwikkelingen/bouwplannen, die op basis van het bestemmingsplan op hun eigendom mogelijk worden gemaakt, b) door te sluiten anterieure overeenkomsten en c) door gronduitgifte van het gemeentelijk grondeigendom.

5.1.2 Verhaal van kosten

In artikel 6.12, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is voorgeschreven dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor de gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de definitie van een bouwplan gegeven. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de bouw van 800 nieuwe woningen en een schoolgebouw, en betreft derhalve een plan waarvoor in principe een exploitatieplan dient te worden opgesteld.
Op grond van artikel 6.12, lid 2 Wro kan (deels) worden afgeweken van de plicht een exploitatieplan vast te stellen, mits het verhaal van kosten anderszins is verzekerd (zoals middels een anterieure overeenkomst). Voor het onderhavige plan is hier geen volledig sprake van, en hierom is een exploitatieplan opgesteld.
Bij het ontwerp-bestemmingsplan is een ontwerp-exploitatieplan in procedure gebracht. Met het vaststellen van het exploitatieplan bij vaststelling van het bestemmingsplan zal het gemeentelijk kostenverhaal publiekrechtelijk verzekerd zijn.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft gedurende 4 weken ter visie gelegen voor inspraak. Er zijn een aantal inspraakreacties binnengekomen. De weergave en beantwoording van de inspraakreacties op het voorontwerp bestemmingsplan staat in de "Nota van Beantwoording inspraakreacties voorontwerp bestemmingsplan De Scheg West" (zie bijlagen).

5.2.2 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

In het kader van het wettelijk vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het voorontwerp bestemmingsplan toegezonden aan rijksdiensten, de provincie, het waterschap en enkele andere instanties. De weergave en beantwoording van de vooroverlegreacties op het voorontwerp bestemmingsplan staat in de "Nota van Beantwoording vooroverlegreacties voorontwerp bestemmingsplan De Scheg West" (zie bijlagen).

Het plan is met de provincie Noord-Holland besproken in/met de Adviescommissie Ruimtelijke Ordening (ARO) van de provincie. Vanuit het overleg zijn door de provincie geen bezwaren op het onderhavige bestemmingsplan gegeven. Als aanvulling op het overleg met de ARO heeft de provincie in een zienswijze de gemeente gevraagd om in te gaan op het advies van de ARO van 2022. In paragraaf 6.2.2 is ingegaan op het advies van de ARO.

Het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) is eerder in de planvorming betrokken, en heeft in de reactie op het voorontwerp bestemmingsplan geen bezwaren geuit tegen (de uitvoering van) het onderhavige bestemmingsplan.

5.2.3 Zienswijzen(procedure)

Het ontwerp bestemmingsplan is conform artikel 3.8 Wro en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Een ieder kon gedurende deze termijn een zienswijze op het plan indienen.

Het ontwerp bestemmingsplan De Scheg West heeft van 11 januari t/m 21 februari 2023 ter inzage gelegen, met de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen. Er zijn een aanzienlijk aantal zienswijzen ingediend, waarvan een behoorlijk aantal als eenzelfde zienswijze. Enkele van de zienswijzen gaven aanleiding om het plan te wijzigen.
De weergave en beantwoording van de zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan staan in de “Nota van Beantwoording zienswijzen ontwerp bestemmingsplan De Scheg West” (zie bijlagen).
De planwijzigingen gerelateerd aan een zienswijze staan in de Nota van Beantwoording en staan tevens vermeld in de "Nota van Wijzigingen bestemmingsplan De Scheg West" (zie bijlagen).

Tevens heeft het ontwerpbesluit hogere grenswaarden geluid plan De Scheg West van 11 januari t/m 21 februari 2023 ter inzage gelegen, met de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen. Er zijn zienswijzen ingediend, waarvan een rechtstreeks relevant voor het onderhavige besluit hogere waarden. De zienswijze (of een onderdeel ervan) gaf aanleiding om het plan en besluit hogere (grens)waarden te wijzigen.
De weergave en beantwoording van de zienswijze op het ontwerpbesluit hogere grenswaarden geluid staat in de “Nota van Beantwoording zienswijzen ontwerpbesluit hogere grenswaarden geluid plan De Scheg West” behorende bij het besluit hogere (grens)waarden geluid (zie bijlage 10). Algemene zienswijzen gerelateerd aan geluid (en een andere weg) en de beantwoording daarvan, alsmede de voorgenoemde, staan in de “Nota van Beantwoording zienswijzen ontwerp bestemmingsplan De Scheg West”.

5.3 Planwijzigingen

Naast wijzigingen in het bestemmingsplan naar aanleiding van ingediende zienswijzen, zijn er ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan tevens 'ambtshalve' wijzigingen aangebracht in het vast te stellen bestemmingsplan, zowel in de Regels als in de Verbeelding. In hoofdzaak gaat het om planwijzigingen in verband met aanpassingen in het stedenbouwkundig plan. Daarbij en -naast betreffen de planwijzigingen enkele correcties, verduidelijkingen en toevoegingen in de Regels en Verbeelding.
De planwijzigingen staan vermeld in de "Nota van Wijzigingen bestemmingsplan De Scheg West" (zie bijlagen).

Tevens is de Toelichting van het bestemmingsplan aangepast, onder meer vanwege aangepaste/vernieuwde onderzoeken en vanwege de wijzigingen in de Regels.

HOOFDSTUK 6 BELEIDSKADER

6.1 Rijksbeleid

6.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is momenteel een structuurvisie van het Rijk, op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De Omgevingswet treedt naar verwachting in werking in 2023. Het Rijk heeft vooruitlopend op de invoering van de Omgevingswet een Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld, welke op 11 september 2020 is vastgesteld. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven en zorgen voor grote uitdagingen in Nederland die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Deze uitdagingen vragen om een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. De NOVI heeft de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervangen. De SVIR (het beleid) van 2012 gaat geheel op in de NOVI, behalve enkele onderdelen van bijlage 6, 'Essentiële onderdelen Nota Mobiliteit'. De NOVI richt zich op nationale belangen, en de nationale belangen opgenomen in de SVIR maken onderdeel uit van de NOVI.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is de "Ladder voor duurzame verstedelijking" geïntroduceerd, en dit instrument, betreffende een behoeftetoetsing van een plan, maakt ook onderdeel uit van het beleid van de NOVI.

De Nationale Omgevingsvisie richt zich op vier prioriteiten, welke onderling veel met elkaar te maken hebben. 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, welke 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, welke nadere uitgangspunten en basisprincipes formuleert 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 (huidige prognose). 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.

Beoordeling/relevantie onderhavige plan(gebied)
Dit bestemmingsplan past binnen de beleidsdoelstellingen van de NOVI. Daarnaast heeft het onderhavige plan niet specifiek betrekking op de nationale belangen, behoudens dat het plan bijdraagt aan het belang om te komen tot meer woningbouw.

6.1.2 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 Schiphol (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 (vvgb) heeft afgegeven of een positief radar advies heeft afgegeven. Het instrument "radar advies" is een nieuw instrument naast het reeds bestaande vvgb. Voor de radartoets gelden afzonderlijke toetshoogtes; deze zijn opgenomen in een nieuwe kaart in bijlage 4a bij het LIB.

De 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 geluidsbelasting vanwege het luchthavenluchtverkeer;
- de maximale hoogte van objecten in, op of boven de grond, in verband met de veiligheid van het luchthavenluchtverkeer;
- een bestemming die, of van een gebruik dat, vogels aantrekt, in verband met de veiligheid van het luchthavenluchtverkeer.

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

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

In het landelijk gebied gelegen binnen zone 5 LIB (gebied 20 Ke-contour) is een verbod op nieuwe woningbouwlocaties verankerd in het LIB.

Beoordeling/relevantie onderhavige plan(gebied)
Het onderhavige plan valt, voor wat betreft de ontwikkelmogelijkheid voor woningen in de nieuwe woonwijk, net buiten de beperkingen ten aanzien van geluidgevoelige objecten. Voor wat betreft de twee nieuwe woningen aan de Noorddammerweg in de zuidoosthoek van het plangebied hoeft geen verklaring van geen bedenkingen te worden aangevraagd bij het Rijk, omdat deze woningen niet hoeven te worden aangemerkt als een woningbouwlocatie als bedoeld in het LIB. Tevens zijn de toegestane bouwhoogtes aanzienlijk lager dan de hoogtebeperking van het LIB en is er geen sprake van nieuwe functies met een vogelaantrekkende werking als bedoeld in het LIB. Hierdoor is er geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Het woningbouwgebied in dit plan is mede bepaald en ingeperkt door de 20 Ke-contour.

6.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking, en onderbouwing nieuwe stedelijke ontwikkeling in het kader van het Besluit ruimtelijke ordening

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

Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf 12 woningen, met een onderlinge ruimtelijke en functionele samenhang, sprake is van een stedelijke ontwikkeling die dient te worden onderbouwd in het kader van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. In het onderhavige plan worden 800 nieuwe woningen dan wel 798 aanvullende woningen mogelijk gemaakt, waarmee sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt buiten bestaand stedelijk gebied.
Bij het onderhavige plan moet worden aangetoond dat er behoefte is aan de woningen die binnen het plan worden mogelijk gemaakt, en moet een onderbouwing voor de planlocatie worden gegeven.

Ladder voor duurzame verstedelijking (algemeen)
De "Ladder voor duurzame verstedelijking" heeft als doel een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geïntroduceerd en is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), in artikel 3.1.6, lid 2. De onderbouwing van de behoefte aan woningen en andere functies wordt gedaan aan de hand van de ladder voor duurzame verstedelijking.

De ladder voor duurzame verstedelijking is sinds 1 juli 2017 gewijzigd. Het principe van de ladder is hetzelfde gebleven. Met betrekking tot de ladder/behoefteonderbouwing staat in het Bro, in artikel 3.1.6, lid 2, de volgende bepaling opgenomen:
"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving 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."

Relevantie onderhavige plan(gebied)
De ladder voor duurzame verstedelijking dan wel artikel 3.1.6, lid 2 Bro is van toepassing op het onderhavige woningbouwproject en bestemmingsplan De Scheg West, omdat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Derhalve is hierna de behoefte aan het plan ofwel de woningen onderbouwd, en is tevens de planlocatie gemotiveerd. Het plan voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Beoordeling onderhavige plan - Laddertoets

Behoefte onderbouwing
Ter onderbouwing van de behoefte aan woningbouw in De Scheg 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.

Uit de Prognose Noord-Holland 2021-2050 volgt 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 het volgende: In Amstelland-Meerlanden is er onvoldoende harde plancapaciteit om aan de indicatieve woningbouwopgave tot 2030 te voldoen. Voor de opgave tot 2025 moet er nog harde capaciteit bij, circa 6.500 woningen; voor de opgave tot 2030 zijn dat nog circa 4.000 woningen daarbovenop (Masterplan Wonen, 2021). Eén van de langlopende zachte plannen die nog omgezet moet worden naar een hard plan zijn De Scheg West en Midden.

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 De Scheg voorziet daarmee in een resterende woningbehoefte.

Van de totaal geplande woningen in Amstelland-Meerlanden is slechts een klein deel grondgebonden woningen (eengezinswoningen). Het plan De Scheg kent voor het overgrote deel grondgebonden woningen, en voorziet daarmee nadrukkelijk in een resterende woningbehoefte.

Het woningbouwplan De Scheg als geheel is opgenomen in het Woonakkoord Amstelland-Meerlanden 2021-2025, onder de noemer ‘Scheg Noorder Legmeerpolder’. Tevens staat De Scheg al jaren opgenomen Monitor Plancapaciteit van de provincie.

Er is een grote behoefte aan grondgebonden woningen in Amstelveen en de regio. De woningbouwplannen voor De Scheg voorzien in die behoefte. De plancapaciteit voor grondgebonden woningen is momenteel te laag.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt de bouw van maximaal 798 aanvullende woningen mogelijk gemaakt, waarvan maximaal 50 appartementen.

Het plan voorziet in een passende woningbehoefte en leidt niet tot een overmaat van plancapaciteit, en voldoet aan artikel 3.1.6, lid 2 Bro en de ladder voor duurzame verstedelijking.

Buiten bestaand stedelijk gebied
De voorgenomen ontwikkelingen vinden plaats buiten bestaand stedelijk gebied, en het gebied De Scheg (West en Midden) vormt de laatst mogelijke uitbreidingslocatie voor woningbouw binnen de gemeente Amstelveen. Binnen Amstelveen zijn verder geen woningbouwontwikkelingen meer mogelijk zonder dat dit ten koste gaat van andere stedelijke functies. De enkele beschikbare binnenstedelijke locaties bieden onvoldoende ruimte om in de woningbehoefte te voorzien, met name voor wat betreft grondgebonden woningen. De onderhavige ontwikkeling sluit aan op bestaand stedelijk gebied en het bestaande wegennet. In diverse visies (waaronder de Structuurvisie) is de locatie De Scheg al benoemd als uitbreidingslocatie. Landschappelijk bezien is er geen bezwaar tegen het verdwijnen van de bestaande functies/kassencomplexen.

De ligging van het onderhavige plan, ofwel de woningbouwontwikkeling, buiten bestaand stedelijk gebied, voldoet, gelet op de behoefte en locatie(kenmerken), aan artikel 3.1.6, lid 2 Bro en de ladder voor duurzame verstedelijking.

6.2 Provinciaal en regionaal beleid

6.2.1 Omgevingsvisie NH2050

De "Omgevingsvisie NH2050 - Balans tussen economische groei en leefbaarheid" is op 19 november 2018 door Provinciale Staten van Noord-Holland vastgesteld.
De Omgevingsvisie NH2050 betreft een structuurvisie op grond van de Wet ruimtelijke ordening.
In de Omgevingsvisie heeft de provincie haar ruimtelijke toekomstvisie vastgelegd en heeft zij tevens aangegeven hoe zij deze visie denkt te zullen realiseren.

Het uitgangspunt van de omgevingsvisie is dat Noord-Holland een relatief hoog welvaarts- en welzijnsniveau heeft. Om deze ook voor de toekomst vast te kunnen houden, richten de provincie zich op een goede balans tussen economische groei en leefbaarheid. Zodanig dat bij veranderingen in het gebruik van de fysieke leefomgeving de doelen voor een gezonde en veilige leefomgeving overeind blijven.
In de omgevingsvisie worden ambities genoemd op het gebied van de leefomgeving, het gebruik van de leefomgeving en de energietransitie.
De ambities ten aanzien van de leefomgeving luiden als volgt. Een klimaatbestendig en waterrobuust Noord-Holland. In het kader van gezondheid en veiligheid, het behouden en waar mogelijk verbeteren van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Het vergroten van de biodiversiteit van Noord-Holland.
Voor het gebruik van de leefomgeving gelden de volgende ambities. Een duurzame economie met innovatie als belangrijke motor, daardoor is er ruimte voor ontwikkeling van circulaire economie, duurzame landbouw, energietransitie en experimenten. Verder wil de provincie vraag en aanbod van woon- en werklocaties beter afstemmen (kwantitatief en kwalitatief). Daarbij moet woningbouw, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends, vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden worden gepland. Duurzaamheid van de totale woningvoorraad is het uitgangspunt. De derde ambitie binnen deze categorie is het effectief, veilig en efficiënt

kunnen verplaatsen van inwoners, bedrijven en producten van Noord-Holland, waarbij negatieve gevolgen van de mobiliteit op klimaat, gezondheid, natuur en landschap steeds nadrukkelijk worden meegewogen. Als laatste geldt het behouden en versterken van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en de cultuurhistorie.
Voor energietransitie is de overkoepelende ambitie dat Noord-Holland in 2050 volledig klimaatneutraal is en gebaseerd op hernieuwbare energie. Daarom is er ruimte voor de noodzakelijke energietransitie en daarvoor benodigde infrastructuur. Dit alles rekening houdende met de ambities voor verstedelijking en landschap.

