TOELICHTING

Bestemmingsplan
Kostverlorenweg 2 - Amstelveen

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 INLEIDING 3
1.1 Aanleiding en doelstelling 3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 3
1.3 Geldende bestemmingsplannen 3
1.4 Leeswijzer 4
HOOFDSTUK 2 VISIE PLANGEBIED 5
2.1 Uitgangspunten 5
2.2 Functionele en ruimtelijke uitwerking 5
2.3 Motivatie gemaakte keuzes 5
HOOFDSTUK 3 PLANOPZET 7
3.1 Algemeen 7
3.2 De bestemmingen 7
HOOFDSTUK 4 UITVOERBAARHEID 9
4.1 Nieuwe stedelijke ontwikkeling 9
4.2 Economische uitvoerbaarheid 9
4.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 9
4.4 Handhaving 10
HOOFDSTUK 5 BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED 11
5.1 Ruimtelijke karakteristiek 11
5.2 Functioneel gebruik 14
HOOFDSTUK 6 BELEIDSKADER 15
6.1 Inleiding 15
6.3 Provinciaal en regionaal beleid 15
6.4 Gemeentelijk beleid 18
HOOFDSTUK 7 OMGEVINGSKWALITEIT 23
7.1 Bodem 23
7.2 Water 24
7.3 Archeologie 26
7.4 Geluid 27
7.5 Luchtkwaliteit 29
7.6 Externe veiligheid 30
7.7 Flora en fauna 31

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

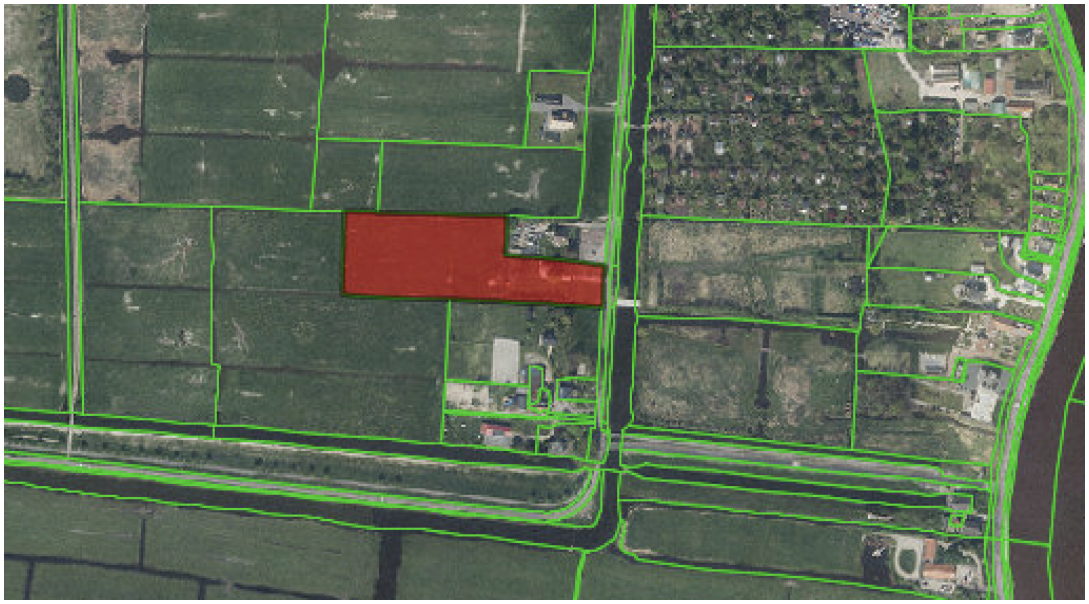
1.1 Aanleiding en doelstelling

Er is een aanvraag ingediend betreffende het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van het oprichten van een woonhuis met bijbehorende bouwwerken buiten het aangegeven bouwvlak na sloop van de bestaande woning. De woning komt op een meer centrale plek op het perceel. De ontsluiting van het perceel zal gesitueerd worden aan de Kostverlorenweg 2.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het perceel is een locatie direct ten westen van de Kostverlorenweg. Het wordt aan de noordzijde begrensd door het perceel Kostverlorenweg 3 en twee gebieden in eigendom van Staatsbosbeheer. Aan de westzijde en een deel van de zuidzijde wordt het perceel begrensd door een stuk grond in eigendom van Stichting Ons Geluk. Naast dit stuk grond wordt het perceel aan de zuidzijde ook begrensd door een stuk grond in particulier eigendomschap. Aan de oostzijde wordt het perceel begrensd door de Kostverlorenweg. Tussen het plangebied en alle bovengenoemde percelen liggen sloten die de perceelgrenzen fysiek markeren.

Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Amstelveen, sectie W nummer 223 ter grootte van 11.015 m2.



Figuur 1. Kadasterkaart van de directe omgeving van het plangebied. Rood gearceerd het perceel Kostverlorenweg 2

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Dit bestemmingsplan vervangt gedeeltelijk het bestemmingsplan Wester Amstel 2018.

Het bestemmingsplan Wester Amstel 2018 is vastgesteld op 20 december 2018 en is onherroepelijk geworden op 4 december 2019. De geldende bestemming op de locatie is Wonen (artikel 28) en Tuin (artikel 21) met de dubbelbestemmingen Waarde-Archeologie (artikel 32) en Waterstaat - Waterkering (artikel 35).

De nieuw te bouwen woning is deels gepland op gronden met de bestemming Tuin en deels op de bestemming Wonen buiten het bouwvlak. Om de geplande ontwikkeling mogelijk te maken dient het geldende bestemmingsplan te worden herzien. Door middel van deze herziening wordt de nieuwbouw van een woning mogelijk gemaakt. Het geldende bestemmingsplan komt met de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan gedeeltelijk te vervallen.



Figuur 2. Bestemmingsplan directe omgeving Kostverlorenweg 2. Rood omcirkelt het plangebied.

1.4 Leeswijzer

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

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

HOOFDSTUK 2 VISIE PLANGEBIED

2.1 Uitgangspunten

Het bestemmingsplan Bestemmingsplan Kostverlorenweg 2 komt overeen met de Structuurvisie 2025+/uitvoeringsparagraaf. In hoofdstuk zes wordt nader ingegaan op de relatie tussen het bestemmingsplan en de structuurvisie. Tevens wordt het overige relevante beleid hier behandeld.

Onderhavig bestemmingsplan maakt het verplaatsen van het bouwvlak van een woning in het buitengebied mogelijk.