Beoordeling/relevantie onderhavig plan(gebied)
De relevante onderdelen van de Omgevingsvisie NH2050 voor het onderhavige plan, en de aansluiting van het plan op de Omgevingsvisie, komt in feite aan bod in de navolgende paragraaf over de Omgevingsverordening NH2020.

6.2.2 Omgevingsverordening NH2020

De Omgevingsverordening NH2020 is op 22 oktober 2020 door Provinciale Staten vastgesteld. In 2022 is een nieuwe Omgevingsverordening vastgesteld, maar deze is (nog) niet in werking getreden.

In de Omgevingsverordening NH2020 zijn de eerste stappen gezet om in de geest van de komende Omgevingswet naar nieuwe regels te streven die zien op het 'hoe': 'hoe kom je tot een goede fysieke leefomgeving'. De belangrijkste onderwerpen uit de Omgevingsvisie (NH2050) zijn verankerd in de nieuwe Omgevingsverordening Noord-Holland. Deze vervangt alle bestaande/voorgaande verordeningen die betrekking hebben op de leefomgeving zoals de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV), de Provinciale Milieuverordening, de Waterverordeningen en de Wegenverordening. Een (groot) aantal van de regels van de PRV zijn ook in de Omgevingsverordening NH2020 terecht gekomen.

In de Omgevingsverordening staan onder meer de regels van de provincie Noord-Holland met betrekking tot ruimtelijke ontwikkeling en plannen. Tevens heeft de provincie in de Omgevingsverordening in het belang van een goede ruimtelijke ordening algemene regels vastgesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen, over onderwerpen waar een provinciaal belang mee is gemoeid.

Daarnaast zijn in de Omgevingsverordening regels vastgelegd die voortvloeien uit het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).
De Omgevingsverordening geeft verder de kaders aan die de provincie stelt om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan.

Beoordeling/relevantie onderhavig plan(gebied)
Het bestemmingsplangebied valt binnen de Omgevingsverordening onder de noemer 'MRA Landelijk gebied'. Het gebied De Scheg (West) is (nog) niet als stedelijk gebied opgenomen in de Omgevingsverordening.

Hierna zijn de artikelen uit de Omgevingsverordening NH2020 toegelicht die voor het onderhavige bestemmingsplan relevant zijn.

<u>Artikel 6.3: Nieuwe stedelijke ontwikkelingen</u>
In artikel 6.3 van de Omgevingsverordening is bepaald dat een ruimtelijk plan uitsluitend kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Binnen de provincie Noord-Holland worden deze afspraken ten aanzien van woningbouw vastgelegd in (regionale) woonakkoorden en regionale afspraken. Een woonakkoord wordt door de provincie overeengekomen met gemeenten in een regio, en een regionale afspraak wordt overeengekomen tussen gemeenten.

Het onderhavige plan is opgenomen in het Woonakkoord Amstelland-Meerlanden 2021-2025. Dit woonakkoord betreft tevens een regionale afspraak. Daarmee voldoet het onderhavige bestemmingsplan aan artikel 6.3 van de Omgevingsverordening.
In paragraaf 6.2.3 is nader op het Woonakkoord ingegaan.

Artikel 6.24: Woningen binnen de LIB 5 zone Schiphol
In artikel 6.24 van de Omgevingsverordening is bepaald dat voor zover een ruimtelijk plan nieuwe woningen toestaat op gronden die liggen ter plaatse van de LIB 5 zone, er in de plantoelichting rekenschap wordt gegeven van het geluid vanwege het luchtverkeer en de redenen worden vermeld voor de nieuwe woningen op de betreffende locatie.
In het onderhavige plan zijn twee nieuwe woningen gelegen in de LIB 5 zone opgenomen. Deze twee nieuwe woningen zijn gelegen tussen twee bestaande woningen (tevens gelegen in de LIB 5 zone) in het lint van de Noorddammerweg. De twee nieuwe woningen zijn in het plan opgenomen om de bebouwingslijn van het lint volledig te maken. Daarbij liggen de twee woningen aan de rand van de brede LIB 5 zone, ook wel de 20 Ke geluidscontour (circa 52 dB op de contourlijn). De 55 dB contour van Schiphol ligt, gelet op de gemeentelijke geluidsbelastingkaart, op ruime afstand van de nieuwe woningen, waarmee het luchtvaartlawaai bij de twee nieuwe woningen circa 52-53 dB bedraagt en aanvaardbaar wordt geacht.

Artikel 6.59: Ruimtelijke kwaliteit
Op grond van artikel 6.59 van de Omgevingsverordening moeten nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied voldoen aan de ruimtelijke kwaliteits-eis.
Bij de inpassing van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in landelijk gebied, wordt in het ruimtelijk plan, gelet op de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie:
- rekening gehouden met: de ambities en ontwikkelprincipes van het toepasselijke ensemble en van de toepasselijke provinciale structuren;
- bij de inpassing betrokken: de kansen zoals beschreven bij de ambities en ontwikkelprincipes;
- bij de inpassing betrokken: de ontstaansgeschiedenis en de kernwaarden van het toepasselijke ensemble en van de toepasselijke provinciale structuren.

Het plangebied maakt deel uit van het ensemble 'Aalsmeer-Uithoorn' van de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie van de provincie Noord-Holland.

De Scheg West bevindt zich in een agrarisch landschap dat zich kenmerkt door lintbebouwing en een grid aan polders en kassen. De nieuwbouw aan deze linten zal in een landschappelijke sfeer gerealiseerd worden die geen afbreuk doet aan de bestaande kwaliteit, maar deze juist versterkt. Daartoe is in het onderhavige bestemmingsplan geregeld dat enkel vrijstaande woningen in de linten kunnen worden gebouwd, en is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. De opzet van het stedenbouwkundig plan en bestemmingsplan kenmerkt zich verder door de toepassing van lange rechte lijnen, die refereren naar de landschappelijke onderlegger. Hierbij zijn de bestaande linten de belangrijkste dragers. Om de verbinding met de omgeving te versterken wordt een nieuw lint, parallel aan de Noorddammerweg toegevoegd.

Binnen het ensemble 'Aalsmeer-Uithoorn' ligt De Scheg West in het gebied dat zich kenmerkt door structurerende polderlijnen en dijken. Belangrijke eenheidsdragers die in dit gebied veel voorkomen zijn bebouwingslinten, bomenlanen en dijken. De ontwikkelprincipes voor het ensemble Aalsmeer-Uithoorn geven aan dat deze landschappelijke karakteristieken behouden en versterkt dienen te worden. Dit is ook het uitgangspunt voor de ontwikkeling als De Scheg in zijn geheel, maar ook voor De Scheg West, waarbij de bestaande linten een belangrijke drager van het plan vormen. Aan deze linten zijn bijvoorbeeld alleen vrijstaande woningen toegestaan, waardoor het open karakter behouden blijft. De aandacht in het beeldkwaliteitsplan voor deze linten, zal ervoor zorgen dat de karakteristieken van deze linten versterkt zullen worden.

Deze versterking van de karakteristiek sluit tevens aan op de ambities die de provincie in de Leidraad voorschrijft voor de structuur '(bebouwings-) linten'. Hierin wordt omschreven dat tussen de lintbebouwing open zicht op het achterliggende landschap dient te zijn. Door de bebouwing aan de linten de ruimte te geven blijft het open, landschappelijke karakter behouden. In het plangebied worden een aantal lange lijnen behouden of geïntroduceerd die refereren naar het onderliggende landschap. Tevens zorgt dit voor een speelse, verassende afwisseling tussen lange en korte lijnen, waardoor een gevarieerde wijk ontstaat. In het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan is veel aandacht geschonken aan het profiel van de linten en de ontsluiting van de kavels. Aansluitend op de Leidraad worden bijvoorbeeld de kavelsloten langs de linten behouden te worden en ligt de representatieve zijde altijd aan de linten. In het bestemmingsplan is hiermee tevens rekening gehouden.

In artikel 6.59 van de Omgevingsverordening staat tevens dat de provincie en de gemeente advies kunnen vragen bij de Adviescommissie Ruimtelijke Ordening.

Het plan is voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Ordening (ARO) van de provincie, namelijk het voorontwerp bestemmingsplan met daarbij een concept stedebouwkundig plan van maart 2021. Het plan is met de provincie Noord-Holland besproken in/met de ARO. De ARO heeft geen bezwaren gegeven op het plan, maar heeft wel een aantal adviezen meegegeven. In een verslag van de bespreking van 1 februari 2022 heeft de ARO het volgende geschreven over De Scheg West, hetgeen tevens is opgenomen in de zienswijze van de provincie.

De ARO is op hoofdlijnen positief over de opzet van deze ontwikkeling. De commissie heeft een aantal suggesties voor verbetering en aanscherping van het plan:

1. De ARO vraagt meer aandacht voor de groene en ecologische inrichting aan de zuidrand van het gebied, op de overgang naar het landschap. Net zoals bij De Scheg Oost al is opgemerkt, ziet de commissie graag een heldere visie van de gemeente op de toekomstige ontwikkeling van de polder en hoe De Scheg West daar vervolgens op aansluit. Zoals het woningbouwplan nu wordt begrensd is nog te onlogisch. Zo is het wenselijk om meer te doen met rietoevers, passend bij de schaal van de polder in plaats van de nu voorgestelde harde, verspringende waterlijn aan de zuidzijde.

De visie van de gemeente over de polder staat in de Structuurvisie Noorder Legmeerpolder (2017). Die structuurvisie heeft geen betrekking op De Scheg. Aan de zuidzijde van De Scheg West wordt een park met een grote waterpartij beoogd voor een overgang naar het huidige en toekomstige gebied ten zuiden van De Scheg West en voor de benodigde waterberging.
De ingetekende rechtlijnige en verspringende waterlijn aan de zuidzijde in het stedenbouwkundig plan is indicatief. In de randzone komen een plas-drasoever en natuurvriendelijke oevers ter verhoging van de biodiversiteit en diversiteit aan flora. De waterpartij wordt op zo'n diepte aangelegd dat vissen hier kunnen overwinteren.

2. Wat betreft de 20Ke-contour stelt de commissie voor om deze niet letterlijk terug te laten komen in de verdraaiing van de woningen. Het gaat immers om een administratieve grens. Het logischer om overal de richting van de polderstructuur te volgen.

De woningen in het stedenbouwkundig plan volgen wat betreft de oriëntatie en positionering het orthogonale poldergrid en verdraaien niet mee met de kavels/20Ke-contour.

3. Meer in het algemeen adviseert de commissie om vaker een wat meer losse verkaveling toe te passen, wat ook beter past bij het idee van buurtschappen. Het gaat uiteraard nog om een proefverkaveling, maar er lijken nu vooral identieke rijtjes te komen.

In de uitwerking van fase 1 is de diversiteit van de woningtypes te zien, alsmede de verspringingen in woningen binnen een rijtje én tussen de rijtjes. Tevens ontstaat er een afwisseling binnen de rijtjes door variatie in uitstraling (aspecten).

4. De ARO adviseert om bij de hoofdentree van de wijk vanaf de Van Hattumweg aan de oostzijde een erfensemble toe te passen, in plaats van het nu voorgestelde huizenblok. Het liefst zou de commissie zien dat deze woningen, en ook die meer in westelijke richting, vanaf de Van Hattumweg ontsloten worden, maar blijkbaar is dit met het oog op sluipverkeer niet wenselijk.

In het stedenbouwkundig plan d.d. 20 juli 2023 (zie bijlagen) is een erfensemble opgenomen op de noordoosthoek aan de Van Hattumweg, en zijn de woningen in het noordelijk lint met in-/uitritten ontsloten via de Van Hattumweg.

Artikel 6.62: Klimaatadaptatie
Op grond van artikel 6.62 van de Omgevingsverordening 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. Deze beschrijving dient in te gaan op het risico op wateroverlast, overstroming, hitte, watertekort, verzilting en verslechtering van de ecologische en chemische waterkwaliteit, en de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om deze risico's te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt.

Ten behoeve van de beschrijving wordt overleg gevoerd met in ieder geval het waterschap in wiens beheergebied de ontwikkeling plaatsvindt. Het waterschap AGV is betrokken in de voorfase van het bestemmingsplan en stedenbouwkundig plan. Het voorontwerp en ontwerp bestemmingsplan zijn aan het waterschap AGV (Waternet).

In paragraaf 3.2 en in de waterparagraaf (7.2) en in paragraaf 7.9 van dit plan is beschreven hoe met klimaatadaptatie en de risico's van klimaatverandering is rekening gehouden.
Het aspect verzilting is voor het onderhavige plan niet van toepassing.

Conclusie
Het onderhavige bestemmingsplan is passend binnen de regels zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsverordening NH2020.

6.2.3 Woonakkoord Amstelland-Meerlanden 2021-2025

Het Woonakkoord Amstelland-Meerlanden 2021-2025 is een bestuurlijk akkoord tussen de provincie Noord-Holland en de zes gemeenten in de regio Amstelland-Meerlanden (gemeenten Aalsmeer, Amstelveen, Diemen, Haarlemmermeer, Ouder-Amstel en Uithoorn).

In het Woonakkoord zijn de volgende prioriteiten gesteld:
- We verbinden ons aan versnelling van de woningbouwrealisatie met een betaalbaar, aantrekkelijk en duurzaam woonaanbod voor verschillende doelgroepen;
- We willen de bestaande betaalbare woningvoorraad beter benutten;
- Als er knelpunten zijn in de samenwerking, dan maken we die zoveel mogelijk bespreekbaar en werken we samen aan een oplossing;
- Samen sterk in de regionale samenwerking: waar mogelijk trekken we als partners op binnen AM en de MRA en naar het Rijk. Ieder vanuit eigen rol en verantwoordelijkheid.

Beoordeling/relevantie onderhavig plan(gebied)
De behoefte aan extra woningen doet zich voor in alle prijsklassen, zowel huur als koop. Maar betaalbare woningen zijn een belangrijk aandachtspunt. De onderhavige ontwikkeling geeft invulling aan de grote woningbehoefte.

Het woningbouwplan De Scheg als geheel is opgenomen in het Woonakkoord, onder de noemer 'Scheg Noorder Legmeerpolder'.

6.3 Gemeentelijk beleid

Het sectorale gemeentelijk beleid komt, voor zover relevant, aan bod in hoofdstuk 7 van deze plantoelichting.

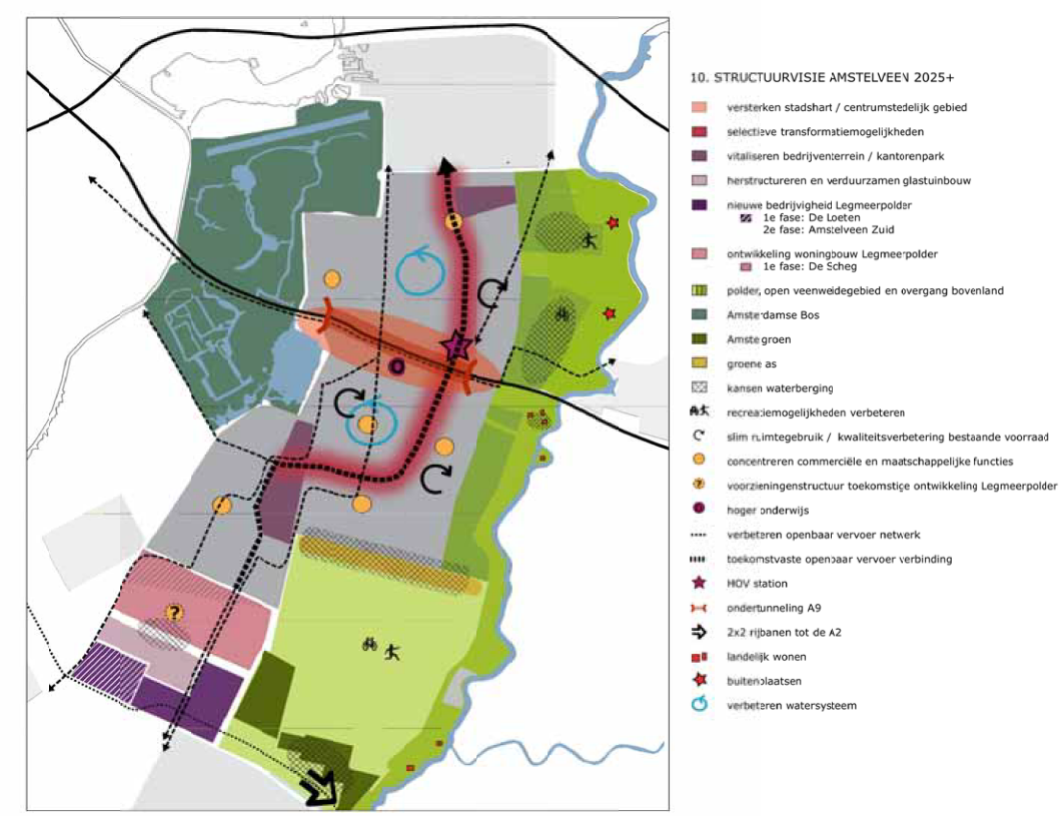
6.3.1 Structuurvisie Amstelveen 2025+

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

Versterken bestaande kwaliteiten
Amstelveen wil dat allereerst doen door haar bestaande kwaliteiten te behouden en waar mogelijk te versterken. Dit zijn een uitstekend woonklimaat, een ondernemend werkklimaat en een meer dan gemiddelde bereikbaarheid. De bereikbaarheid van en binnen de stad voor een aandachtspunt (voor stedelijke ontwikkeling). In dat kader worden en zijn sinds 2011 investeringen gedaan in de verkeersstructuur, hoofdwegen en openbaar vervoerssystemen.

Grijpen van nieuwe kansen
Amstelveen wil nieuwe kansen die zich voordoen grijpen. Een aantal kansen zijn reeds gegrepen, zoals het realiseren van een toekomstvaste openbaar vervoer verbinding tussen Amsterdam en Amstelveen. Er liggen kansen in de ontwikkeling van de Noorder Legmeerpolder, waar een combinatie van duurzaam wonen, werken en kassen is voorzien.

Beoordeling/relevantie onderhavig plan(gebied)
De Scheg is benoemd als mogelijk uitbreidingsgebied van de stad en ook als zodanig aangegeven op de kaart van de Structuurvisie. De Scheg (West) is onderdeel van de kansen die er zijn voor de ontwikkeling van de Noorder Legmeerpolder.
Het onderhavige plan past binnen het beleid van de Structuurvisie.



6.3.2 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 wordt in de regels van het bestemmingsplan verwezen naar de geldende 'Nota Parkeernormen Amstelveen'. Op grond van artikel 3.1.2 tweede lid Bro mogen parkeernormen worden neergelegd in een beleidsregel (Nota Parkeren/Parkeernormen). In een planregel dient dan tot uitdrukking te worden gebracht dat bij de toets op het onderdeel parkeren, de beleidsregel betrokken moet worden. Dit mag een dynamische verwijzing zijn. Dat betekent dat in de planregel tot uitdrukking kan worden gebracht dat te allen tijde wordt getoetst aan de meest actuele versie van het beleid. Tussentijdse wijzigingen van het beleid zijn dus hangende de planperiode van het bestemmingsplan mogelijk. Hierdoor kan elke initiatief waarvoor een 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.
- 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.

Beoordeling/relevantie onderhavig plan(gebied)
Het parkeerbeleid in de Nota Parkeernormen Amstelveen 2021, en de opvolger daarvan, is (via een verwijzing) opgenomen in de regels van het onderhavige bestemmingsplan. In het stedenbouwkundig plan (zie bijlage 1 van de plantoelichting) is inzichtelijk gemaakt dat kan worden voldaan aan het aantal benodigde parkeerplaatsen, voor de functies/woningbouw van/in het onderhavige plan, volgens de parkeernormen van het gemeentelijk parkeerbeleid.

6.3.3 Woonagenda 2020-2023

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

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

1. Amstelveense jongeren en starters meer kansen bieden op de woningmarkt
Het gaat hierbij om kleinere betaalbare woningen bouwen voor jongeren en starters, tijdelijke woningen bouwen voor spoedzoekers en jongeren, de financiële drempel verlagen om een woning te kopen en daarnaast binnen de sociale huur de lokale ruimte optimaal benutten.

2. Meer woningen voor Amstelveense ouderen en specifieke doelgroepen
Ouderen wonen langer zelfstandig. Sommige ouderen redden zich met hulp van familie en vrienden prima, maar er is ook een groep voor wie dit niet geldt. Daarnaast maakt de ambulantisering van de zorg en de invoering van de Wet verplichte ggz (Wvggz) dat steeds meer bewoners, die nu nog bij een instelling wonen, in aanmerking komen voor zelfstandige woonruimte dan wel begeleid wonen. Het woningaanbod moet zich aan deze groepen aanpassen.

3. Een goede dienstverlening en communicatie tussen corporaties en huurders
Afspraken met corporaties en bewonersraad worden gemonitord.

4. Meer (betaalbare) koop en huur woningen voor Amstelveners met behoud van groene leefbare wijken
Wijken moeten bestaan uit een goede mix van appartementen en grondgebonden woningen. In verschillende prijsklassen, zowel huur als koop en voor verschillende doelgroepen. Zo behoudt de gemeente/stad goed gemengde en krachtige wijken. Bij de geplande nieuwbouw van woningen is een belangrijke voorwaarde dat Amstelveen het ruimtelijke en groene karakter behoudt. Dit geldt ook bij stadsvernieuwing.

5. Meer sociale huurwoningen beschikbaar voor Amstelveners
Er zijn voldoende sociale huurwoningen in Amstelveen. Een deel van de woningen is echter niet beschikbaar voor de doelgroep. Er wordt daarom ingezet op doorstroming. Verder wordt bij nieuwbouwprojecten bepaald of voor specifieke doelgroepen sociale huurwoningen moeten worden toegevoegd.

6. Stadsvernieuwing en verduurzaming bevorderen

Meerdere akkoorden, zoals het Klimaatakkoord, de landelijke Energieagenda, het regeerakkoord (Rutte III/IV) en Greendeal aardgasvrije wijken (met Amstelveen als partner), het Rijksbrede programma Nederland circulair 2050 en het collegeprogramma Amstelveen vragen om een aanpak die de woningvoorraad toekomstbestendig maakt voor de korte en lange termijn.

Beoordeling/relevantie onderhavig plan(gebied)
Het onderhavige plan draagt bij aan het bereiken van de doelstellingen van de Woonagenda. Het plan gaat uit van het ontwikkelen van diverse typen (grondgebonden) woningen, ook in verschillende segmenten. Daarbij zullen van de maximaal 800 nieuwe woningen er 50 als appartement worden gerealiseerd, waarbij deze 50 appartementen zullen vallen onder het lagere segment van middeldure huurwoningen.
Het plan is er ook op gericht om met de woningbouwplannen in De Scheg West de doorstroming op de woningmarkt van Amstelveen en de regio te bevorderen.
Tevens worden de woningen gerealiseerd in een groene en leefbare wijk. In de planvorming is onder meer rekening gehouden met potentiële wateroverlast en hittestress (als gevolg van klimaatverandering).

6.3.4 Erfgoednota Amstelveen

Op 28 september 2016 is de Erfgoednota Amstelveen vastgesteld door de gemeenteraad. Met de inwerkingtreding van de Erfgoedwet per 1 juli 2016 en het vervallen van de Monumentenwet, moest de gemeentelijke Erfgoedverordening geactualiseerd worden. Tevens was het geheel aan erfgoedbeleid van Amstelveen aan een actualisatie en een overzichtelijke bundeling toe. Daarom is de Erfgoednota Amstelveen opgesteld en vastgesteld.
De Erfgoednota beschrijft het erfgoed van Amstelveen en de beoogde omgang ermee in drie delen.

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

Met de Erfgoednota wordt ingegaan op: het opnemen van cultuurhistorie in bestemmingsplannen, het actualiseren van het archeologiebeleid, de omschakeling van objectgericht- naar gebiedsgericht denken en het credo 'behoud door ontwikkeling'.
Met de monumentenlijst van de gemeente zijn de meest waardevolle gebouwen, objecten en parken afdoende beschermd.
In het kader van de Erfgoednota Amstelveen zijn voor het Amstelveense grondgebied cultuurhistorische gebiedsbeschrijvingen opgesteld.

Beoordeling/relevantie onderhavig plan(gebied)
Voor de planlocatie De Scheg West zijn geen specifieke cultuurhistorische waarden in de Erfgoednota opgenomen. De bestaande bebouwing in het plangebied is niet aangewezen als monument.

De potentiële archeologische waarden in het plangebied worden via de regels van het onderhavige plan beschermd, namelijk met de twee archeologische dubbelbestemmingen.

HOOFDSTUK 7 OMGEVINGSASPECTEN

7.1 Bodem

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

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

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

Situatie en beoordeling plan(gebied)
In november 2020 heeft Sweco een vooronderzoek verricht naar de bodemkwaliteit in De Scheg West. In juli 2021 heeft Sweco een verkennend bodemonderzoek verricht in/voor fasegebied 1 van De Scheg West. De onderzoeksrapporten zijn toegevoegd als bijlagen 3 en 4 bij de plantoelichting.

Vooronderzoek
Doel van het vooronderzoek is het nagaan of in, of in de nabijheid van, het plangebied (de onderzoekslocatie) bodembedreigende activiteiten plaatsvinden of hebben plaatsgevonden waardoor verontreinigende stoffen in de bodem zijn terecht gekomen. Op basis van deze informatie moet blijken of verkennend bodemonderzoek nodig is en zo ja, welke onderzoeksstrategie bij het eigenlijke bodemonderzoek gehanteerd moet worden. Het vooronderzoek geeft een (eerste) indicatie van de bodemkwaliteitsituatie.

Uit het vooronderzoek (2020), op basis van uitgevoerde bodemonderzoeken in het verleden (en in 2021), worden de volgende bevindingen gegeven:

Vrijwel in het gehele plangebied is het grondwater verontreinigd met nikkel. Oorzaak van de verontreiniging is waarschijnlijk het gebruik van meststoffen in de kassen. Omdat het grondwater niet bedoeld is voor drinkwater en er in toekomstige situatie geen directe contact mogelijkheden zijn met grondwater zijn er geen humane risico's te verwachten.

De omvang van de grondwater verontreiniging is voor fasegebied 2 niet vastgesteld, maar is (inmiddels) voor fasegebied 1 wel grotendeels vastgesteld.

Ter plaatse van de kassen hebben olietanks gelegen ten behoeve van de verwarming van de kassen. Deze olietanks hebben de bodem, voor zover onderzocht, niet of niet noemenswaardig verontreinigd. Bij herontwikkeling van het plangebied dienen deze tanks te zijn verwijderd. De oliespots voor zover sterk verontreinigd dienen te worden gesaneerd.

Ter plaatse van de kassen zijn in het verleden bestrijdingsmiddelen gebruikt. In de kassen en ter plaatse van de opslagplaatsen voor bestrijdingsmiddelen waren in onderzoeken tot november 2020 geen noemenswaardige verontreinigingen met bestrijdingsmiddelen aangetoond.

Binnen het plangebied zijn diverse gedempte sloten aanwezig. In onderzoeken tot dusver is geen dempingsmateriaal gevonden. De gedempte sloten worden daarom niet als verdacht op de aanwezigheid van verontreinigde stoffen beschouwd.

Bij enkele eerder uitgevoerde bodemonderzoeken is asbestonderzoek in bodem uitgevoerd. Niet elk perceel is onderzocht op de aanwezigheid van asbest in de bodem. Ter plaatse van de percelen welke wel onderzocht zijn op asbest, tot dusver, is geen asbestverontreiniging in de bodem aangetoond.

De gemeente Amstelveen beschouwt kassengebied als verdacht op de aanwezigheid van PFAS in de bodem. Om deze reden dient bij bodemonderzoek de grond te worden geanalyseerd op PFAS verbindingen.

Verkennend bodemonderzoek fasegebied 1
Op basis van het verkennend bodemonderzoek geeft Sweco voor fasegebied 1 de volgende conclusies en aanbevelingen:

Op basis van de resultaten van het bodemonderzoek is de grond overwegend licht verontreinigd met onder andere zware metalen en bestrijdingsmiddelen. Lokaal is de bovengrond sterk verontreinigd met koper en zink. De omvang van deze verontreiniging is nog niet vastgesteld.

De resultaten van het onderzoek komen niet overeen met eerder uitgevoerde bodemonderzoeken. In het verleden zijn sterke verontreinigingen met onder andere nikkel in het grondwater aangetoond. In het onderzoek voor fase 1 zijn deze sterke verontreinigingen in het grondwater niet meer aangetoond.

De onderzoekshypothese 'Grootschalig Onverdacht' dient strikt genomen te worden verworpen. Er is immers een sterke verontreiniging aangetoond in de bovengrond ter plaatse van boring 23 aan de westzijde van het perceel. Ook is de bovengrond overwegend licht verontreinigd met zware metalen en bestrijdingsmiddelen. Een volledig nieuw onderzoek met aangepaste onderzoekshypothese wordt niet zinvol geacht.

Aanbevolen wordt wel om de niet geplaatste boringen ter plaatse van de betonverharding alsnog te verrichten. Tevens wordt aanbevolen om de omvang van de sterke verontreiniging met koper en zink ter plaatse van boring 23 in kaart te brengen door middel van het uitvoeren van een nader onderzoek. Geadviseerd wordt om ter plaatse tevens een asbestonderzoek uit te voeren.

Op de locatie Legmeerdijk 198 heeft aan de westzijde een klein kascomplex gestaan. Tussen 2004 en 2008 is dit gesloopt, waardoor het risico op asbest in de bodem zeer gering wordt geacht. In dit stadium is derhalve nog geen asbest onderzoek uitgevoerd.

Hoewel de omvang van de sterke verontreiniging met koper en zink niet is uitgekarteerd, kan wel worden gesteld dat de aangetoonde bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van De Scheg West. Op basis van de resultaten van het betreffende onderzoek kan worden gesteld dat een eventuele verontreiniging beperkt van omvang zal zijn. Risico's van een dergelijke verontreiniging kunnen op betrekkelijk eenvoudige wijze worden weggenomen.

Nadere beschouwing
Voor een deel van het plangebied zal nog nader specifiek bodemonderzoek en verkennend bodemonderzoek moeten worden verricht. Op basis van het verrichte vooronderzoek en verkennend bodemonderzoek fase 1 blijkt en kan worden verondersteld dat slechts voor een (relatief klein) deel van het plangebied sprake is en kan zijn van bodemverontreinigingen (niet zijnde grondwaterverontreinigingen).

De algemene, door (glas)tuinbouw ontstane, grondwaterverontreiniging in het plangebied vormt geen belemmering voor het onderhavige plan. Omdat het grondwater niet voor consumptie wordt gebruikt zijn er geen humane risico's te verwachten. Tevens zijn in het onderzoek voor fase 1 geen sterke verontreinigingen in het grondwater aangetoond. Doch dient voor enkele locaties ook nader onderzoek naar het grondwater te worden verricht. De grondwater-bodemkwaliteit is naar verwachting over het algemeen geschikt voor woningbouw.

Er zullen bij de planuitvoering een aantal (bodem)saneringen moeten worden verricht. Op basis van de reeds verrichte bodemonderzoeken is de verwachting dat de kosten van bodemsanering relatief beperkt zijn. Gezien het aanzienlijke aantal woningen in het plan, zullen de grondopbrengsten ruim voldoende zijn om de saneringen te kunnen bekostigen.