2.2 Functionele en ruimtelijke uitwerking

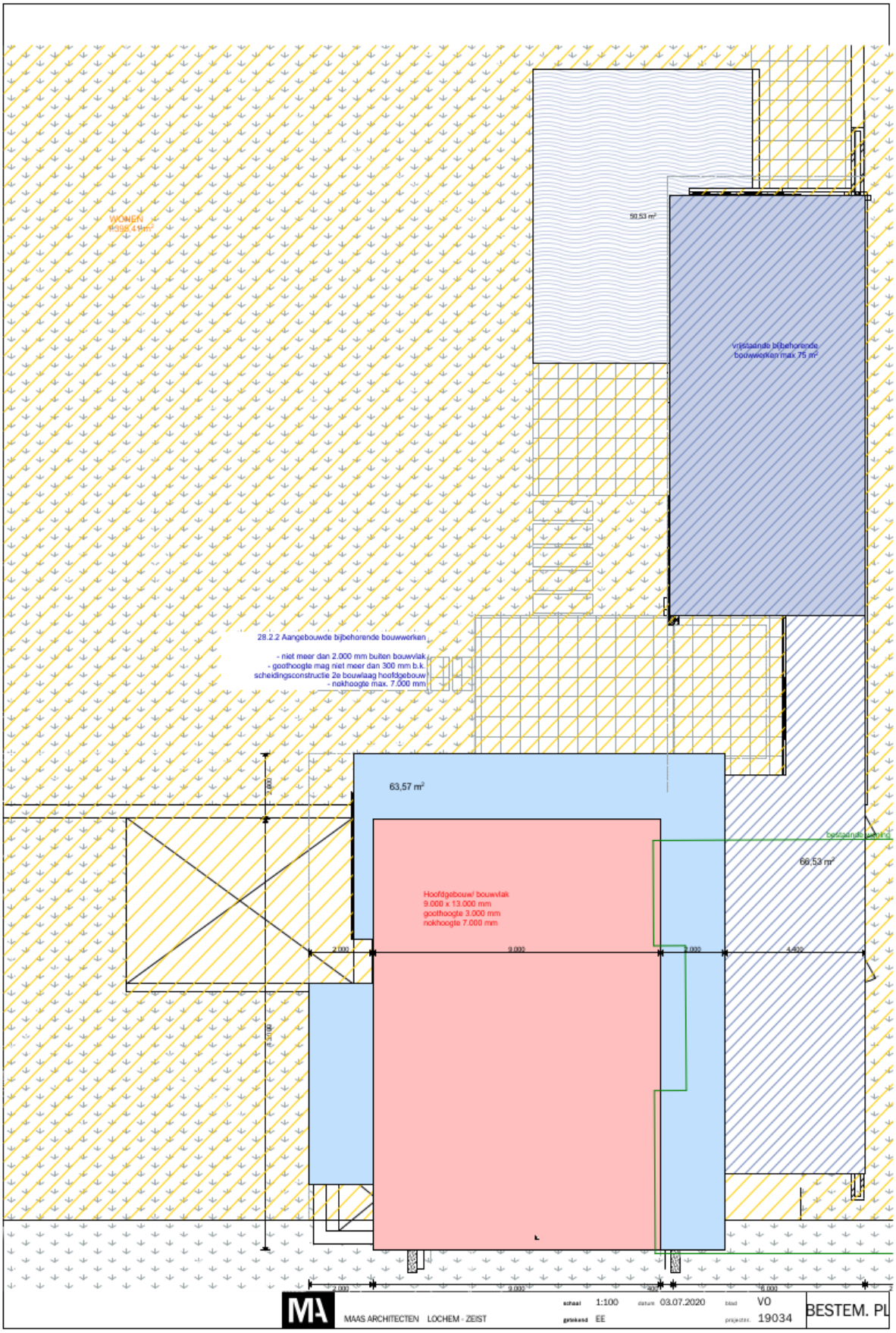
De aanvrager wil de woning meer in het midden van het perceel plaatsen. In huidige situatie is het bouwvlak van de woning tegen de noordgrens van het perceel gesitueerd. Deze uitzonderlijke situatie heeft een negatief effect op de privacy en leefbaarheid van beide percelen (Kostverlorenweg 2 en 3). Met het veranderen van het bouwvlak wil de aanvrager ook de huidige bebouwing slopen en een nieuwe woning oprichten. Het meer centraal oprichten van de woning aan Kostverlorenweg 2 betekent een verbetering van leefbaarheid voor beide percelen (#2 en #3).

Het gebruik verandert niet. Het blijft een woonbestemming.

2.3 Motivatie gemaakte keuzes

De nieuw te bouwen woning betekent esthetisch gezien een kwaliteitswinst voor de directe omgeving. De aanpassing van het bouwvlak is, gezien de huidige situatie, niet meer dan logisch. Het is van belang dat de in het vigerende bestemmingsplan (Wester Amstel 2018) geldende bouwmaten wel aangehouden worden. Het bestemmingsplan voorziet in een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale nokhoogte van 7 meter. De goot en nokhoogtes van het bouwplan bedragen 3 en 7 meter respectievelijk. Het vloeroppervlak van de hoofdwoning is gelijk aan het bouwvlak en bedraagt 9 meter x 13 meter is 117 m2. Er wordt een bijgebouw gebouwd, met een oppervlakte van 75 m2. Dit is het maximale toegestaan in het bestemmingsplan. De goot en bouwhoogte hiervan mag maximaal 3 meter en 4.5 meter respectievelijk bedragen. Daarnaast worden er aanbouwen gerealiseerd, totaal 64 m2. De aanbouw mag niet verder dan 2 meter van het hoofdgebouw aangebouwd worden. Als laatse wordt er een zwembad gerealiseerd, oppervlakte 50 m2. Ook dit is het maximale toegestaan in het bestemmingsplan.

Het bouwplan is terug te vinden in figuur 3.



Figuur 3. Bouwvlak nieuw (rood gearceerd) en bouwvlak oud (rechtsonder, groen omlijnd).

HOOFDSTUK 3 PLANOPZET

3.1 Algemeen

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

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

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

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

3.2 De bestemmingen

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

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

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Agrarisch met waarde - Natuur en Landschap (artikel 3)
Deze bestemming is ingegeven vanuit de ligging binnen de Bufferzone en status als weidevogelleefgebied. Gronden mogen in beginsel niet bebouwd worden. Het gebruik is over het algemeen beperkt als vee- en paardenweidegebied.

Tuin (artikel 4)
Op de bijbehorende gronden van de woning met de bestemming 'Tuin' mag behoudens bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van ondergeschikte betekenis en erkers en entreeportalen geen bebouwing worden opgericht. In de regel is dit het naar het openbaar gebied gerichte erf (niet zijnde achtererfgebied) van woningen.

Wonen (artikel 5)

De woning en de garage zijn als zodanig bestempeld. Aan huis verbonden activiteiten, hierbij wordt gedacht aan een praktijk voor een (huis)arts of fysiotherapie, dan wel voor een advocaat of een juridisch of financieel adviseur, zijn mogelijk, maar het woonkarakter dient het uitgangspunt te blijven. Daarom behoren deze beroepsactiviteiten ondergeschikt te blijven aan het wonen. Dit is geregeld door het stellen van een maximaal percentage (30%) van het woonoppervlakte voor andere dan woonactiviteiten te bestemmen. Het kenbaar maken van de beroepsactiviteiten door middel van een aanduiding op eigen terrein is in beginsel toegestaan.

De woning (oorspronkelijk hoofdgebouw) dient binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd waarbij voldaan dient te worden aan de aangegeven goot- en bouwhoogten. Daarbuiten kan gebruik worden gemaakt van de regeling voor al dan niet aangebouwde bijbehorende bouwwerken.

Waarde-Archeologie en Waterstaat-Waterkering (artikel 6 en 7)
Als dubbelbestemming zijn opgenomen archeologie en waterkering. De primaire bestemming mag de belangen welke worden behartigd binnen de dubbelbestemming niet onevenredig schaden. Hiervoor is in de planregels een regeling opgenomen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel (artikel 8)
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 9)
In dit artikel (toegelaten overschrijdingen) wordt aangegeven in welke gevallen de in dit plan aangegeven bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en/of hoogtematen overschreden mogen worden. Dit betreffen bijvoorbeeld liftkokers, schoorstenen en balkons.

Algemene afwijkingsregels (artikel 10)
In dit artikel wordt bepaald in het kader van welke algemene afwijkingen in het plangebied gebruik gemaakt kan worden.