Conclusie
Het aspect bodem(kwaliteit) is naar verwachting, na het verrichten van enkele saneringen, geen belemmering voor de uitvoering van het onderhavige plan. De grondopbrengsten door de planontwikkeling zijn (in verhouding) veel hoger dan de kosten voor de saneringen. Daarnaast is het realiseren van een bodemkwaliteit die voldoet voor de toekomstige functie(s) geborgd via wet- en regelgeving. Het nader uitvoeren van lokaal aanvullend bodemonderzoek voor de omgevingsvergunningen is geborgd via wet- en regelgeving.

7.2 Water

Beleid en regelgeving

Algemeen
Het doel van waterbeheer in Nederland bestaat van oudsher uit het beschermen tegen overstromingen en het ontwateren van laaggelegen gebieden. Door de klimaatverandering is nieuw beleid gemaakt voor deze taken van veiligheid en peilbeheer. Dit vereist mogelijk ruimte voor de versterking en verbreding van dijken en waterkerende werken of voor extra waterberging.
Een ander doel betreft het zorgen voor schoon en gezond water. Voor schoon water is een goed functionerend watersysteem vereist met voldoende volume en doorstroming. Een ecologische oeverinrichting is wenselijk, maar legt beslag op de ruimte.
Grondwater wordt gebruikt voor de productie van drinkwater. De laatste jaren ontwikkelt het grondwater zich tot een bron en/of opslagmedium voor warmte. Dit vormt een bijdrage aan de beperking van het gebruik van fossiele brandstoffen. Efficiëntie van benutting is een van de redenen voor ruimtelijke ordening van de ondergrond.

Op de onderhavige planlocatie is het beleid van het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) van toepassing. Activiteiten moeten voldoen aan de eisen die worden gesteld vanuit de Keur. In de Keur staan de eisen omtrent werkzaamheden op of nabij water, oevers en dijken beschreven.

Kaderrichtlijn Water (KRW)
De Europese Kaderrichtlijn Water leidt, samen met de dochterrichtlijn Grondwater tot een verbetering en bescherming van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in de lidstaten. De Kaderrichtlijn Water (KRW) voorziet in drie planperiodes. In de tweede planperiode is de uitvoering van de tweede generatie stroomgebiedsbeheerplannen door alle lidstaten ter hand genomen. In 2022 is de derde en laatste planperiode gestart die in 2027 afloopt. De KRW heeft gevolgen voor de gemeente op het gebied van riolering, hemelwaterverwerking, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijk beleid. Er zijn in 2022 opnieuw voor de derde en laatste planperiode, ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

Nationaal Water Programma (NWP)
Het rijksbeleid wat betreft de waterhuishouding is verankerd in het Nationaal Water Programma 2022-2027. Het Nationaal Water Programma (NWP) 2022-2027 geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. In het NWP beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen. In het NWP komen het oude Nationaal Waterplan (voor beleid) en het Beheer- en ontwikkelplan voor de rijkswateren (voor beheer) samen, en daarmee wordt al gewerkt in de geest van de Omgevingswet. Daarnaast zijn het Programma Noordzee, de stroomgebiedbeheerplannen en de overstromingsrisicobeheerplannen onderdeel van het NWP. Hiermee geeft het NWP invulling aan de Europese richtlijnen voor water.
Het NWP beschrijft de nationale beleids- en beheerdoelen op het gebied van klimaatadaptatie, waterveiligheid, zoetwater en waterverdeling, waterkwaliteit en natuur, scheepvaart, en de functies van de rijkswateren.

Bestuursakkoord Water
Het Bestuursakkoord Water volgt op het Nationaal Bestuursakkoord Water en bevat hernieuwde afspraken over bestuur, financiën en richtinggevende kaders voor onder meer waterhuishouding. De maatregelen uit het Bestuursakkoord Water zijn gericht op:
- heldere verantwoordelijkheden, minder bestuurlijke drukte;
- beheersbaar programma voor de waterkeringen;
- doelmatig beheer van de waterketen,
- werkzaamheden slim combineren;
- het waterschapsbestuur.

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

Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie
Het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie (DPRA) is een landelijk, gezamenlijk plan van gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk. Het DPRA versnelt en intensiveert de aanpak van vier thema's: wateroverlast, hittestress, droogte en de gevolgen van overstromingen. Het plan is landelijk gepresenteerd op Prinsjesdag 2017. Het DPRA legt de gemeenten direct op om in 2020 over vastgesteld beleid per gemeente te beschikken over de vier thema's. In 2050 dienen alle Nederlandse gemeenten 'klimaatrobuust' te zijn, d.w.z. alle maatregelen moeten dan zijn uitgevoerd.

Het Deltaplan is het leidende plan voor gemeenten voor het opstellen en uitvoeren van klimaatadaptieve inrichting. De voornemens van dit plan worden in nauwe afstemming met waterschappen en andere overheden en met particuliere partijen en inwoners, door de gemeenten ten uitvoer gebracht. In Amstelveen is dat gebeurd met een Plan van Aanpak klimaatadaptatie 2019-2020, en de opvolger Actieplan Klimaatadaptatie Amstelveen 2021-2026.

Regionaal Waterprogramma Noord-Holland 2022-2027
Op 31 januari 2022 is het Regionaal Waterprogramma Noord-Holland 2022-2027 vastgesteld door Provinciale Staten. Met dit programma wordt invulling gegeven aan het waterbeleid in de Omgevingsvisie NH2050 voor zover het uitvoering van Europese richtlijnen over water betreft. Een goede waterkwaliteit, duurzaam voorraadbeheer en bescherming tegen overstroming zijn de centrale elementen van het programma. Voor de deelprogramma's oppervlaktewater, grondwater en overstromingsrisico's is uitgewerkt welke doelen de provincie wil bereiken en hoe hieraan een bijdrage wordt geleverd met een breed pakket aan maatregelen. Daarbij wordt extra aandacht besteed aan natuurgebieden, drinkwaterwinningen en zwemwateren, die volgens Europese richtlijnen worden beschermd vanwege de specifieke eisen die hier gelden.

Waterschap Amstel, Gooi en Vecht
Het plangebied is gelegen binnen de grenzen van het beheergebied van het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV).
Waterschap AGV is de beheerder van de regionale wateren in een gebied van 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.

Keur 2019, en Beleidsregels Keur
De Keur van het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) is op 1 november 2019 vastgesteld. Naast de Keur zijn Beleidsregels en het Keurbesluit vastgesteld. De Keur is een verordening met regels (gebods- en verbodsbepalingen) voor:
- Waterkeringen (o.a. duinen, dijken en kaden);
- Watergangen (o.a. kanalen, rivieren, sloten, beken);
- Andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

De Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als Waterschap AGV daarin toestemt, dan wordt dat geregeld in een watervergunning op grond van de Keur. Voor het verlenen van een watervergunning zijn beleidsregels behorende bij de Keur van toepassing. In het Keurbesluit staan regels voor vrijstellingen en specifieke zorgplichten. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via verboden, zorgplichten, vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen.

Naast het waterschap heeft ook de gemeente zelf een aantal beleidsuitgangspunten die bij een watertoets worden meegenomen.

Klimaatadaptatie
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 gemeentelijk 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.

<u>A. Wateroverlast: inrichting voor extreme buien</u>
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.

<u>B. Hitte, beperken van de impact</u>
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 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 SO projecten mee te nemen ("meekoppelkansen benutten").

Rioleringsbeheer
Het Gemeentelijk Rioleringsplan Amstelveen 2021-2026 (GRP) is ook eind 2020 door de gemeenteraad vastgesteld. Het borgt het beheer en onderhoud van het bestaande rioleringsstelsel en gaat in op de zorgplichten voor afvalwater, hemelwater en grondwater, zowel voor bestaande bouw, als ook voor nieuwe ontwikkelingen. Ook beschrijft het de ambities hoe de gemeente in de toekomst klimaatbestendig, duurzaam en zorgzaam met de afvoer van afvalwater, het vasthouden, bergen en afvoeren van hemelwater en het reguleren van het grondwater omgaat. Tevens is het GRP de basis voor de hoogte van de jaarlijkse rioolheffing.

Het rioleringsbeheer voor de periode 2021-2026 sluit direct aan op de eisen die gesteld zijn in het Actieplan Klimaatadaptatie. Beheer, onderhoud en nieuw aanleg van riolering en drainage moeten bijdragen aan de eisen uit het Actieplan Klimaatadaptatie.

Achtergronden en nadere technische zijn eisen terug te vinden in het Gemeentelijk Rioleringsplan 2021-2026.

Inspelen op herontwikkeling en nieuwbouw
In Amstelveen vinden in de komende periode ruimtelijke ontwikkelingen plaats. Bij herontwikkeling en nieuwbouw bouwen we zoveel mogelijk klimaatadaptief, energieneutraal en aardgasvrij. Tegelijkertijd brengt de gemeente vroegtijdig in beeld wat uitbreiding betekent voor het stedelijk watersysteem en de bestaande structuur van het riool.
De gemeente streeft naar meer waterveiligheid door het versterken van de sponsfunctie van (nieuw én oud) stedelijk gebied en optimale grondwaterniveaus.

De ruimtelijke ontwikkelingen hebben invloed op de bestaande afvoerstructuur. Kosten voor extra maatregelen aan het bestaande stelsel als gevolg van belasting door stedelijke ontwikkelingen komen in principe voor rekening van ontwikkelaars. De gemeente stelt wanneer nodig een afvoerstructuur op. Hierin wordt rekening gehouden met toekomstige ontwikkelingen, maar ook met het verwachte vervangingsregime en ontwikkelingen op

het gebied van afvalwatertransport. Het afvoerstructuurplan kan gebruikt worden als onderlegger om ontwikkelaars op de hoogte te brengen van de gevolgen van uitbreidingen en daar gezamenlijk het gesprek over aan te gaan.

Grondwaterbeheer
Grondwaterbeheer is een wettelijk verplichte taak voor gemeenten en is in Amstelveen primair functiegericht grondwaterbeheer: het richt zich op de afstemming van het stedelijk grondwater op de grondgebruiksfuncties in de gemeente voor zover dit technisch mogelijk is en voor zover het andere doelen niet schaadt.
Grondwaterbeheer is een complexe opgave waarvoor de gemeente een separaat Grondwaterzorgplan Amstelveen 2021-2026 heeft opgesteld, als bijlage bij het Gemeentelijk Rioleringsplan 2021-2026. In dit grondwaterzorgplan staan de eisen beschreven die de gebruiksfuncties stellen aan het stedelijk grondwater; en hoe deze eisen invulling gegeven kan worden. Onder meer is beschreven welke maximale en minimale grondwaterstanden voor gebruiksfuncties gelden.

Procesmatig
Klimaatadaptieve eisen richten zich niet alleen op uit te voeren maatregelen, maar ook op de te behalen doelen volgens het Actieplan Klimaatadaptatie 2021-2026.

Reconstructies en herinrichtingen door de gemeente
De gemeente volgt een meerjarenprogrammering waarin reconstructies en herinrichtingen van de openbare ruimte in wijken gepland zijn die onderhoudsbehoeftig zijn en waarin nieuw beleid ingepast moet worden.
Klimaatadaptieve eisen worden in de voorbereiding van projecten meegenomen. Met technisch onderzoek tijdens de ontwerpfase, met name in de schetsontwerpen en voorontwerpen, moet aangetoond worden welke ontwerpen leiden tot het voldoen aan de klimaatadaptieve eisen.

Stedelijke ontwikkelingen (gemeente en ontwikkelende partijen)
In nieuwe stedelijke ontwikkelingen worden gebieden voorbereid op geheel of gedeeltelijk nieuwe inrichtingen en/of nieuwbouw. Nieuwe verkavelingen worden ontworpen in een nieuw vorm te geven openbare en particuliere ruimte.
Klimaatadaptieve eisen worden meegenomen in de voorbereidingstrajecten (visievorming, startnotitie, ontwerptraject met gemeente, architecten, ontwerpers en ontwikkelaars). Met technisch onderzoek moet worden aangetoond in hoeverre de gebiedsontwerpen voldoen aan de klimaatadaptieve eisen.

Particuliere ruimte (bewoners en bedrijven)
De gemeente heeft geen bevoegdheden in de particuliere ruimte, maar heeft deze ruimte wel nodig om klimaatadaptieve doelen te behalen. De gemeente heeft in het beleid gekozen voor een faciliterende rol, waarin stimuleren, aanjagen en ondersteunen kernbegrippen zijn.
Voor de particuliere ruimte gelden dezelfde klimaatadaptieve eisen, maar deze kunnen niet afgedwongen worden. De gemeente staat het evenwel vrij om, indien nodig, bindende verordeningen op te stellen ten aanzien van particulier waterbeheer. Op dit moment zijn alleen regels gesteld voor hemelwaterverwerking door particulieren, die opgenomen zijn in de aansluitverordening.

Situatie en beoordeling plan(gebied)
Door het bureau Sweco is een Watertoets opgesteld. De notitie van de watertoets (d.d. 7 augustus 2023) is opgenomen als bijlage 5 bij dit bestemmingsplan.

Veiligheid / Waterkeringen
Aan de westkant van het plangebied is een regionale waterkering gelegen. De beheerder van deze waterkering is het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht. Voor ontwikkelingen op en nabij een waterkering gelden regels van de Keur.

De ontwikkeling opgenomen in het onderhavige plan is grotendeels gelegen buiten de beschermingszone van de waterkering. Het ontwikkelgebied rijkt op twee locaties in de beschermingszone en kernzone van deze waterkering. In het stedenbouwkundig plan zijn hier een voet-/fietspad en particuliere kavels voorzien. Ook is hier ruimte voor groen en een aantal bomen. Er worden geen woningen of andere grote bouwwerken in de binnenbeschermingszone gerealiseerd. In de binnenbeschermingszone is de beoogde ontwikkeling mogelijk.

Waterberging

Watercompensatie
De toename van verhard oppervlak door de stedelijke ontwikkeling binnen het plangebied verhoogt het risico dat het regenwater sneller wordt afgevoerd, waardoor de werking van het ontvangende oppervlaktewatersysteem negatief kan worden beïnvloed met snellere en hogere peilstijgingen en afvoer. Om een goed functionerend watersysteem te garanderen en te behouden is er een compensatieplicht vanuit het waterschap AGV voor de toename van het verhard oppervlak. Vanuit het waterschapsbeleid volgt een compensatieplicht van 10% voor het onderhavige plan, voor de toename aan verhard oppervlak ten opzichte van de referentiesituatie. Daarnaast geldt dat elke gedempte vierkante meter water in de toekomstige situatie één op één moet worden hergraven.

Voor het plan De Scheg West is de watercompensatie situatie inzichtelijk gemaakt.
Ten behoeve van de watercompensatieberekening zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:
- Bestaande situatie jaar 2015 (vaststelling ruimtelijk kader);
- De Hoogwatersloot (ander peilniveau) telt niet mee in de berekening;
- Tuinen worden voor 50% als verharding gerekend;
- De ongewijzigde percelen langs de linten zijn niet meegenomen in de berekening.

De watercompensatieberekening is uitgevoerd voor het gehele gebied van het stedenbouwkundig plan. Hoogstwaarschijnlijk wordt er per deelgebied een watervergunning aangevraagd. Daarin dient aangetoond te worden dat per deelgebied de watercompensatie kloppend is.

Afbeelding 7.2: Oppervlaktes watercompensatie berekening

Verhard	*Bebouwing*	87.383	47.038	+100.845
	Wegen		81.520	
	Tuin		59.670	
Water	*Water*	10.004	31.238	+21.234

Uit de oppervlakteanalyse van het stedenbouwkundig plan volgt dat er een toename aan verharding is van circa 100.850 m2. Met een watercompensatie percentage van 10% dient er ten minste circa 10.085 m2 water te worden toegevoegd in het plan. De minimale wateropgave voor het plan De Scheg West bedraagt derhalve (huidig water + watercompensatie) circa 20.089 m2. In het plan is circa 31.200 m2 water voorzien, een toename van circa 21.200 m2. Het plan voldoet daarmee. In het plan is in principe een wateroverschot opgenomen van circa (21.234 - 10.085) 11.150 m2.