Luchtvaartverkeerszone-LIB (artikel 11 en 12)
Hier wordt aangegeven waar de gronden binnen de gebiedsaanduidingen en vrijwaringszones (Luchtvaartverkeerzones LIB) voor bedoeld zijn.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

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

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

HOOFDSTUK 4 UITVOERBAARHEID

4.1 Nieuwe stedelijke ontwikkeling

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

De voorgenomen ontwikkeling van de sloop en nieuwbouw en het verplaatsen van het bouwvlak kan niet worden gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

4.2 Economische uitvoerbaarheid

4.2.1 Financieel-economische haalbaarheid

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

4.2.2 Verhaal van kosten

Om gemaakte kosten te verhalen dient de gemeenteraad ingevolge artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan dient vast te stellen voor de gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen (zie artikel 6.2.1. Bro).

De gemeente heeft met de aanvrager, in het kader van de onderhavige grondexploitatie en plankosten, een anterieure overeenkomst gesloten waarin de kosten voor de grondexploitatie worden verhaald op aanvrager. Het is niet nodig een tijdvak of fasering of regels dan wel een uitwerking van regels publiekrechtelijk op te leggen. Hiermee is het verhaal van kosten anderszins verzekerd en is het opstellen van een exploitatieplan derhalve niet noodzakelijk.

4.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

4.3.1 Inspraak

Het ontwerp is gedurende zes weken ter inzage gelegd van 28 januari 2021 tot en met 10 maart 2021. Gedurende de termijn van terinzage legging heeft een ieder de gelegenheid gekregen om schriftelijk zienswijzen kenbaar te maken. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

4.3.2 Bro-partners

In het kader van het wettelijk vooroverleg op grond van het Besluit op de ruimtelijke ordening is het voorontwerp toegezonden aan de hieronder genoemde provinciale en rijksdiensten en andere instanties op 13 juli 2020.

De toezending is gedaan met het verzoek om voor 10 augustus 2020 te reageren en met de mededeling, dat indien niet binnen die termijn zal zijn gereageerd, wordt aangenomen, dat het voorontwerp bestemmingsplan geen aanleiding heeft gegeven tot het maken van opmerkingen.

1. Gedeputeerde Staten van Noord-Holland
2. Waternet
3. Gasunie
4. Rijkswaterstaat
5. Steunpunt Monumenten en Archeologie
6. Stichting Beschermers Amstelland

De instanties welke staan vermeld onder de nummers 3 en 5 hebben niet gereageerd, zodat mag worden aangenomen, dat het voorontwerp geen aanleiding heeft gegeven tot het maken van opmerkingen.

De instanties welke staan vermeld onder de nummers 1, 2, 4 en 6 hebben te kennen gegeven, dat zij geen opmerkingen hebben, dan wel dat het voorontwerp geen onderwerpen raken waarbij deze instanties belang hebben.

4.4 Handhaving

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

HOOFDSTUK 5 BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED

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

5.1 Ruimtelijke karakteristiek

5.1.1 Het plangebied in groter verband

Het gebied waarin Kostverlorenweg 2 ligt valt onder het buitengebied van Amstelveen, en staat bekend onder de naam 'Middelpolder'. Dit gebied wordt in het zuiden begrensd door de A9, in het oosten door de Amstel, in het noorden door de stadsgrens van Amsterdam, en in het westen door de stadsgrens van Amstelveen.

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

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

5.1.2 Directe omgeving plangebied

De directe omgeving van Kostverlorenweg 2 is een mix van woningen, (woon)boerderijen, kleinschalige bedrijvigheid en volkstuinen. Er is ruimte voor een kwaliteitsimpuls.



Figuur 4. Vooraanzicht Kostverlorenweg 2.

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

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

Bebouwingskarakteristiek van het poldergebied.
De bebouwing op de voormalig agrarische complexen is her en der gesloopt en vervangen voor een woonhuis. Voordat er op de Kostverlorenweg 2 een woonhuis gebouwd werd, was het open grasland, met een woonbestemming. Het vormt hiermee een uitzondering in vergelijking tot andere bebouwing in de polder. Deze woonhuizen zijn over het algemeen gebouwd in hollandsche/traditionele karakteristiek; er is sprake van een grote diversiteit, zowel in omvang als hoofdvorm. De bebouwing is overwegend utilitair. De vaak rommelige inrichting van de erven hebben veel van het oorspronkelijke karakter verloren doen gaan. De bouwhoogte is overwegend in één of twee bouwlagen met een kap. De materialen voor de woongebouwen is metselwerk voor de gevel (rood/bruinrood/bruin/beige) en pannen (rood/grijs/zwart) op het dak.

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

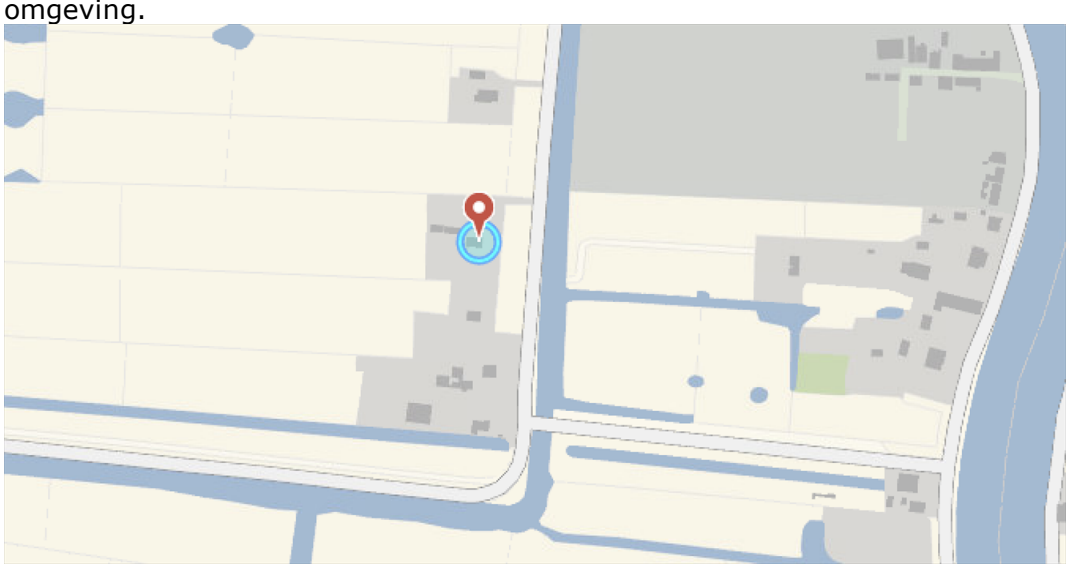
Conclusie
Het onderhavige plan is in lijn met de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan Amstelveen. De kenmerkende polderstructuren worden in het plan gehandhaafd. Daarnaast komt er door het verplaatsen van het bouwvlak een extra zichtlijn van de dijk het achterland in.