Wateropgave
Naast de watercompensatie eis van het waterschap AGV heeft de gemeente Amstelveen in 2020 klimaatadaptatiebeleid vastgesteld (Actieplan Klimaatadaptatie 2021-2026). In dit beleid staat dat binnen nieuwe gebiedsontwikkelingen minimaal 10% van het totale oppervlak van het plangebied aan open water dient te worden gerealiseerd. Dit is in dit geval een strengere eis dan de watercompensatie-eis. In het stedenbouwkundig plan van De Scheg West is circa 8% open water opgenomen. Het Ruimtelijk Raamwerk De Scheg is eerder vastgesteld dan het klimaatbeleid. Er wordt met de circa 8% ruimschoots voldaan aan de watercompensatie-eis.

Alternatieve regenwaterberging (ook in het kader van droogte)
Ondanks dat er conform de eisen van het waterschap AGV genoeg oppervlaktewater in het plan word aangebracht om de aan de benodigde watercompensatie te voldoen, is het aanbevolen om vormen van alternatieve regenwaterbergingsvoorzieningen in ogenschouw te nemen bij verdere uitwerkingen. In het gemeentelijk beleid worden eisen gesteld aan het verwerken van een (extreme) regenbui van 70 mm in 1 uur voor openbaar gebied, en 90 mm in 1 uur voor kwetsbare objecten. Piekbuien moeten binnen het plangebied worden opgevangen en vastgehouden en mogen niet leiden tot (water)schade aan gebouwen en andere (kwetsbare) voorzieningen in de openbare ruimte. De gemeente houdt voor de klimaateisen de richtlijnen van de Metropoolregio Amsterdam (MRA) aan. Bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan zullen de inrichtingsplannen getoetst worden aan de klimaatadaptieve eisen en te behalen doelen volgens het Actieplan Klimaatadaptatie 2021-2026 van de gemeente Amstelveen.

Afgelopen jaren zijn er lange periodes van droogte geweest. De gemeente heeft als ambitie binnen het klimaatbeleid dat droogte niet leidt tot onomkeerbare schade aan gebouwen, infrastructuur en natuur. De (nationale) strategie van water vasthouden, bergen en eventueel afvoeren zorgt ervoor dat droogte en/of consequenties van droogte worden geminimaliseerd. Dit kan verwezenlijkt worden binnen het plangebied door bijvoorbeeld het toepassen van regenwateropvang op woningniveau (o.a. regenton). Hierdoor wordt door de toekomstige bewoners regenwater opgevangen voor het bevloeien van de eigen tuin. Om het drinkwaterverbruik verder te reduceren kan het regenwater ook worden gebruikt voor toiletspoeling.

In verdere uitwerkingen van het plan kunnen de alternatieve regenwaterbergingen verder worden gedimensioneerd om daarmee ook te toetsen aan de klimaatadaptieve eisen van gemeente Amstelveen.

Watersysteem
Het plangebied is gelegen in de Noorder Legmeerpolder. Het streefpeil in de huidige situatie van het plangebied bedraagt NAP -5,80m.

Het raamwerk van de watergangen zoals in het stedenbouwkundig plan is opgenomen is gebaseerd op de bestaande polderstructuur. Er is gekozen om langs de Singels (hoofdwegen) gebruik te maken van bruggen, en op de informelere plekken van duikers. Aan de westkant van het plangebied loopt een hoogwatersloot, deze heeft een ander peilniveau, NAP -4,75m, en sluit daarmee aan op het peil (vak) langs de Legmeerdijk. Om een goede doorstroom van het water te houden zijn er inlaten/overstorten voorzien vanuit de hoogwatersloot naar het plangebied.

Voor het toekomstige peil binnen het nieuwe plan is het voornemen van de gemeente Amstelveen om aan te sluiten op het waterpeil van Westwijk, te weten NAP -5,37m. Op basis van de peilgebiedenkaart, de huidige situatie (hoogtes) en het te ontwikkelen plan wordt het watersysteem als volgt:
Het nieuw te ontwikkelen gebied wordt vermoedelijk aangesloten op het waterpeil van het ten noorden gelegen stedelijk gebied (Westwijk). Hier is in het recente verleden het waterpeil verhoogd naar NAP -5,37m. Met het nieuwe (mogelijke) maaiveld peil op circa NAP -3,8m wordt de drooglegging circa 1,6 meter, hetgeen ruim voldoende is voor stedelijk gebied. Daarnaast zorgt het opbrengen van het waterpeil ervoor dat er ook minder kwel ter plaatse van het plangebied aanwezig zal zijn.

Het aansluiten van het plangebied op het stedelijk peil NAP -5,37m zorgt ervoor dat de doorstroming van het water in het stedelijk gebied alhier (Westwijk en nieuwe wijk De Scheg) verbetert en de waterkwaliteit ten goede komt. Hierbij wordt een duidelijke scheiding gemaakt tussen stedelijk en landelijk water. Hetgeen ook een verschil zal opleveren in waterkwaliteit. Hierbij heeft het stedelijk water een beter waterkwaliteit.

In het stedelijk gebied (NAP -5,37m) zijn er ook meer mogelijkheden om het waterpeil flexibel te beheren (vasthouden water voor tijden van droogte). Ook kan er worden gewerkt met een gesloten grondbalans.

De bestaande kunstwerken die het stedelijk water van het landelijk water scheidt dienen verplaatst te worden naar een nieuwe 'rand' in het zuiden of ten zuiden van het plan. Daarmee kunnen de kunstwerken in de stedelijke omgeving ook worden verwijderd uit het straatbeeld in het dichter stedelijke deel.

Regenwaterafvoer op maaiveld
Om een robuuste afvoer van het regenwater te realiseren wordt zoveel als mogelijk het regenwater oppervlakkig afgevoerd. De Scheg ligt in een kleipolder met relatief hoge grondwaterstanden wat wadi's onmogelijk maakt. Daartoe is er in het stedenbouwkundig plan gekozen om, daar waar mogelijk, het water af te voeren via molgoten en groengoten richting de watergangen.
Daar waar het niet mogelijk is om regenwater direct van het maaiveld af te voeren naar bermen, verlaagd groen en watergangen worden kolken gebruikt. Deze kolken voeren het water af via een hemelwaterstelsel (HWA) welke conform het GRP is losgekoppeld van het vuilwaterstelsel. Dit HWA-stelsel wordt al binnen het plangebied aangelegd voor de afvoer van regenwater van de woningkavels.

Waterkwaliteit
Bij de inrichting van het watersysteem wordt gestreefd naar het realiseren van een ecologisch gezond watersysteem. Door de nieuw te graven watergangen met elkaar te verbinden en aan te sluiten op het bestaande water, wordt de doorstroming bevorderd. Dit heeft een positief effect op de waterkwaliteit.
Ook het aansluiten van het toekomstig water op het bestaande stedelijk waterpeil van NAP -5,37m biedt kansen voor verbetering van de (ecologische) waterkwaliteit (door betere doorstroming en vermindering voedselrijke kwel en vasthouden van water).

Er worden geen uitlogende bouwmaterialen (zoals zinken dakgoten) gebruikt. Voor de waterhuishoudkundige kunstwerken worden alleen milieuvriendelijke en niet-uitlogende materialen gebruikt. Dit komt de waterkwaliteit van het hemelwater ten goede.

Het hemelwater binnen het plangebied zal worden geloosd op het oppervlaktewater. Deze voorkeur wordt gebaseerd op het feit dat deze waterstromen in principe geen of geringe verontreinigingen bevatten, zodat dit water zonder maatregelen direct in het milieu kunnen worden geloosd.

Klimaatadaptatie
Vanuit de gemeente zijn voor diverse klimaatthema's een pakket aan eisen gesteld waaraan het stedenbouwkundig plan en het stedelijk watersysteem moeten voldoen. Deze thema's zijn deels voorgaand al beschouwd en worden ook hierna toegelicht.
Bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan zullen de inrichtingsplannen getoetst worden aan de klimaatadaptieve eisen en te behalen doelen volgens het Actieplan Klimaatadaptatie 2021-2026 van de gemeente Amstelveen. Over het opstellen en toetsen van een inrichtingsplan zijn door de gemeente afspraken gemaakt met het consortium van ontwikkelaars. Daarmee is het meenemen van klimaatadaptatie (maatregelen) in de planontwikkeling van De Scheg West geborgd.

Om ervoor te zorgen dat er een ruime hoeveelheid oppervlaktewater is gerealiseerd voordat wordt aangevangen met de tweede fase van de ontwikkeling van de woonwijk De Scheg West, is er in dit bestemmingsplan een regeling opgenomen die toeziet op de aanleg van 11.000 m2 nieuwe oppervlaktewater verdeeld over meerdere gebiedsdelen.

Wateroverlast
De waterbergingseis is 70 mm in 1 uur voor het te ontwikkelen gebied. In het stedenbouwkundig plan is in het zuidelijk deel van De Scheg West een groenzone met veel water voorzien. Door deze groenzone lager aan te leggen dan het stedelijk gebied zelf kan extra ruimte worden gevonden voor het opvangen van zeer extreme neerslaggebeurtenissen. Daarnaast zijn er verscheidene groenvoorzieningen in het plangebied welke lager kunnen worden aangelegd waardoor deze bij extreme neerslaggebeurtenissen tijdelijk kunnen inunderen (vasthouden, bergen, afvoeren). Dit staat buiten de eerder besproken compensatie-eis.
Daarnaast moeten nutsvoorzieningen en vitale en kwetsbare objecten kunnen blijven functioneren bij een bui van 90 mm in 1 uur. Naast deze eis streeft de gemeente naar het zoveel mogelijk opvangen, hergebruiken, en eventueel vertraagd afvoeren van regenwater.

Hitte
Om de impact van hitte niet erger te maken in 2050 dan in 2020 dienen de openbare ruimte, gebouwen, nutsvoorzieningen en vitale functies hittebestendig te worden ingericht. Voor nieuwbouwontwikkelingen geldt dat koele verblijfsplekken (groen, oppervlaktewater) met een minimale oppervlakte van 200 m2 op maximaal 300 meter loopafstand aanwezig zijn binnen het plangebied. Daarnaast dienen verblijfsplekken in nieuwbouwontwikkelingen met minimaal 50% groen en 30% schaduw te worden ingericht. Hierin gelden bomen voor zowel groenoppervlak als schaduwoppervlak.
Voor het onderhavige plan is een hittestress toets verricht. De hittestress toets is als bijlage 15 bij dit bestemmingsplan opgenomen. Uit de hittestress toetsing kan worden afgeleid waar in het plangebied zich koele plekken bevinden en of het plangebied voldoet aan de hittestress-eisen. In het plan(gebied) wordt aan de eis voor koele verblijfsplekken voldaan. De eis van groen- en schaduwoppervlak wordt in een latere fase bij de planuitwerking verder ingevuld.

Droogte (Watertekort)
Om te waarborgen dat droogte niet leidt tot onomkeerbare schade aan gebouwen, infrastructuur en natuur dient een plangebied bij een nieuwbouwontwikkeling neerslag bergend en afvoer vertragend te worden ingericht. Hiervoor is reeds aangegeven hoe binnen het plan(gebied) hierop kan worden ingespeeld. In een latere fase van de realisatie zal de uitwerking van de maatregelen worden bepaald.

Naast de waterbergende en afvoer-vertragende maatregelen dienen er ook maatregelen in het ontwerp te worden opgenomen welke (schade door) bodemdaling tegengaan en kostenefficiënt zijn over de levensduur van 30 jaar. Dit kan bijvoorbeeld door het toepassen van langdurige voorbelasting welke restzettingen beperkt. Deze maatregelen zullen in een latere fase van de planrealisatie nader worden uitgewerkt.

Waterveiligheid
Om de waterveiligheid te kunnen waarborgen is regionale samenwerking met onder andere waterschappen van belang. Bij nieuwbouwontwikkelingen zijn inpassingen van waterkeringen en gevolgbeperkingen van overstromingen onderdeel van het ontwerpproces van gebouwen en openbare inrichtingen. Een deel van het plangebied valt binnen de beschermingszone van een regionale waterkering. Bij de uitvoering van het plan wordt ontwikkeling op en nabij de waterkering middels een watervergunning en afstemming met het waterschap AGV Waternet verder uitgewerkt.

Conclusie
Het aspect waterhuishouding vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

7.3 Archeologie

Wettelijk kader
De Erfgoedwet vormt (momenteel) het wettelijke fundament voor de archeologie in Nederland. Onderdelen van de voormalige Monumentenwet over archeologie vallen nu onder de Erfgoedwet en worden overgeheveld naar de Omgevingswet. Onderdeel van archeologische regelgeving is de verplichting om rekening te houden met archeologie bij het opstellen van bestemmingsplannen. 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.

De kern van de Erfgoedwet is dat gemeenten verantwoordelijk zijn geworden 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 Erfgoedwet 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 Noorder Legmeerpolder. 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.

Situatie en beoordeling plan(gebied)
In 2023 is door Sweco een geactualiseerd archeologisch bureauonderzoek verricht. Het onderzoeksrapport is als bijlage 6 bij deze plantoelichting toegevoegd.
Hieronder volgen de conclusies en het advies:

Op basis van het bureauonderzoek kunnen de onderzoeksvragen als volgt worden beantwoord:
- *Zijn mogelijk archeologische waarden in het plangebied aanwezig?*
Op basis van de geraadpleegde bronnen en informatie is een lage verwachting aanwezig voor archeologie uit het Neolithicum tot en met de Bronstijd. Uit recent onderzoek van Antea, is echter gebleken dat het aangrenzende plangebied te nat is geweest voor bewoning. Dit geldt ook voor het onderhavige plangebied.

- *Is het plangebied voldoende onderzocht. Zo nee, welke vorm van nader archeologisch onderzoek wordt geadviseerd?*
Het plangebied is, gezien de resultaten van het proefsleuvenonderzoek van Antea, voldoende onderzocht.

Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek en het proefsleuvenonderzoek van Antea in de Scheg Oost adviseert Sweco geen archeologisch vervolgonderzoek. Door NMF erfgoedadvies is eenzelfde advies afgegeven. Een memo met het (herziene) advies van NMF erfgoedadvies aan de gemeente is als bijlage 7 bij deze plantoelichting toegevoegd.

In de memo van NMF erfgoedadvies staat het volgende.
In de omgeving van De Scheg West is inventariserend onderzoek uitgevoerd in gebieden met een zelfde verwachting. Met name het boor- en vervolgens proefsleuvenonderzoek in De Scheg Oost en het booronderzoek in de Oosteindedriehoek in Aalsmeer is hierbij van belang. Beide onderzoeken zijn in 2021 uitgevoerd. In de Oosteindedriehoek zijn geen afzettingen gevonden die wijzen op een leefbaar milieu. In De Scheg Oost was wel een mogelijk bewoonbare oeverwal aangeboord maar bij het proefsleuvenonderzoek bleek dat deze oeverwal laaggelegen waardoor deze toch niet of weinig geschikt was voor bewoning. In dit gebied heeft ook erosie plaatsgevonden. Beide onderzoeken gecombineerd wijzen er op dat de kans klein is dat in het plangebied sprake is van archeologisch relevante geologische eenheden. Het in kaart brengen van de geologische ondergrond heeft nu weinig toegevoegde waarde meer en de kans is klein dat er bij de uitvoering van de plannen archeologische waarden verstoord kunnen worden.

Vervolgonderzoek in De Scheg West is in het kader van inzicht in de uitvoerbaarheid van het plan niet noodzakelijk.

In zijn algemeenheid blijft gelden dat indien bij de uitvoering van de werkzaamheden in vrijgegeven gebieden onverwacht archeologische resten worden aangetroffen, conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verplicht is.