5.1.3 Cultuurhistorie/archeologie

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

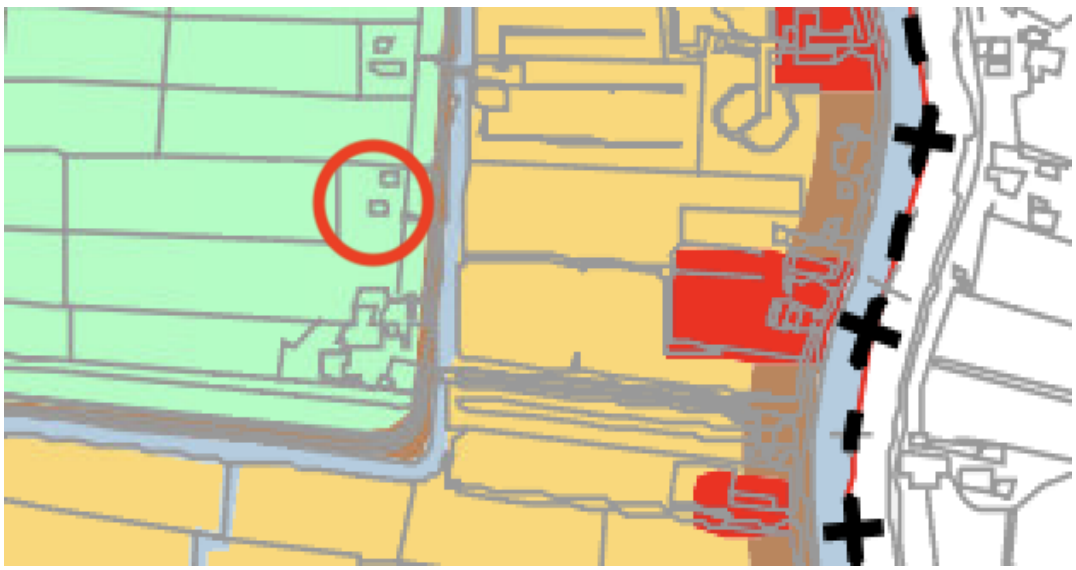
bomenlanen en dijken. Het is van belang dat deze drie kernwaarde gewaarborgd blijven.

Het specifieke perceel Kostverlorenweg 2 ligt in gebied wat in het verleden is ontveend. Er staan geen molens, stolpen of andere monumenten in de omgeving, er is geen sprake van een historisch lint. Hierdoor is er naast dat het plangebied onderdeel uitmaakt van de Amstelscheg weinig anders van cultuurhistorische waarde in de directe omgeving.



Figuur 5. Cultuurhistorische kaart Kostverlorenweg 2 (blauw omcirkelt).

Omdat Kostverlorenweg 2 in ontveend gebied ligt, is het niet aannemelijk dat er archeologische waardevolle objecten in de bodem zitten. Ter plaatste geldt dan ook Waarde - Archeologie 5. Dit houdt in dat er verkennend archeologisch bodemonderzoek nodig is bij ingrepen in de bodem die dieper rijken dan 0.30 meter en groter zijn dan 10000 m2.



Figuur 6. Archeologische verwachtingskaart van het plangebied. Kostverlorenweg 2 is rood omcirkelt.

Conclusie

De locatie voor de nieuw te bouwen woning ligt in archeologisch gebied met archeologie waarde 5. Hier geldt het criterium van maximaal 10000 m2 bodemverstoring. Daarvan is in het onderhavige geval geen sprake. Derhalve is geen inventariserend archeologisch onderzoek vereist. Daarnaast zijn er in het gebied rond de planlocatie geen cultuurhistorische waardevolle elementen.

5.2 Functioneel gebruik

Per subparagraaf worden de hoofdlijnen van de betreffende functies aangeven. Als een bepaalde functie niet voorkomt of niet relevant is hoeft deze ook niet opgenomen te worden.

5.2.1 Wonen

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

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

5.2.2 Tuin

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

HOOFDSTUK 6 BELEIDSKADER

6.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de belangrijkste ruimtelijke beleidskaders. Achtereenvolgens komt het relevante rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijk beleid aan bod. In het onderhavige geval is het rijksbeleid (Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en de Amvb Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) niet relevant aangezien het toevoegen van één woning buiten het beperkingengebied van luchthaven Schiphol niet van nationaal belang is. Het beleid en de wetgeving op milieugebied wordt behandeld in hoofdstuk 7.

6.2 Rijksbeleid

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

6.2.1 Luchthavenindelingsbesluit Schiphol 2002

Door middel van het Luchthavenindelingbesluit (LIB) is rond de luchthaven Schiphol een beperkingengebied aangewezen. Hierbinnen gelden regels omtrent beperking van bestemming en gebruik van grond in verband met het externe veiligheidsrisico en de geluidbelasting vanwege het luchthavenverkeer. Daarnaast worden regels gesteld omtrent beperkingen van de maximale hoogte van objecten, en van vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik. De hoogtebeperkingen zijn opgelegd om ervoor te zorgen dat vliegtuigen op een veilige manier van en naar de luchthaven Schiphol kunnen vliegen. De beperkingen voor de vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik zijn opgelegd om te voorkomen dat zich in de nabijheid van de luchthaven concentraties vogels bevinden, die hinderlijk kunnen zijn voor vliegtuigen.

Voor het project zijn de regels ten aanzien van de hoogte relevant:

In artikel 2.2.2 van het LIB is bepaald dat objecten niet hoger mogen zijn dan de aangegeven maximale waarden. Voor de projectlocatie geldt een maximale hoogte van 49 meter NAP. De beoogde bouwhoogte van de woning is niet hoger dan 49 meter, en voldoet dus aan de maximale hoogtemaat volgens het LIB.

6.3 Provinciaal en regionaal beleid

6.3.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040

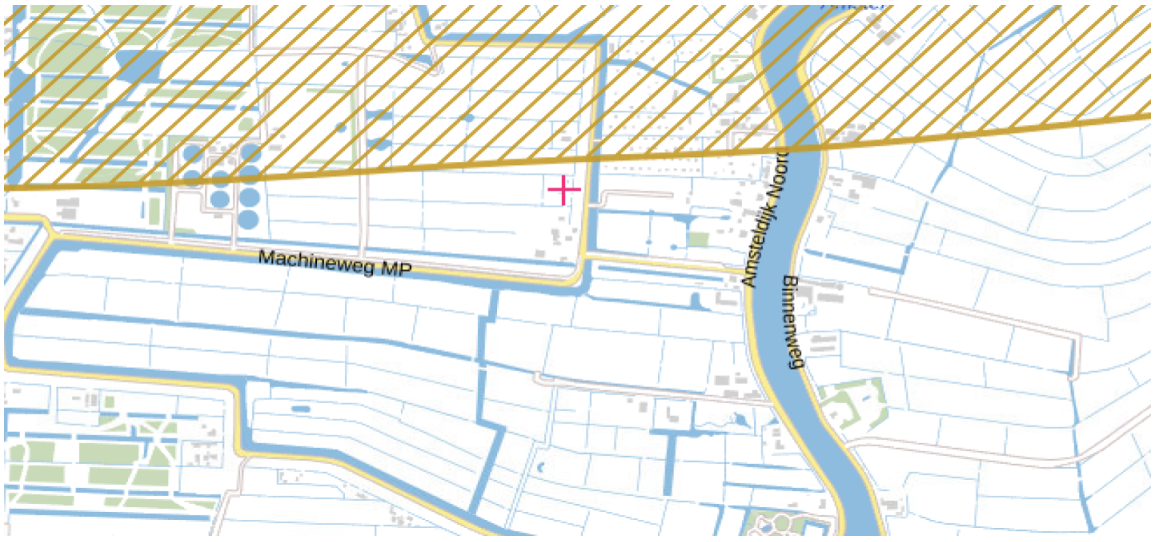
De provincie heeft op 21 juni 2010 de "Structuurvisie Noord-Holland 2040 - Kwaliteit door veelzijdigheid" vastgesteld. Op 28 september 2015 is deze gewijzigd. De structuurvisie geeft aan welke provinciale belangen een rol spelen bij de ruimtelijke ordening in Noord-Holland. Daarmee is het een leidraad voor de manier waarop de ruimte in Noord-Holland de komende dertig jaar zou moeten worden ontwikkeld. In het bijbehorende uitvoeringsprogramma is de ontwikkelingsstrategie uitgewerkt in concrete activiteiten met als doel uiteindelijk de visie te realiseren. Via de Provinciale Ruimtelijke Verordening is de doorwerking naar gemeentelijke bestemmingsplannen geregeld.