Conclusie
Naar verwachting is bij de planuitvoering geen of beperkt aanvullend archeologisch onderzoek benodigd, en is het plan uitvoerbaar. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

7.4 Verkeer

Voor de ontwikkeling en plannen van De Scheg West en Midden gezamenlijk is een verkeersonderzoek uitgevoerd door Goudappel. In 2023 is het verkeersonderzoek geactualiseerd. Het onderzoeksrapport (d.d. 23 augustus 2023) van Goudappel is als bijlage 8 bij de plantoelichting toegevoegd. Het plan De Scheg Oost is als autonome ontwikkeling in het verkeersonderzoek meegenomen, en heeft tevens (qua autoverkeer) geen directe verbinding met Midden en West. In het verkeersonderzoek is tevens onderzoek uitgevoerd naar de verkeerseffecten in het geval alleen De Scheg West wordt ontwikkeld.

Met het verkeersonderzoek is inzicht verkregen in de verkeerskundige effecten van de woningbouwontwikkeling. Met behulp van het gemeentelijke verkeersmodel zijn de verkeersintensiteiten van de toekomstige ontwikkeling berekend en is het effect op het omliggende wegennet bepaald. Daarin is zowel gekeken naar de verkeersafwikkeling op de kruispunten als naar het aansluiten bij de streefwaarden voor intensiteiten op de wegen op basis van kenmerken van de inrichting en functies.

In het verkeersonderzoek van augustus 2023 zijn twee varianten op de voorgenomen verkeersstructuur (planvariant 1) onderzocht, beide met een extra aansluiting op de Legmeerdijk waarvan één zonder verlenging van de Hammarskjöldsingel. De variant zonder de verlengde Hammarskjöldsingel betreft planvariant 3. In planvariant 2 is sprake van drie hoofdontsluitingen voor De Scheg West en Midden, en in de planvarianten 1 en 3 is sprake van twee hoofdontsluitingen. Het onderhavige bestemmingsplan De Scheg West maakt de realisatie van een extra/rechtstreekse aansluiting op de Legmeerdijk, en dus de planvarianten 2 en 3, niet mogelijk.

Uit de berekeningen van de verkeersgeneratie blijkt dat de totale verkeersgeneratie van de planontwikkeling van De Scheg West en Midden circa 6.500 ritten bedraagt. (Deze verkeersgeneratie is voor de drie planvarianten hetzelfde).

Op het netwerk zorgt het extra gegeneerde verkeer voor een aanzienlijke toename van verkeer op diverse wegen. Wel blijft de totale verkeersintensiteit op veel wegen onder de na te streven intensiteiten vanuit oogpunt van verkeersveiligheid. Op de Meerlandenweg (ontbreken fietspad), Asserring, Jane Addamslaan noord (beiden aanwezigheid tweezijdig langsparkeren) en Bovenkerkerweg (overschrijding wenselijke wachttijd voor fietsers) wordt de streefwaarde overschreden. Voor de Jane Addamslaan (oostelijk en noordelijk deel) geldt dat overschrijding van de streefwaarde enkel optreedt bij eventuele andere verkeersstromen zonder de directe aansluiting van De Scheg West op de Weldam/Jane Addamslaan (variant 3 verkeersonderzoek). Voor het westelijk deel van de Jane Addamslaan is een overschrijding van de streefwaarde niet aan de orde.

Op de Meerlandenweg strookt als wordt gekeken naar streefwaarden de toekomstige intensiteit niet met de aanwezige fietsvoorzieningen. De daadwerkelijke hinder zal meevallen door beperkte fietsintensiteiten.
Voor de Asserring en Jane Addamslaan (noord) maakt enige hinder met parkeren dat de sluiproute minder aantrekkelijk wordt. Wezenlijk hinderlijke situaties worden niet verwacht.
Op de Bovenkerkerweg wordt de streefwaarde net overschreden. Dit is reeds in de autonome situatie het geval. De geringe overschrijding leidt slechts tot kleine mogelijke hinder voornamelijk voor wachtende fietsers bij de VRI.

De ontwikkeling van De Scheg heeft, bij alle drie de onderzochte varianten, slechts beperkte effecten op de verkeersafwikkeling van kruispunten nabij het plangebied. Het toevoegen van De Scheg aan de autonome situatie zorgt voor geen of slechts een beperkte toename van de gemiddelde wacht-/verliestijden. De rotonde waar de Jane Addamslaan, Legmeerdijk en Snoekbaarsstraat elkaar kruisen kan de hoge intensiteiten in de autonome situatie in beperkte mate aan en slechts met veelal hoge verliestijden afwikkelen. Het toevoegen van De Scheg leidt enigszins tot een toename van de gemiddelde verliestijden, maar is dus niet de oorzaak van de slechte verkeersafwikkeling op deze rotonde. De diverse varianten geven niet een wezenlijk verschil in de verkeersafwikkeling op deze rotonde.

Uit het onderzoek naar de verkeerseffecten in het geval alleen De Scheg West wordt ontwikkeld, komt naar voren dat de verkeerseffecten op de Weldam, Jane Addamslaan en Legmeerdijk in de situatie met enkel De Scheg West niet wezenlijk anders zullen zijn dan in de situatie met de totale ontwikkeling van De Scheg.

Afweging geen extra aansluiting op de Legmeerdijk
Zoals uit het verkeersonderzoek blijkt zijn de verkeersafwikkeling effecten van een extra aansluiting op de Legmeerdijk beperkt. De voordelen van een extra ontsluiting wegen niet op tegen de nadelen voor andere bewoners, het nadeel van verkleining van het beschikbare areaal voor woningbouw en nieuw groen, en het nadeel van een ingreep op en aan de Legmeerdijk. In het onderhavige bestemmingsplan De Scheg West is daarom planvariant 1 aangehouden en geen wegverbinding toegevoegd.

Parkeren
De woningbouwontwikkeling in het onderhavige bestemmingsplan leidt tot een parkeervraag. In het stedenbouwkundig plan (zie bijlage 1 van de plantoelichting) is inzicht gegeven in de (potentiële) parkeervraag en de ruimte voor parkeerplaatsen, en is tevens inzichtelijk gemaakt dat kan worden voldaan aan het aantal benodigde parkeerplaatsen volgens de parkeernormen van het gemeentelijk parkeerbeleid.

Conclusie
Het aspect verkeer vormt geen belemmering voor het onderhavige bestemmingsplan.

7.5 Geluid

Wettelijk kader en beleidskader
De beoordeling van het aspect geluid in ruimtelijke plannen vindt zijn grondslag voor spoor- en wegverkeerslawaai en gezoneerde industrieterreinen in de Wet geluidhinder. Daarnaast vindt de beoordeling van geluid zijn grondslag in de Wet ruimtelijke ordening, met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening.

Voor spoorwegen, (drukkere) verkeerswegen en (grote) industrieterreinen is in de Wet geluidhinder (Wgh) een wettelijk kader ontwikkeld voor geluidzonering gekoppeld aan een systeem van grenswaarden.
In de Wet geluidhinder (Wgh) en het Besluit geluidhinder (Bgh) zijn voorkeursgrenswaarden ten aanzien van de geluidsbelasting op geluidsgevoelige functies opgenomen. Als daar niet aan voldaan kan worden, is het in bepaalde situaties mogelijk om zogenoemde hogere waarden vast te stellen. Voor de hogere waarden van de geluidsbelasting geldt dat deze lager dienen te zijn dan de maximaal te verlenen hogere waarde, voor verschillende situaties, die zijn neergelegd in de Wgh en het Bgh.

De gemeenteraad van Amstelveen heeft de "Deelnota Hogere Waarden" vastgesteld. In deze nota is de procedure uitgewerkt voor hogere waarden verlening. In het hogere waardenbeleid is een aantal aspecten opgenomen die bij de afweging van een hogere waarde een rol speelt. Deze aspecten zijn:

- het heersende geluidsniveau;
- het toetsingskader om af te wijken van het heersende geluidsniveau;
- cumulatie en compensatie.

Industrie algemeen
Voor de (kleinere) bedrijfsterreinen waarvoor zonering niet verplicht is, geven de Handreiking Industrielawaai en Vergunningverlening (VROM 1998) en de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) richtlijnen over de wijze waarop met het aspect geluid in bestemmingsplannen moet worden omgegaan. De VNG-handreiking geeft onder meer, ter voorkoming van geluidhinder bij geluidsgevoelige bestemmingen, richtafstanden en streefwaarden. De wettelijke geluidsnormen voor bedrijfsactiviteiten, welke gelden voor de bedrijven, zijn opgenomen in het Activiteitenbesluit milieubeheer.

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

Luchtvaartverkeer / vliegverkeer
Het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB) bepaalt de routering van het vliegverkeer van de luchthaven Schiphol. Daarbij zijn in het LIB beperkingen gesteld aan het ruimtegebruik rond de luchthaven. Naast het luchthavengebied is een beperkingengebied aangegeven.
In het beperkingengebied zijn een aantal deelgebieden onderscheiden, waarvoor verschillende regels gelden. Het gaat om o.a. zones waarin beperkingen gelden voor (nieuwe) geluidgevoelige functies. In een bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met de beperkingen en bepalingen.

Situatie en beoordeling plan(gebied)
Voor het plan De Scheg West is een akoestisch onderzoek verricht door het bureau Sweco. In 2023 is het akoestisch onderzoek geactualiseerd en aangevuld. Het onderzoeksrapport (d.d. 24 augustus 2023) van Sweco is aan deze plantoelichting toegevoegd als bijlage 9.

Hierna staan een samenvatting van de resultaten en de conclusies van het akoestisch onderzoek beschreven:

Vliegtuiglawaai
De nieuwe woonwijk in het plan De Scheg West ligt buiten de vastgestelde geluidcontouren van luchthaven Schiphol. Aanvullend akoestisch onderzoek naar het vliegtuiglawaai van Schiphol is hierom niet noodzakelijk en daarom niet uitgevoerd.
Aanvulling op het onderzoeksrapport: Voor twee nieuwe woningen in het lint van Noorddammerweg (tussen twee bestaande woningen), gelegen binnen de LIB 5 zone Schiphol op de rand van de 20 Ke-contour, geldt dat geluidsbelasting circa 52-53 dB betreft. Dit betreft een aanvaardbare geluidsbelasting.

Industrielawaai
Het plan De Scheg West ligt buiten de vastgestelde geluidcontouren van gezoneerde industrieterreinen (zoals Schiphol) en ligt op voldoende afstand van de nabijgelegen glastuinbouwbedrijven en de tramopstelplaatsen. Op basis van de tussengelegen afstand is het aannemelijk dat de bedrijven aan de geluidsnormen voldoen. Aanvullend akoestisch onderzoek naar industrielawaai is hierom niet uitgevoerd.

Wegverkeerslawaai

Geluidbelasting op de nieuwe woningen en school

De geluidsbelastingen (inclusief aftrek) ten gevolge van de volgens de Wet geluidhinder gezoneerde wegen overschrijden de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB op de gevels van de geplande woningen en school. De overschrijdingen worden veroorzaakt door het wegverkeer op de N231 Legmeerdijk, de Weldam (inclusief Verlengde Weldam) en de nieuwe gebiedsontsluitingsweg.

Het treffen van bron- en/of overdrachtsmaatregelen voor de vier genoemde wegen biedt onvoldoende soelaas om de geluidsbelasting te reduceren tot de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB, en/of zijn vanuit praktisch oogpunt niet mogelijk. Daarom resteert het aanvragen van hogere waarden voor de nieuwe woningen en school. In het onderzoeksrapport is een overzicht gegeven van de aan te vragen hogere waarden.

De berekende cumulatieve geluidsbelasting (exclusief aftrek) van alle wegen samen bedraagt ten hoogste 65 dB op de nieuwe woningen aan de Legmeerdijk, en ten hoogste 61 dB op nieuwe woningen in de woonwijk en ten hoogste 62 dB op de nieuwe school. Dit betreft de situatie zonder maatregelen.

Ten aanzien van de cumulatieve geluidsbelasting wordt het volgende geconstateerd:
- Een geluidsbelasting hoger dan 65 dB is te classificeren als akoestisch slecht. Deze geluidsbelasting treedt niet op binnen de bouwvlakken.
- Een geluidsbelasting hoger dan 60 dB is te classificeren als akoestisch tamelijk slecht. Deze geluidsbelasting treedt slechts op bij de grens van een klein aantal bouwvlakken en op een deel van het bouwvlak van het onderwijsgebouw.
- Een geluidsbelasting hoger dan 55 dB is te classificeren als akoestisch matig. Deze geluidsbelasting treedt op bij de grens van meerdere bouwvlakken.
- De geluidsbelastingen zijn berekend op de bouwvlakgrenzen. Dit geeft een indicatie van de geluidsbelasting op de eerstelijns bebouwing binnen de bouwvlakken. Verwacht wordt dat de meeste gevels van de woningen niet zo dicht op de weg komen te liggen als in het onderzoek is gehanteerd, waardoor de geluidsbelasting op de gevels van de woningen meestal lager zal zijn dan in het onderzoek is berekend. Ook het grootste deel van de school zal een lagere cumulatieve geluidsbelasting kennen.
- Er is gerekend zonder bebouwing; na realisatie van de woningen zal de afschermende werking van de eerstelijns bebouwing de geluidsbelasting verlagen op de woningen die erachter liggen.
- Tevens kan worden gesteld dat alle woningen zodanig gesitueerd zullen zijn dat iedere woning tenminste één geluidluwe gevel heeft.

Vanwege voorgenoemde redenen wordt de beoogde woningbouw en school in plan De Scheg West als akoestisch acceptabel beschouwd.

Bij een cumulatieve geluidsbelasting hoger dan 53 dB dient bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de realisatie van de woningen aangetoond te worden dat voldaan wordt aan de omschreven eisen in afdeling 3.1 van het Bouwbesluit. In de gevels van de verblijfsgebieden/-ruimten gelegen aan de geluidbelaste zijde dienen wellicht maatregelen te worden getroffen om aan de genoemde eisen te voldoen. Hierbij kan het gaan om bijvoorbeeld geluiddempende ventilatievoorzieningen (suskasten) of een mechanisch gebalanceerd ventilatiesysteem en akoestische beglazing, in combinatie met een goede naad- en kierdichting.

Reconstructie bestaande Weldam, en geluidsbelasting op bestaande woningen

De huidige geluidsbelasting op de bestaande woningen langs de Weldam is lager dan 48 dB, dus geldt 48 dB als toetswaarde voor alle woningen. De wijziging van het kruispunt 'Weldam - J.C. van Hattumweg', en daarmee de reconstructie van de Weldam, veroorzaakt een relevante toename in geluidsbelasting op de bestaande woningen. Er is sprake van een 'reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder'.

Uit de resultaten van de berekeningen volgt:
- De toename in geluidsbelasting op de bestaande woningen en een leeg woningbouwvlak, ten gevolge van de reconstructie van de Weldam, bedraagt ten hoogste 8 dB. De grootste toename is meer dan 5 dB en is hoger dan de grenswaarde volgens de Wet geluidhinder. Er dienen maatregelen te worden getroffen. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden.
- Een bronmaatregel in de vorm van een geluidreducerend wegdektype kan op deze locatie technisch mogelijk zijn en de toename in geluidsbelasting op de woningen reduceren tot hoogstens 5 dB. Daarmee is de toename niet hoger dan de grenswaarde volgens de Wet geluidhinder. Overige maatregelen (snelheidsverlaging, geluidschermen) stuiten op bezwaar van technische en/of verkeerskundige aard en zijn geen reële opties.
- Na het toepassen van het wegdektype dunne deklaag type A op de Weldam is de toename in geluidsbelasting hoogstens 5 dB op een een leeg woningbouwvlak en hoogstens 4 dB op bestaande woningen en daarmee niet hoger dan de grenswaarde volgens de Wet geluidhinder. Het wegdektype SMA 0/5 levert onvoldoende reductie om de geluidsbelasting te reduceren tot de grenswaarde van hoogstens 5 dB toename, en is onvoldoende effectief als maatregel.
- Omdat meerdere woningen na het toepassen van stiller wegdek nog steeds een toename ondervinden, dienen hogere waarden te worden aangevraagd. In het onderzoeksrapport staan de aan te vragen hogere waarden weergegeven.
- Bij de bestaande woningen waarvoor een hogere waarde wordt verleend, dient onderzoek naar gevelisolatie te worden uitgevoerd om aan te tonen dat het binnenniveau van de woningen voldoet aan de maximale waarde van 33 dB voor wegverkeerslawaai zoals gesteld in het Bouwbesluit. Hierbij dient de benodigde geluidwering van de gevel te worden gebaseerd op de cumulatieve geluidsbelasting.