Uitgangspunt van het ruimtelijke beleid is ook in de toekomst Noord-Holland aantrekkelijk te laten blijven als diverse, internationaal concurrerende regio, in contact met het water en met de kracht van het landschap als basis. Hieruit volgen een aantal provinciale belangen. De drie hoofdbelangen, duurzaam ruimtegebruik, klimaatbestendigheid en ruimtelijke kwaliteit van cultuurlandschappen, natuurgebieden en groen om de stad, vormen gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de provincie. Zo wordt de komende dertig jaar het bestaand bebouwd gebied verder verdicht, onder meer door zo'n 200.000 woningen in de provincie bij te bouwen, en zet de provincie in op de ruimtelijke ontwikkeling van OV-knooppunten in Noord-Holland. Op die manier blijft volgens de provincie meer ruimte over om het buitengebied te behoeden en zijn er voldoende mogelijkheden voor duurzame economische ontwikkelingen, recreatie en natuur.

6.3.2 Provinciale ruimtelijke verordening

Op 12 december 2016 heeft Gedeputeerde Staten de meeste recente Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) vastgesteld. Deze is per 1 maart 2017 in werking getreden. Door middel van de PRV is de doorwerking naar gemeentelijke bestemmingsplannen geregeld. In de verordening is het provinciale beleid in regels vertaald.

Op de planlocatie geldt artikel 5c ('Kleinschalige ontwikkelingen'). Dit artikel stelt dat een bestemmingsplan kleinschalige ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied (BSG) uitsluitend mogelijk maakt binnen een bestaand bouwblok dat al voorziet in een stedelijke functie. Het aantal burgerwoningen mag hierbij niet toenemen. Bestaand stedelijk gebied gedefinieerd als 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. Gronden waarop een agrarische bestemming rust, vormen geen onderdeel van BSG. Gelet op de vigerende woonbestemming voor het onderhavige perceel is in casu sprake van een ontwikkeling binnen een bestaand bouwblok.



Afbeelding 7: Het onderhavige plangebied is niet gelegen binnen de 20 Ke-contour (art. 5e).

De provincie heeft in de PRV de bescherming van Nationale landschappen ondergebracht bij de bufferzones (artikel 24). In de verordening is bepaald dat verdere verstedelijking in de vorm van nieuwe bebouwing buiten bestaand bebouwd gebied niet is toegestaan binnen de begrenzing van de bufferzones. Hier kan een

bestemmingsplan verdere verstedelijking in de vorm van nieuwe woningen niet mogelijk maken. In lid 8 is bepaald dat voor initiatieven die zijn gelegen in de bufferzone Amstelscheg de karakteristieken en de ontwerpprincipes inzake de samenhang, de ruimtelijke kwaliteit en de identiteit van het landschap, zoals beschreven in het door gedeputeerde staten (nr. 2011-66880) vastgestelde rapport 'Gebiedsperspectief en Beeldkwaliteit Amstelscheg' gelden.

Het perceel Kostverlorenweg 2 ligt in het gebied van de bufferzone. In het onderhavige plan is geen sprake van nieuwe bebouwing, feitelijk gezien gaat het om de vervanging van huidige bebouwing (vervangende nieuwbouw). De doelstelling om meer ruimte te behouden om het buitengebied te beschermen wordt door deze ontwikkeling/dit bestemmingsplan niet in gevaar gebracht, aangezien door onderhavig plan geen woningen of bebouwing wordt toegevoegd, of wordt het bouwvlak vergroot. Artikel 24 vormt geen belemmering voor deze ontwikkeling.

Het perceel Kostverlorenweg 2 ligt ook in het weidevogelleefgebied (artikel 25). Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op weidevogelleefgebieden, voorziet niet in de mogelijkheid van nieuwe bebouwing, anders dan binnen een bestaand bouwblok of een uitbreiding daarvan. In het onderhavige plan is geen sprake van nieuwe bebouwing, feitelijk gezien gaat het om de vervanging van huidige bebouwing (vervangende nieuwbouw). Art. 25 vormt dus geen belemmering voor deze ontwikkeling.

Artikel 33 van de PRV stelt dat bestemmingsplannen voor onder andere woningbouw dienen te beschrijven op welke wijze invulling wordt gegeven aan (inzet van) energiebesparing en inzet van duurzame energie, waaronder mede wordt verstaan het gebruik van restwarmte , Warmte Koude Opslag en aardwarmte, zonne-energie en biomassa. Daarnaast dient een nieuwe stedelijke ontwikkeling aan eisen van duurzaam bouwen te voldoen. Zie paragraaf 7.8 voor een uitwerking hiervan.

6.3.3 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

De Leidraad is vastgesteld op 10 april 2018.
Met deze Leidraad wil de provincie richting geven aan ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied.
Noord-Holland biedt een rijke variatie aan landschappen, kernen en cultuurhistorische monumenten. Er zijn wadden, duinen, polders, heidevelden, veenweiden en droogmakerijen. De provincie onderscheidt zich door zijn openheid, de grote afwisseling en de contrasten in het landschap. Elk deel heeft zijn eigen ontstaansgeschiedenis, die vaak nog goed afleesbaar is in het landschap. Het huidige landschap van Noord-Holland is een erfenis met een grote aantrekkingskracht op mensen die in de provincie wonen, werken en recreëren. De hoge kwaliteit ervan draagt bij aan het economische vestigingsklimaat in de provincie.
Het landschap is een dynamische leefomgeving die al sinds mensenheugenis verandert en dat ook zal blijven doen. De provincie wil dan ook ruimte blijven bieden aan nieuwe ontwikkelingen, op een manier die bijdraagt aan de waarden en kwaliteiten van het landschap en waarbij de ontstaansgeschiedenis herkenbaar blijft.

Ruimtelijke kwaliteit is lastig te definiëren of kwantificeren. Ruimtelijke kwaliteit draait om het samenspel van nieuw en oud en de balans tussen behoud en ontwikkeling bij het maken van keuzen over de toekomst van het landschap. Zonder behoud geen verleden, maar zonder ontwikkeling geen toekomst. Kortom ruimtelijke kwaliteit ontstaat als nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen aansluiten op de huidige kwaliteiten van het landschap. Zodat, waar mogelijk, eenieder het landschap in kan, het kan beleven en ervan kan genieten – ook in de toekomst.

Aansluitend op de uitgangspunten van de Provinciale Leidraad Landschap en Cultuurhistorie, bestaat ook in Amstelveen de wens de kenmerkende kwaliteiten, de diversiteit en identiteit van de gemeente te koesteren en te benutten bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Het Ruimtelijk Kwaliteitskader van de gemeente Amstelveen biedt hier een goed startpunt toe. De meest karakteristieke objecten, die ons doen herinneren aan vroeger tijden, zijn aangewezen als monument of beschermd gezicht. Specifiek voor het buitengebied tussen de Amstel en de oostelijke stadsrand/Zijdelweg beschrijft het Gebiedsperspectief en Beeldkwaliteitsplan Amstelscheg de uitgangspunten door nieuwe ontwikkelingen. Voor grotere landschappelijke structuren die karakteristiek zijn voor de gemeente kunnen ruimtelijke plannen als bestemmingsplannen, beeldkwaliteitplannen en structuurplannen als beoordelingskader gebruikt worden.

Conclusie
Het onderhavig plan sluit aan bij de bovengenoemde uitgangspunten.

6.4 Gemeentelijk beleid

6.4.1 Structuurvisie Amstelveen 2025+

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

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

<u>Wonen</u>
Het uitgangspunt is dat de woningmarkt in Amstelveen in beweging gebracht moet worden. Dit wordt bereikt door de doorstroming te bevorderen door nieuwe kwalitatief hoogwaardige woningen toe te voegen, zowel in centrumstedelijk, landelijk als suburbane woonmilieus. Dan gaat het bijvoorbeeld om particulier opdrachtgeverschap. Deze markt kan een flinke impuls gebruiken. Van particulier opdrachtgeverschap is sprake als burgers de volledige juridische zeggenschap hebben over en verantwoordelijk zijn voor het gebruik van de grond, het ontwerp en de bouw van de woning. Dat kan zoals in dit initiatief, op individuele basis, uiteraard voor zover de grond een woonbestemming heeft. Het landelijke woonmilieu moet zorgvuldig worden ingepast in de vorm van kleinschalige ontwikkelingen in het buitengebied.

<u>Landschap/water</u>
Het groen in en om Amstelveen is een belangrijke vestigingsfactor voor bewoners. In de metropoolregio Amsterdam is er steeds meer stedelijke druk op het buitengebied onder andere ten zuiden van de stad: de overgang en het contrast tussen stad en landschap is een unieke kwaliteit. Grootschalige woningbouw in de polders is niet aan de orde. Wel biedt het bovenlokale beleid ontwikkelruimte voor kleinschalige initiatieven in o.a. de Middelpolder in het kader van bijvoorbeeld landschapswonen waarbij het landschap en de polderslotenstructuur opleveren. De gemeente Amstelveen

deelt deze ambitie door in te zetten op 'behoud door ontwikkeling'. Transformatie van verrommelde agrarische complexen wordt gefaciliteerd waarbij het vooral belangrijk is om zichtlijnen op open polder te behouden en verbindingen in het watersysteem mogeljk te maken.

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

6.4.2 Nota Parkeernormen 2016

Op 16 december 2015 heeft de gemeenteraad de 'Nota Parkeernormen 2016' vastgesteld. Deze nota vervangt de parkeernormen uit de Parkeernota 2005-2010. De nieuwe landelijke richtlijnen van de CROW zijn aanleiding voor het actualiseren van de oude normen. De normen uit de parkeernota 2005 dateren uit 2004 en zijn op bepaalde onderdelen niet meer actueel. Bij de toetsing van bouwplannen blijkt vaak dat de oude parkeernormen niet meer hanteerbaar zijn.

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

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

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

Conclusie
In het bestemmingsplan worden de parkeernormen uit de Nota Parkeernormen van toepassing verklaard. Hierbij is het uitgangspunt dat in beginsel de parkeerbehoefte op eigen terrein wordt opgelost. Het initiatief voorziet in een parkeerbehoefte op eigen terrein met een minimale parkeernorm van 2 parkeerplaatsen met woning.

6.4.3 Ruimte voor groen; Groenstructuurplan voor Amstelveen 2008-2018

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

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

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

Door het verschuiven van de woning naar een andere lokatie op het perceel blijven de omliggende landschappelijke elementen in tact. De ontwikkeling past binnen de beleidsdoelstellingen uit het groenstructuurplan.

6.4.4 Woonagenda 2020-2023

Op 12 februari 2020 heeft de raad de Amstelveense woonagenda vastgesteld. In de Metropoolregio Amsterdam wordt ingezet op een bouwproductie van 230.000 woningen tot 2040 (huidige prognoses) en ruim 100.000 woningen in de periode 2018 tot 2025. Een bouwproductie met voldoende woningen in alle segmenten, met in het bijzonder voldoende betaalbare woningen voor lagere en middeninkomens, verspreid over de regio. Amstelveen kent een grote woningbouwopgave. Om aan de vraag te voldoen verwachten wij de aankomende jaren ongeveer 10.000 woningen toe te voegen. De druk binnen alle segmenten is hoog. De Woonagenda 2020-2023 beschrijft de visie en beleidsmaatregelen die worden ingezet de druk op de Amstelveense 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 behouden wij goed gemengde en krachtige wijken. Bij de geplande nieuwbouw van woningen is een belangrijke voorwaarde dat Amstelveen het ruimtelijke en groene karakter behoudt. Dit geldt ook bij stadsvernieuwing.

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

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

Relevantie plangebied
Dit bestemmingsplan voorziet in het realiseren van een vrijstaande woning in particulier opdrachtgeverschap. Vanwege de kleine omvang van dit project vormt het plan geen gevaar voor de haalbaarheid van de andere doelstellingen in de woonvisie.

6.4.5 Erfgoednota Amstelveen

Op 28 september 2016 is de Erfgoednota vastgesteld door de gemeenteraad. Met de vaststelling van de Erfgoedwet per 1 juli 2016 en het vervallen van de Monumentenwet moest de gemeentelijke Erfgoedverordening geactualiseerd worden. Beleidsstukken van het Amstelveens erfgoed waren versnipperd en moeilijk vindbaar. Met de Erfgoednota is het gehele erfgoedbeleid weer actueel en overzichtelijk gebundeld.

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

Binnen het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie 2 en 5' opgenomen ter plaatse van het onverveend bovenland. Dit betekend dat er een lage verwachting is dat er in het plangebied archeologische vondsten worden gedaan.

6.4.6 Energiebeleidsplan 2013-2016

Het energiebeleidsplan (27 mei 2009) gaf het energiebeleid van Amstelveen nieuwe impulsen. Amstelveen heeft de ambitie met regiogemeenten in 2040 een

energieneutrale regio gerealiseerd te hebben, door integraal en maximaal in te zetten op alle gerelateerde onderwerpen die binnen haar invloedssfeer liggen. Hiertoe zet zij vanaf de beleidsperiode 2009-2012 en verder, waar mogelijk, maximaal in op het terugdringen van het energiegebruik en de CO 2 -uitstoot. Tegelijk stimuleert de gemeente het opwekken en benutten van duurzame energie, wil ze een voorbeeldfunctie vervullen en een nauwe samenwerking met regiogemeenten, inwoners, bedrijven en andere organisaties aangaan op het bereiken van de doelen. Met het op 24 april 2013 vastgestelde Energiebeleidsplan 2013-2016 is deze ambitie herbevestigd waarbij in activiteiten meer focus is aangebracht.