Nadere beschouwing en hogere waarden

Ten behoeve van het onderhavige bestemmingsplan De Scheg West hebben het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amstelveen hogere waarden verleend/vastgesteld voor een aanzienlijk deel van de nieuwe woningen, voor de nieuwe school, voor 9 bestaande woningen langs de Weldam en voor een leeg woningbouwvlak langs de Weldam.
Het besluit hogere grenswaarden geluid is opgenomen als bijlage 10 bij de plantoelichting.

In het besluit hogere (grens)waarden is tevens opgenomen dat stiller asfalt dient te worden aangelegd op de bestaande Weldam, namelijk het geluidreducerend wegdek 'dunne deklaag type A' of een een wegdektype met een ten minste gelijkwaardige geluidreducerende werking.

Na de toepassing van stiller asfalt op de Weldam resteert een geluidsbelastingtoename van ten hoogste 4 dB op de voorgenoemde 9 bestaande woningen. Daarom is in dit bestemmingsplan een regeling opgenomen. In de specifieke gebruiksregels van de bestemmingen ‘Woongebied-1/2/4/5’ is ten aanzien van de betreffende 9 bestaande woningen aan/langs de Weldam een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het aantonen van voldoende geluidwering en voor geluidwerende voorzieningen aan de gevel.

De toepassing van aanvullende bouwkundige maatregelen dan wel geluidwerende voorzieningen aan de gevel bij nieuwe woningen waarvoor een hogere waarde is vastgesteld, is geregeld via het Bouwbesluit.

Met de toepassing van de diverse voorgenoemde maatregelen zal sprake zijn van een aanvaardbaar geluidniveau binnen de woningen.

Conclusie
Het aspect geluid vormt, door de toepassing van maatregelen, geen belemmering voor (de uitvoering van) het onderhavige bestemmingsplan.

7.6 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader
De hoofdlijnen voor regelgeving van de luchtkwaliteitseisen zijn vastgelegd in de Wet milieubeheer (Wm). Artikel 5.16 Wm geeft weer onder welke voorwaarden de bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (zoals wijzigingen van een bestemmingsplan) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in principe geen belemmering:
- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt per saldo niet tot verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of binnen een regionaal programma van maatregelen.

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

Grenswaarden
Voor de beoordeling van de situatie in (de omgeving van) een ruimtelijk plan zijn met name de volgende grenswaarden uit de Wet milieubeheer relevant:
- voor stikstofdioxide (NO2) geldt een grenswaarde van 40 µg/m3 voor de jaargemiddelde concentratie;
- voor fijn stof (PM10) geldt een grenswaarde van 40 µg/m3 voor de jaargemiddelde concentratie, een grenswaarde van 50 µg/m3 voor de 24-uurgemiddelde concentratie;
- de 24-uurgemiddelde waarde voor PM10 mag niet vaker dan 35 keer per jaar overschreden worden (39 keer als rekening wordt gehouden met de zogenoemde zeezoutaftrek);
- voor PM2,5, deeltjes nog kleiner dan PM10, geldt een grenswaarde van 25 µg/m3 voor de jaargemiddelde concentratie.

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

Besluit en Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

In het Besluit niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen (luchtkwaliteitseisen) is vastgelegd wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Een project is NIBM als het niet meer dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde voor NO2 en PM10 bijdraagt; concreet betekent dit een bijdrage van maximaal 1,2 µg/m3. Met name NO2 en PM10 zorgen in Nederland nog voor overschrijdingen van grenswaarden, vandaar dat deze grens is gekozen.
In de Regeling NIBM is een aantal categorieën projecten met maximale groottes aangewezen die NIBM zijn, waaronder woningbouw, kantoren en bepaalde inrichtingen. Als een project binnen de grenzen van deze Regeling valt, is verdere toetsing aan de grenswaarden niet nodig. Indien sprake is van een combinatie van functies zal een berekening van (de toename van) de luchtconcentraties moeten worden gemaakt.

Situatie en beoordeling plan(gebied)
Voor de ontwikkeling en plannen van De Scheg West en Midden gezamenlijk is een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd door het bureau Sweco. Het onderzoeksrapport is aan deze plantoelichting toegevoegd als bijlage 11.

In de plansituatie ontstaan aanvullende emissies van luchtverontreinigende stoffen (NOx, PM10 en PM2,5) door de verkeersaantrekkende werking van het plan. De luchtkwaliteit ofwel luchtconcentraties in de plansituatie zijn berekend.

In het onderhavige plan is een basisschool opgenomen. De afstand van de basisschool in het plan tot de dichtstbijzijnde rijksweg bedraagt veel meer dan 300 meter, namelijk meer dan 1 kilometer. De afstand van de basisschool in het plan tot de dichtstbijzijnde provinciale weg bedraagt ruim meer dan 50 meter, namelijk circa 400 meter. Daarmee voldoet de school in het plan zonder meer aan het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

Uit het luchtkwaliteitsonderzoek komt naar voren dat de grenswaarden voor de jaargemiddelde concentraties voor NO2, PM10 en PM2,5, de uurgemiddelde concentratie NO2 en de 24-uurgemiddelde concentratie PM10 niet worden overschreden door de planontwikkeling. Hiermee voldoet het plan ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit aan de milieukwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer. De luchtconcentraties liggen ruimschoots lager dan de grenswaarden. Ten aanzien van luchtkwaliteit is er sprake van goede ruimtelijke ordening.

Conclusie
Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het plan.

7.7 Externe veiligheid

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

Wettelijk kader

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

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

Het groepsrisico is gedefinieerd als de "cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is".

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

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

Besluit externe veiligheid transportroutes, en Basisnet
Op 1 april 2015 is de Wet vervoer gevaarlijke stoffen en het Besluit externe veiligheid transportroutes inwerking getreden. In deze wetgeving is de grondslag voor het Basisnet voor vervoer van gevaarlijke stoffen opgenomen. Het doel van Basisnet is om gevaarlijke stoffen te kunnen vervoeren tussen de belangrijkste industriële plaatsen in Nederland en in het buitenland en de risico's voor omwonenden langs de routes binnen de wettelijke grenzen te houden. Het systeem Basisnet heeft betrekking op het vervoer van gevaarlijke stoffen over grote vaarwegen, spoorwegen en autowegen. In het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) staan bepalingen met betrekking tot te verrichten onderzoek en risico verantwoording.

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

Situatie en beoordeling plan(gebied)
Met behulp van de Risicokaart is een inventarisatie gemaakt van de in de omgeving van het plangebied aanwezige risicobronnen ten aanzien van externe veiligheid.

Afbeelding 7.7: Uitsnede Risicokaart omgeving plangebied, met ligging plangebied globaal weergegeven met blauw kader



Bedrijven waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt:
De Risicokaart geeft aan dat in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Op circa 700 meter van het plangebied, aan de Aalsmeerderweg 358, bevindt zich een bedrijf met en propaantank. De afstand is dermate groot dat dit niet van invloed is op de voorgenomen woningbouwontwikkeling. Overige inrichtingen met risicobronnen bevinden zich op meer dan een kilometer van het plangebied.

Transportroutes gevaarlijke stoffen
De N201 ligt circa 1,4 kilometer ten zuiden van het plangebied. Via deze route worden gevaarlijke stoffen (brandbare gassen) vervoerd. De N201 valt daarmee onder de werkingssfeer van het Bevt. Het invloedsgebied is 355 meter. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied.

Ondergrondse buisleidingen met gevaarlijke stoffen
Uit de Risicokaart volgt dat ten zuiden en oosten van het plangebied een buisleiding van de Gasunie is gelegen (leidingen W-529-01 en W-540-01). Buisleiding W-529-01 ligt op circa 1 kilometer van het plangebied. Buisleiding W-540-01 ligt op circa 670 meter van het plangebied.
Het invloedsgebied van een hogedrukgasleiding wordt bepaald aan de hand van de werkdruk en de diameter van de gasleiding. Beide hogedrukgasleidingen hebben een werkdruk van 40 bar en een diameter van ongeveer 12,44 inch, waardoor het invloedsgebied van deze gasleidingen 140 meter bedraagt. Het plangebied ligt ruim buiten het invloedsgebied van de beide buisleidingen.

Conclusie
Met betrekking tot externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor het onderhavige plan.

7.8 Natuurwaarden

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

De Wet natuurbescherming beslaat zowel soortenbescherming als gebiedsbescherming. De wet kent een beschermingsregime voor soorten van de Vogelrichtlijn, voor soorten van de Habitatrichtlijn en voor andere soorten. Het komt er onder andere op neer dat soorten niet opzettelijk gedood, gevangen of verstoord mogen worden. Ook het beschadigen of vernielen van voortplantingsplaatsen en rustplaatsen is verboden. Vrijwel alle vogels zijn beschermd ingevolge de Vogelrichtlijn. Habitatrichtlijnsoorten zijn bijvoorbeeld alle vleermuissoorten. Onder de andere soorten vallen bijvoorbeeld de ringslang en grote modderkruiper, maar ook algemene soorten. Als (bij planuitvoering of werkzaamheden) overtreding van een Wnb-verbodsbepaling dreigt, dan is een ontheffing benodigd. Voor (een groot aantal) algemene soorten is een vrijstelling voor ontheffing vastgesteld.
Met betrekking tot de gebiedsbescherming wordt hoofdzakelijk gekeken naar de Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Gebiedsbescherming
In de Wet natuurbescherming (Wnb) zijn gebieden aangewezen die onderdeel uitmaken van de Europese ecologische hoofdstructuur (Natura 2000-gebieden). Indien een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt in of in de nabijheid van een Natura 2000-gebied (externe werking) moet worden onderzocht of de ontwikkeling de kwaliteit van het gebied kan verslechteren of verstoren. Indien het bestemmingsplan, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen, de kwaliteit van een Natura 2000-gebied verslechtert of een significant verstorend effect heeft (dit wordt de verslechterings- en verstoringstoets genoemd) dient een vergunning op grond van de Wnb te worden aangevraagd. Het bevoegd gezag voor deze vergunning is Gedeputeerde Staten van de provincie waarin het Natura 2000-gebied is gelegen.

Indien het plan mogelijk significante negatieve gevolgen heeft voor deze gebieden dient bovendien een passende beoordeling te worden gemaakt. Significant negatieve gevolgen treden op als de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied worden aangetast. Is dit het geval, dan kan alleen een vergunning worden verkregen indien wordt voldaan aan de zogenaamde ADC-criteria. Dat wil zeggen dat voor het plan geen alternatieven zijn, sprake is van een dwingende reden van groot openbaar belang en is voorzien in compenserende maatregelen.

Soortenbescherming
De Wet natuurbescherming (Wnb) beschermt vele in het wild en van nature in Nederland voorkomende dieren. De wet kent verschillende beschermingsregimes voor diverse soorten. De Wnb bevat verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde diersoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen.

Voor van nature in Nederland in het wild voorkomende vogels geldt dat het verboden is om nesten, rustplaatsen of eieren te vernielen. Ook is het verboden om vogels te verstoren, tenzij de verstoring geen wezenlijke invloed heeft op de staat van instandhouding van de soort.
Voor algemene soorten, geldt bij ruimtelijke ontwikkelingen of beheer en onderhoud, op grond van de Verordening vrijstellingen soorten Noord-Holland, vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Wnb. Voor overige soorten is geen ontheffing nodig indien de Minister van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie (EL&I) of de provincie een

gedragscode heeft goedgekeurd voor het uitvoeren van de werkzaamheden. De gemeente Amsterdam heeft een gedragscode opgesteld die de minister van (destijds) LNV heeft goedgekeurd. Hoewel de gedragscode zijn basis vindt in de Flora- en faunawet, die inmiddels is vervallen, is de werking van de gedragscode door de staatssecretaris van Economische Zaken ambtshalve verlengd. Bij naleving van deze gedragscode geldt dan ook een vrijstelling voor de uitvoering van werkzaamheden in het kader van bestendig beheer en onderhoud en ruimtelijke ontwikkeling en inrichting.

Ontheffingen mogen slechts worden verleend wanneer geen andere bevredigende oplossing bestaat, geen afbreuk wordt gedaan aan het streven de populaties van de betrokken soort in hun natuurlijke verspreidingsgebied in een gunstige staat van instandhouding te laten voortbestaan en de ontheffing nodig is met het oog op in de Wnb bepaalde belangen.

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan moet worden onderzocht of de Wnb aan de uitvoering van het bestemmingsplan in de weg staat. Dit zal zich voordoen wanneer de uitvoering van het bestemmingsplan tot ingrepen noodzaakt waarvoor geen vrijstelling geldt of geen ontheffing op grond van de Wnb kan worden verleend.

Situatie en beoordeling plan(gebied) - Gebiedsbescherming / Natuurgebied

Het onderhavige plangebied ligt niet in een natuurgebied of een weidevogelleefgebied.

Natuurnetwerk Nederland
Het plangebied De Scheg West ligt niet in of direct nabij het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het dichtstbijzijnde NNN-gebied ligt op meer dan 800 meter afstand, ten oosten van het plangebied. Door het uitvoeren van de werkzaamheden gaat geen oppervlakte aan NNN verloren. Gezien de afstand en de tussenliggende bebouwing kunnen negatieve effecten op het NNN door het plan worden uitgesloten.

Natura 2000-gebied (algemeen)
Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied "Botshol" ligt op circa 6,5 kilometer afstand van het plangebied. Onder andere dit Natura 2000-gebied kent stikstofgevoelig habitat. De externe effecten op de Natura 2000-gebieden dienen getoetst te worden.
Voor de mogelijke effectfactoren geluid, licht, menselijke aanwezigheid en trillingen geldt dat gezien de aard van het plan en de werkzaamheden, de afstand en de tussenliggende elementen geen effecten op de Natura 2000-gebieden te verwachten zijn. Ten aanzien van de uitstoot van stikstof kan zonder berekening niet worden uitgesloten dat er geen effect, ofwel stikstofdepositie(toename), op een Natura 2000-gebied is. Derhalve is er een berekening van de (mogelijke) stikstofdepositie(toename) op Natura 2000-gebieden gemaakt.

Stikstofdepositie
In verband met de ontwikkelingen (nieuwe functies) en werkzaamheden in het kader van het plan De Scheg West is een stikstofdepositie-onderzoek verricht door het bureau Sweco. Het stikstofdepositie-onderzoek (oktober 2023) van Sweco is als bijlage 12 bij de plantoelichting toegevoegd.

In het stikstofdepositie-onderzoek is de stikstofdepositie(toename) op stikstofgevoelige habitats van Natura 2000-gebieden berekend.
Bij het stikstofdepositie-onderzoek zijn berekeningen uitgevoerd voor de toekomstige situatie ofwel de gebruiksfase en voor de tijdelijke situatie van de bouw ofwel de realisatiefase. Voor de stikstofdepositie-berekeningen is gebruik gemaakt van AERIUS Calculator 2023. In het onderzoeksrapport staan de uitgangspunten en resultaten van het stikstofdepositie-onderzoek beschreven. Bij het stikstofonderzoek is gerekend met salderen oftewel het gunstige effect van het verdwijnen van het huidige/voormalige gebruik.

Indien negatieve effecten vanwege werkzaamheden en toekomstig gebruik (in verband met een plan of project) op een Natura 2000-gebied op voorhand niet kunnen worden uitgesloten, dan is voor het planologisch besluit een milieueffectrapportage (m.e.r.) noodzakelijk en is voor de verlening van de omgevingsvergunning (voor het bouwen) een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming noodzakelijk. Er is geen sprake van een m.e.r.-plicht of een vergunningsplicht bij een stikstofdepositiebijdrage (vanwege de activiteit) van maximaal 0,00 mol N/ha/jaar op een Natura 2000-gebied. Als sprake is van intern salderen, dan is daarvoor geen natuurvergunning benodigd.

Gebruiksfase
Met de toepassing van intern salderen is in de gebruiksfase van de planontwikkeling De Scheg West geen netto-toename van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden berekend, op basis van de gehanteerde uitgangspunten.

Realisatiefase (sloop- en bouwfase) / Aanlegfase
Met de toepassing van intern salderen is in de realisatiefase van de planontwikkeling De Scheg West geen netto-toename van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden berekend, op basis van de gehanteerde uitgangspunten. Bij de berekening van de realisatiefase is tevens de gebruiksfase voor 6/7 deel meegenomen, waarmee het cumulatief effect ofwel een worse-case jaar is beschouwd. Met een bouwfasering van maximaal 114 woningen per jaar, en de toepassing van elektrische telekranen, zijn er per saldo geen stikstofdepositie-effecten op Natura 2000-gebieden, als gevolg van de realisatiefase van het plan, te verwachten.

Conclusie
Het aspect stikstofdepositie vormt geen belemmering voor het onderhavige bestemmingsplan. Op basis van intern salderen is het plan uitvoerbaar in relatie tot stikstofdepositie.
Natuurgebieden zijn geen belemmering voor het onderhavige plan.

Situatie en beoordeling plan(gebied) - Soortenbescherming / Flora & Fauna

Voor het plangebied De Scheg West is in 2020 een quickscan flora & fauna verricht door het bureau Van der Goes & Groot. Het onderzoeksrapport is als bijlage 13 bij de plantoelichting toegevoegd.
In navolging van de quickscan is door het bureau Sweco een soortgericht onderzoek naar huismus, vleermuizen, kleine marters en rugstreeppad in (delen van) het plangebied De Scheg West verricht. Het onderzoeksrapport is als bijlage 14 bij de plantoelichting toegevoegd.

Uit de quickscan flora & fauna blijkt, in conclusies, het volgende:
- Het onderzoeksgebied is in potentie geschikt voor beschermde soorten amfibieën, vogels, grondgebonden zoogdieren en vleermuizen.
- In het plangebied kunnen broedvogels met niet-jaarrond beschermde nesten voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een ontheffing is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen loopt ruwweg van half maart tot half juli.
- In het plangebied kunnen jaarrond beschermde verblijfplaatsen van vogels voorkomen, namelijk die van huismus. Omdat negatieve effecten door de werkzaamheden niet uit te sluiten zijn, is onderzoek naar voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van deze vogelsoort(en) noodzakelijk. Worden tijdens vervolgonderzoek volgens geldende richtlijnen dergelijke verblijfplaatsen gevonden, dan dient een ontheffingsaanvraag te worden ingediend, waarin passende mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven.

- Het onderzoek naar vleermuizen, roofvogels en uilen in 2018 van RPS dat bij de bebouwing aan de Legmeerdijk 198 heeft plaatsgevonden, is vanwege de maximale houdbaarheid van drie jaar geldig tot eind 2021. Voor de (sloop) plannen dient nieuw onderzoek plaats te vinden.
- Voor het mogelijk incidentele terreingebruik van het plangebied door overige vogels met jaarrond beschermde nesten (buizerd, sperwer, ransuil, huismus), wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter leefgebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. De vogels kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken.
- In het onderzoeksgebied kunnen beschermde amfibieën en grondgebonden zoogdieren voorkomen die zijn beschermd onder de Habitatrichtlijn of als 'andere soort'. Het gaat om de rugstreeppad en kleine marterachtigen (bunzing, wezel en hermelijn). Omdat negatieve effecten door de werkzaamheden niet uit te sluiten zijn, is onderzoek naar voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van deze soorten noodzakelijk. Worden tijdens de veldinventarisatie volgens landelijk geldende richtlijnen, protocollen, soortstandaarden en/of kennisdocumenten één of meer van deze soorten aangetroffen, dan dient een ontheffingsaanvraag te worden ingediend, waarin passende mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven.
- In het plangebied kunnen verblijvende vleermuizen voorkomen. Omdat negatieve effecten door de werkzaamheden niet uit te sluiten zijn, is vervolgonderzoek naar voortplantingsplaatsen en rustplaatsen van vleermuizen noodzakelijk. Worden tijdens de veldinventarisatie volgens landelijk geldende richtlijnen, protocollen, soortstandaarden en/of kennisdocumenten één of meer soorten vleermuizen met verblijfplaatsen aangetroffen, dan dient een ontheffingsaanvraag te worden ingediend, waarin passende mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven.
- Voor de mogelijk aanwezige foeragerende vleermuizen in het plangebied wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter foerageergebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. De vleermuizen kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken.

De conclusie van het aanvullend soortgericht onderzoek is als volgt:
Uit het soortgericht onderzoek naar de aan- dan wel afwezigheid van de huismus, vleermuizen (gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger), kleine marters (bunzing, hermelijn en wezel) en rugstreeppad blijkt dat geen beschermde soorten of functies in het plangebied aanwezig zijn. Het aanvragen van een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming voor deze soorten is niet nodig.

Conclusie
De flora & fauna vormen geen belemmering voor het onderhavige bestemmingsplan. Ten aanzien van algemene soorten kan bij de planuitvoering worden volstaan met (algemene maatregelen in het kader van) de zorgplicht. Ten aanzien van vogels dienen de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaats te vinden.

7.9 Milieuzonering

In ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met functiescheiding tussen hindergevoelige en hinderveroorzakende functies. Ten aanzien van de afstand tussen woningen en bedrijven worden de richtafstanden van de VNG, zoals die zijn opgenomen in de publicatie "Bedrijven en milieuzonering", gehanteerd om te beoordelen of er al dan niet hinder te verwachten is vanwege bedrijven op de woningen.

Het plangebied wordt ingericht met woningen. Ten zuiden en oosten van het plangebied bevinden zich glastuinbouw bedrijven. De richtafstand voor glastuinbouw betreft 30 meter voor een rustig woongebied en 10 meter voor gemengd gebied. De nieuwe woningen liggen op een afstand van meer dan 30 meter van de glastuinbouw.

Voor het glastuinbouw bedrijfsperceel aan de westzijde van het plangebied is sprake van een bestaande situatie met woningen en toegestane glastuinbouw. Het bedrijf bevindt zich in een gemengd gebied, de afstand tussen het bedrijf en de nieuwe woningen is ten minste 10 meter.

In en bij het onderhavige plan wordt voldaan aan de richtafstanden ten aanzien van bedrijven en milieuzonering.

7.10 Duurzaamheid en Klimaat

In zowel de Ontwikkelvisie Scheg Noorder Legmeerpolder (2015) als het Ruimtelijk Raamwerk (2019/2020) is de ambitie uitgesproken om van De Scheg een aantrekkelijke, duurzame en groene woonwijk te maken. In de Ontwikkelvisie is bepaald dat voor het bepalen van de energie- en duurzaamheidsdoelen bij De Scheg gebruik gemaakt wordt van het instrument 'GPR Stedenbouw'. Voor alle thema's uit de GPR is een basisambitie en eindambitie vastgesteld. Inmiddels beschikt de gemeente over de 'Leidraad Duurzaam Bouwen en Gebiedsontwikkelen' en het Actieplan Klimaatadaptatie Amstelveen 2021-2026.

Met het vervolg van de gebiedsontwikkeling waren er bij de tussentijdse toetsing aanleidingen om de duurzaamheidsambities te herijken, zoals:
- ontwikkeling van GPR Stedenbouw 1.5 (vernieuwd);
- toegenomen aandacht voor en belang van klimaatadaptatie, elektrificeren automobiliteit en circulair bouwen;
- veranderde wet- en regelgeving;
- veranderd plangebied; relatie tussen de deelgebieden en het geheel;
- de door de gemeenteraad in 2021 vastgestelde Leidraad Duurzaam Bouwen en Gebiedsontwikkelen.

Omdat de Leidraad Duurzaam Bouwen en Gebiedsontwikkelen actueel en eigen beleid is, is er in afstemming met ontwikkelaars voor gekozen om in plaats van het instrument GPR, de leidraad in te zetten.

Het plan voor De Scheg West is globaal getoetst aan de leidraad; hieruit is het volgende gebleken:
- Op het thema energie is het mogelijk om op BENG1 (gebouw-gebonden energiebehoefte) en BENG2 (primair energiegebruik) op het midden ambitieniveau te score. Dat is voor BENG1 10% minder energiebehoefte en BENG2 50% reductie energiegebruik. Voor de overige onderwerpen binnen het thema energie (o.a. gebruik-gebonden energiebehoefte en energieopslag) scoren de plannen conform het basisniveau.
- Op het thema circulair bouwen scoren de plannen naar verwachting conform het basisniveau voor de verschillende onderwerpen. Alleen de gemiddelde 'milieu prestatie gebouwen' (MPG) van de woningen zou kunnen voldoen aan het middenniveau (dit is een MPG van 0,75).
- Op het thema klimaatadaptief voldoet De Scheg West aan het middenniveau voor de afstand tot koele verblijfslocaties en voor waterverwerking.
- Van het plangebied is ongeveer 20% van het oppervlak als groen ingericht. Hiermee wordt voldaan aan het middenniveau voor aandeel groen. Verwacht wordt dat het plan niet hoger scoort dan het basisniveau voor ecologie. Het beeldkwaliteitsplan verleidt op gebouwniveau tot verhogen van de biodiversiteit.
- Op het thema mobiliteit wordt waarschijnlijk niet hoger gescoord dan het basisniveau. Er worden geen deelconcepten toegepast (de ligging van het plangebied leent zich hier minder goed voor) of extra openbare laadpalen gerealiseerd.

Klimaatadaptatie: wateroverlast en -tekort
In paragraaf 7.2 Water is inzicht gegeven hoe in het plan De Scheg West (tot dusver) rekening is gehouden met waterberging en hoe bij de planuitwerking nader aandacht wordt besteed aan klimaatadaptatie.

De thema's die belang zijn voor het stedelijk gebied, volgens het Actieplan Klimaatadaptatie 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 paragraaf 7.2 is (op hoofdlijnen) per thema aangegeven waar bij de planontwikkeling rekening mee moet worden gehouden volgens Actieplan Klimaatadaptatie Amstelveen.

Vanuit de gemeente zijn voor diverse klimaatthema's een pakket aan eisen gesteld waaraan het stedenbouwkundig plan en het stedelijk watersysteem moeten voldoen. Bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan De Scheg West zullen de inrichtingsplannen getoetst worden aan de klimaatadaptieve eisen en te behalen doelen volgens het Actieplan Klimaatadaptatie 2021-2026 van de gemeente Amstelveen.

Hittestress
De toekomstige situatie van het plangebied De Scheg West is door Sweco getoetst aan de hittestress eisen voortkomend uit het klimaatbeleid van de gemeente Amstelveen en het klimaatconvenant van de Metropoolregio Amsterdam, waarbij door Sweco onderzoek is verricht naar gevoelstemperaturen op een hete dag. Het positieve effect van water is in de hittebepaling niet meegenomen. De rapportage van de hittestress toetsing is als bijlage 15 bij dit bestemmingsplan opgenomen.

De resultaten van de hittestress toetsing zijn als volgt:
- Algemeen: Er is in het plangebied een hoge gevoelstemperatuur bij niet-beschaduwde plekken. Dit komt door een lagere gemodelleerde windsnelheid. In principe is een hoge gevoelstemperatuur niet direct problematisch, zolang er schaduw wordt gecreëerd in het gebied. Dit is in het geval van De Scheg West ruim voldoende. Zie hiervoor ook de navolgende beoordelingen op gebied van schaduw en koele plekken.
- Schaduw: Het plangebied is in de toekomst voor ten minste 40% beschaduwd. Langzaamverkeersroutes zijn voldoende beschaduwd (48%). Er wordt voldaan aan de eis uit het MRA-document, namelijk een schaduw-eis van 40%. Er wordt geadviseerd om bij het schoolplein de schaduwwerking verder uit te werken, waarbij de eis inzake vitale en kwetsbare functies van toepassing is.
- Koele plekken: Er zijn veel koele plekken (van minstens 200 m2) aanwezig in het toekomstig woongebied. De koele plekken liggen binnen een voldoende afstand van de woningen en openbare plekken in het plangebied, namelijk binnen 300 meter loopafstand. Er wordt voldaan aan de eis vanuit het MRA-document. De koele plekken liggen veelal op veel kortere afstand.
- Vitale en kwetsbare functies: Er wordt geadviseerd om bij het schoolplein de schaduwwerking verder uit te werken om kinderen op hete dagen voldoende schaduw te geven. De nutstracés zijn voldoende beschaduwd. Een aantal geprojecteerde transformatorhuisjes in het stedenbouwkundig plan is nog niet beschaduwd. Zowel de stoepen waaronder de nutstracés liggen als de transformatiehuisjes kunnen een lichte kleur krijgen om opwarming te verminderen.
- Het plan voldoet aan de eisen gesteld in het klimaatconvenant van de MRA. Er zijn geen verdere grootschalige ruimtelijke aanpassingen nodig om hittestress te minimaliseren.

7.11 Milieueffectrapportage (m.e.r.)

Wet- en regelgeving
Het instrument en de procedure milieueffectrapportage (m.e.r.) is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en in (samenhang met) het Besluit milieueffectrapportage.

Voor alle projecten en plannen waarbij de activiteit is opgenomen in (Bijlage D van) het Besluit milieueffectrapportage (Besluit mer) moet door het bevoegd gezag worden beoordeeld of een milieueffectrapport moet worden gemaakt.
Via een m.e.r.-beoordeling worden de milieueffecten van de gewenste ontwikkeling onderzocht. Op basis hiervan wordt beoordeeld en beslist of een milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld.

Volgens onderdeel D 11.2 van de Bijlage bij het Besluit mer dient er voor de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen een m.e.r.-beoordeling te worden gedaan.

De inhoudelijke vereisten voor de m.e.r-beoordeling staan benoemd in bijlage III van de Europese richtlijn mer. Hierin staat dat de voorgenomen activiteiten aan de volgende drie aspecten moeten worden getoetst:
- kenmerken van het project;
- plaats van het project;
- kenmerken van het potentiële effect.

M.e.r.-beoordeling
Het onderhavige plan betreft een stedelijk ontwikkelingsproject. Daarom is beoordeeld of voor het onderhavige bestemmingsplan een milieueffectrapport (MER) moet worden gemaakt.

In het kader van de m.e.r.-beoordeling is een m.e.r.(-beoordeling)-notitie voor het plan De Scheg West opgesteld, in december 2022 en augustus 2023. De m.e.r.-notitie is geactualiseerd in verband met de nieuwe/geactualiseerde onderzoeken. De "M.e.r.-notitie De Scheg West en Midden" (d.d. 3 augustus 2023), van Sweco, is opgenomen als bijlage 16 bij dit bestemmingsplan. Uit de m.e.r.-notitie blijkt dat er geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen vanwege het onderhavige plan. Het college heeft hierop besloten dat geen MER opgesteld hoeft te worden. Bij de m.e.r.-beoordeling - de notitie en het besluit - zijn de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van het potentiële effect in acht genomen. Het m.e.r.-beoordelingsbesluit is opgenomen als bijlage 17 bij dit bestemmingsplan.

Conclusie
Er is geen sprake van belangrijke nadelige milieugevolgen vanwege het plan. Het is dus niet noodzakelijk om een MER op te stellen en een m.e.r.-procedure te voeren voor het onderhavige bestemmingsplan.