HOOFDSTUK 7 OMGEVINGSKWALITEIT

7.1 Bodem

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

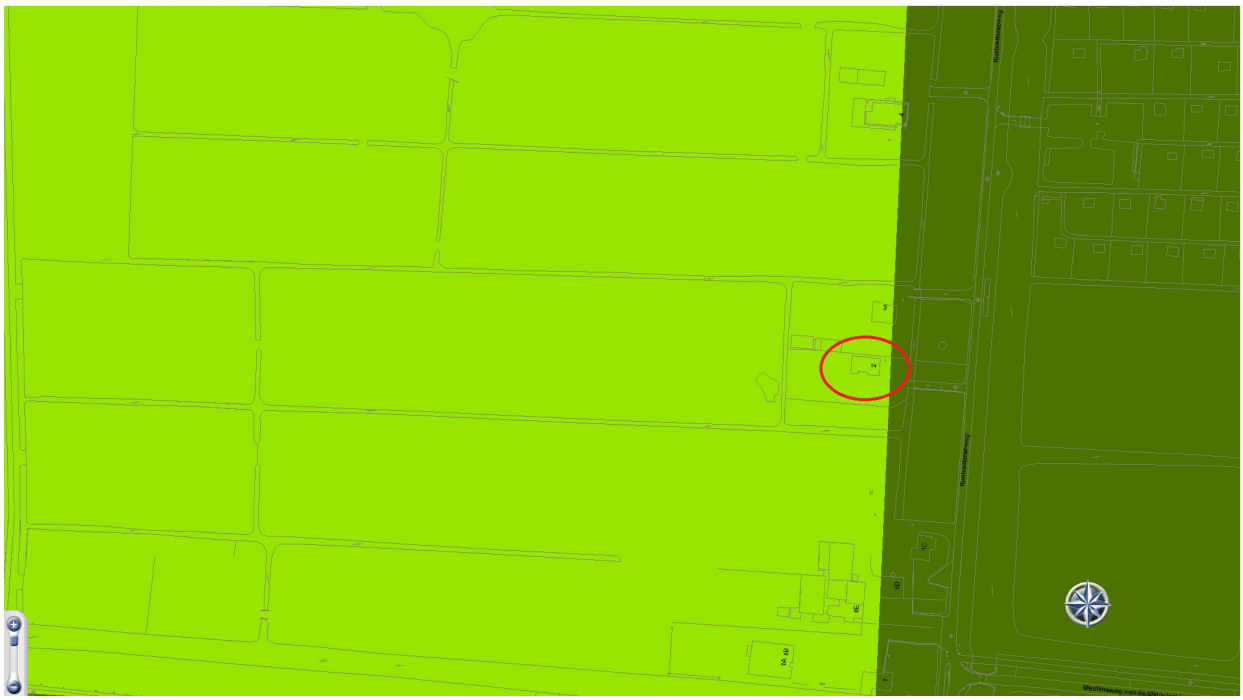
Het beleid voor bodembescherming kent drie sporen. Het eerste spoor bestaat uit het oplossen van de knelpunten die zijn ontstaan door historische verontreinigingen. Hiervoor is een programmatische aanpak opgesteld, die in de Wet bodembescherming is opgenomen. Het doel, om in 2015 geen locaties meer te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

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

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

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

Relevantie plangebied
Het maaiveld van het plangebied kent een kleine variatie maar bevindt zich gemiddeld op +/- −4,5 NAP. Op de kaart van figuur 8 staat de te verwachtte bodemverontreinigingswaarde aangegeven. De locatie valt in de BKK-klasse landbouw/natuur-(gebiedspecifiek). Kans op verontreiniging wordt hiermee op minimaal geschat. Er zijn geen verdere bodemonderzoeken verricht op de locatie.



Figuur 8. Rood omcirkelt het perceel Kostverlorenweg 2

7.2 Water

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

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

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

gegevensverstrekking aan het Rijk op grond van Europese verplichtingen. Verder regelt de Waterregeling een enkel inhoudelijk aspect van het regionaal waterplan en de beheerplannen.

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

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

Stedelijk Waterplan
Het stedelijk waterplan (2008-2015) bevat maatregelen om het stedelijk water minimaal te laten voldoen aan de wettelijke eisen. In het kader van een inventarisatie is gebleken dat er geen tekort aan waterberging is in de huidige situatie. Het is echter wel wenselijk om meer waterberging te realiseren om toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen te faciliteren. Hierop vooruitlopend is binnen de bestemming 'Groen' ook water mogelijk.

De ecologische waterkwaliteit voldoet niet aan de eisen. Het is wenselijk meer oevers te voorzien van een milieuvriendelijke oever en nieuwe oevers ecologisch in te richten. De ecologische kwaliteit wordt met name veroorzaakt door de inlaat van gebiedsvreemd water.

Gemeentelijk rioleringsplan (GRP) 2015-2020
Vanuit de Wet milieubeheer en de Waterwet heeft de gemeente een verbrede zorgplicht voor afvalwater, voor hemelwater en grondwater. De functie van riolering is het beschermen van de volksgezondheid door het inzamelen en afvoeren van afvalwater, het tegengaan van wateroverlast en het beschermen van het milieu. In het gemeentelijk rioleringsplan wordt uiteengezet hoe deze zorg wordt ingevuld.

Watergebiedsplannen buitengebied
De waterdoelstellingen en ruimtelijke opgaven voor het buitengebied zijn door het waterschap Amstel, Gooi en Vecht vastgelegd in de watergebiedsplannen WesterAmstel (2005) respectievelijk Middenpolder (2008). Een deel van de voorgestelde maatregelen is reeds uitgevoerd.

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

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

In het plan zijn 7 ambities opgenomen:
1. kwetsbaarheid in steden in beeld brengen middels een stresstest;
2. risicodialoog voeren op verschillende niveaus met gebiedspartners en een strategie opstellen;

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

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

Relevantie/beschrijving plangebied
Uit de oppervlakte berekening van bebouwing kan het volgende worden opgemaakt. In de bestaande situatie is de totale oppervlakte aan bebouwing en verharding 89 m2 (bouwvlak) + 148 m2 (toeritten) = 237 m2. In de nieuwe situatie wordt dat vergroot tot 117 m2 (bouwvlak), 75 m2 (vrijstaande bijbehorende bouwwerken), 64 m2 (aanbouw) en 67 m2 (bestrating), totaal 323 m2. Dit betekend een uitbreiding van verhard terrein van 86 m2. Omdat dit van dusdanig kleine omvang (<500 m2) is behoeft er geen watercompensatie plaats te vinden. Het plangebied in de waterkering waarvoor een ontheffing van de Keur benodigd is. Deze is op 21 juli 2020 afgegeven (WN2020-005659).

7.3 Archeologie

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

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

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

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

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

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

De gebieden met de hoogste verwachting zijn vermeld als 'AMK-terrein' (Archeologische Monumentenkaart) of als 'historische kern'. Dit zijn de op kaart paars gekleurde gebieden (Amsterdamseweg, oude dorp, bestaande en voormalige buitenplaatsen langs de Amstel en locaties van voormalige molens en posten Linie van Krayenhoff). Hiervoor geldt dat bij bodemverstoringen van meer dan 50 m2 een archeologisch onderzoek dient te worden gestart. In de zones waar 'historische bebouwing' heeft plaatsgevonden (Amsterdamseweg, Handweg, Legmeerdijk, Bovenkerkerweg en de Amsteldijk) geldt verplicht archeologisch onderzoek bij bodemverstoringen groter dan 100 m2. De zone van het onverveend bovenland (gebied ten westen van de Amsteldijk, groot loopveld (tracé ten zuiden van de A9) en het onverveende gebied in het noord-westen van Amstelveen) heeft een middelhoge verwachtingswaarde. Hiervoor geldt dat bij bodemverstoringen van meer dan 1.000 m2 een archeologisch onderzoek dient te worden gestart. Tot deze categorie van middelhoge archeologische verwachtingswaarde behoren ook de getij-inversie-ruggen, die liggen in de Bovenkerkerpolder en de Noorderlegmeerpolder. Hiervoor geldt dat bij bodemverstoringen van meer dan 5.000 m2 een archeologisch onderzoek dient te worden gestart. Het overgrote deel van Amstelveen bestaat uit verveend, drooggemaakt of met zand opgespoten gebied. Binnen dit gebied geldt een lage archeologische verwachtingswaarde. Hiervoor geldt dat bij bodemverstoringen van meer dan 10.000 m2 een archeologisch onderzoek dient te worden gestart.

Relevantie/beschrijving plangebied
Paragraaf 5.1.3 geeft inzicht in de archeologische verwachtingswaarde van het plangebied. Het bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk waarbij archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk is. Het bestemmingsplan voorziet in een dubbelbestemming archeologie waarbij regels worden gesteld voor het doen van nader onderzoek bij bodemingrepen in geval van bouwen en uitvoeren van werken.

Door Hamaland Advies is een bureauonderzoek Archeologie uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat naar verwachting uitsluitend de reeds geroerde top van het Laagpakket van Wormer vergraven wordt, waardoor de kans dat met de voorgenomen bodemingrepen behoudenswaardige archeologische vindplaatsen verloren gaan, nihil is. Vervolgonderzoek is daardoor niet nodig.

7.4 Geluid

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

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

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

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

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

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

Relevantie beschrijving plangebied
Het plangebied ligt buiten de bebouwde kom van Amstelveen binnen de geluidzones van de Kostverlorenweg en de Machineweg Middelpolder. Het adviesbureau Van Der Boom BV heef in opdracht van de aanvrager akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 3).

De geluidbelasting door wegverkeer op de Kostverlorenweg bedraagt op de woning ten hoogste 49 dB na aftrek van 5 dB ex art 110-g Wgh. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee op de oostgevel van de woning overschreden. De maximale grenswaarde van 58 dB voor vervangende nieuwbouw wordt niet overschreden. De geluidbelasting door wegverkeer op de Machineweg Middelpolder bedraagt op de woning ten hoogste 37 dB na aftrek van 5 dB ex art 110-g Wgh. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee niet overschreden.

Het verlagen van de geluidbelasting door het treffen van maatregelen aan de bron om de geluidbelasting met 1 dB te verlagen stuit op financiele bezwaren. Het plaatsen van schermen is stedenbouwkundig ongewenst en fysiek niet mogelijk. Het plaatsen van een afscherming is landschappelijk ongewenst en de werking wordt beperkt doordat het scherm moet worden onderbroken voor de toegang tot het perceel. Voor de woning dient een hogere waarde te worden aangevraagd van 49 dB conform tabel III.4.

Alleen de verdieping van de voorgevel (oostgevel) van de woning is geluidbelast, de overige gevels zijn geluidluw. De woning heeft een geluidluwe buitenruimte. De gecumuleerde geluidbelasting op de geluidbelaste gevel is gelijk aan de geluidbelasting door de Kostverlorenweg. Daarmee kan ruimschoots worden voldaan aan de criteria die door het hogere waarde beleid van de gemeente worden gesteld dat de gecumuleerde geluidbelasting van alle bronnen niet meer mag bedragen dan de ten hoogste te verlenen hogere waarde + 3 dB. (zie paragraaf 2.4).

Er wordt voldaan aan het toetsingskader van de Wgh en het gemeentelijk beleid.

7.5 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de hoofdlijnen voor regelgeving van de luchtkwaliteitseisen vastgelegd in de Wet milieubeheer (Wm). Artikel 5.16 Wm geeft weer onder welke voorwaarden de bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (zoals wijzigingen van een bestemmingsplan) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in principe geen belemmering:

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

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

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

- de jaargemiddelde concentraties voor stikstofdioxide (NO2) moeten vanaf 2015 voldoen aan de grenswaarde van 40 µg/m3;

- voor fijn stof (PM10) geldt vanaf 2011 een grenswaarde van 40 µg/m3 voor de jaargemiddelde concentratie;
- de 24-uurgemiddelde waarde voor PM10 mag niet vaker dan 35 keer per jaar overschreden worden (39 keer als rekening wordt gehouden met de zogenoemde zeezoutaftrek);
- voor PM2,5, deeltjes nog kleiner dan PM10, zijn ook grenswaarden vastgesteld. Deze zijn niet strenger dan de huidige norm voor daggemiddelde concentraties van PM10.

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

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

Relevantie plangebied
De ontwikkeling is in gevolge de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' aangewezen als een categorie die niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreining. Als NIBM categorie is aangewezen een woningbouwontwikkeling van maximaal 1500- woningen met één ontsluitingsweg. Met dit project wordt maximaal 1 woning mogelijk gemaakt, een luchtkwaliteitsonderzoek is daarom niet nodig.

7.6 Externe veiligheid

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

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

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

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

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

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

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

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

Wat is relevant voor het plangebied?
Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een gasleiding, route vervoer gevaarlijke stoffen, lpg-tankstation, een andere inrichting die valt onder het BRZO of opslagplaats met gevaarlijke stoffen. Nader onderzoek naar het groepsrisico of plaatsgevonden risico is niet nodig.

7.7 Flora en fauna

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

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

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

Relevantie plangebied
De firma Ecoresult B.V. heeft in opdracht van de aanvrager in april 2020 een AERIUS berekening met betrekking tot stikstofdepositie uitgevoerd (zie bijlage 4). Deze berekening is
noodzakelijk vanwege de ligging van het plangebied in stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden (Botshol).

Afgaande op aangeleverde informatie omtrent de sloop en nieuwbouw van een vrijstaande woning aan de Kostverlorenweg 2 in Amstelveen is middels een AERIUS berekening aangetoond dat zowel tijdens de aanlegfase als de gebruiksfase geen stikstofdepositie groter dan 0,0 mol/ha/jr plaats vindt.

Het project is uitvoerbaar, en er is een geen vergunning met betrekking tot stikstofdepositie op de Wet Natuurbescherming benodigd voor het voorgelegde project.

7.8 Duurzaamheid

De nota 'Duurzaam Bouwen, naar duurzame bouwresultaten' geeft een kader voor duurzaam bouwen in de gemeente Amstelveen. De noodzaak van dit kader komt voort uit in- en externe ontwikkelingen: nationale- en Europese wet- en regelgeving, ontwikkelingen in inzichten en instrumenten voor duurzaam bouwen.

Het kader vindt zijn basis in de eigen praktijk van duurzaam bouwen. Een belangrijke impuls gaat naar verwachting uit van de nieuwe werkwijze voor duurzaam bouwen: prestatiegericht werken met het instrument GPR Gebouw (Gemeentelijke Praktijk Richtlijn). Deze werkwijze verbreedt de reikwijdte van het beleid naar kwaliteitsthema's: gezondheid en woonkwaliteit. Tevens verbeteren de mogelijkheden voor monitoring van beleid en voor communicatie van de resultaten naar ontwikkelaars en consumenten. Beide worden gezien als belangrijke succesfactoren voor effectief beleid.

De doelstelling van de gemeente Amstelveen is om door middel van duurzaam bouwen in de woningbouw en utiliteitsbouw (nieuwe en bestaande voorraad) een bijdrage te leveren aan het terugbrengen van de milieubelasting en het verhogen van de bouw- en leefomgevingskwaliteit.

Het Energiebeleidsplan (24 april 2013) herbevestigde het energiebeleid van Amstelveen waarbij meer focus in activiteiten is aangebracht. Amstelveen heeft de ambitie met regiogemeenten in 2040 een energieneutrale regio gerealiseerd te hebben, door integraal en maximaal in te zetten op alle gerelateerde onderwerpen die binnen haar invloedssfeer liggen. Hiertoe zet zij vanaf de beleidsperiode 2009-2012 en verder, waar mogelijk, maximaal in op het terugdringen van het energiegebruik en de CO2 -uitstoot. Tegelijk stimuleert de gemeente het opwekken en benutten van duurzame energie, wil ze een voorbeeldfunctie vervullen en een nauwe samenwerking met regiogemeenten, inwoners, bedrijven en andere organisaties aangaan op het bereiken van de doelen.

Conclusie
Er wordt voldaan aan de eisen uit het Bouwbesluit. Hiermee is de woning energiezuinig en duurzaam.