

TOELICHTING

Bestemmingsplan Amsteldijk Zuid 105

Inhoudsopgave

<u>HOOFDSTUK 1 INLEIDING</u>	<u>3</u>
<u>1.1 Aanleiding en achtergrond</u>	<u>3</u>
<u>1.2 Ligging en begrenzing plangebied</u>	<u>4</u>
<u>1.3 Vigerende bestemmingsplannen</u>	<u>6</u>
<u>1.4 Juridische procedures</u>	<u>7</u>
<u>1.5 Leeswijzer</u>	<u>9</u>
<u>HOOFDSTUK 2 PLANBESCHRIJVING</u>	<u>10</u>
<u>2.1 Huidige situatie</u>	<u>10</u>
<u>2.2 Voorgestane ontwikkeling en situatie</u>	<u>11</u>
<u>HOOFDSTUK 3 PLANOPZET EN JURIDISCHE REGELING</u>	<u>16</u>
<u>3.1 Algemeen</u>	<u>16</u>
<u>3.2 Planregels</u>	<u>17</u>
<u>HOOFDSTUK 4 UITVOERBAARHEID</u>	<u>21</u>
<u>4.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid</u>	<u>21</u>
<u>4.2 Economische uitvoerbaarheid</u>	<u>22</u>
<u>4.3 Planwijziging</u>	<u>22</u>
<u>HOOFDSTUK 5 BELEIDSKADER</u>	<u>23</u>
<u>5.1 Algemeen</u>	<u>23</u>
<u>5.2 Rijksbeleid</u>	<u>23</u>
<u>5.3 Provinciaal en regionaal beleid</u>	<u>25</u>
<u>5.4 Gemeentelijk beleid</u>	<u>31</u>
<u>HOOFDSTUK 6 OMGEVINGSASPECTEN</u>	<u>36</u>
<u>6.1 Bodem</u>	<u>36</u>
<u>6.2 Water</u>	<u>41</u>
<u>6.3 Verkeer en Parkeren</u>	<u>43</u>
<u>6.4 Geluid</u>	<u>44</u>
<u>6.5 Luchtkwaliteit</u>	<u>46</u>
<u>6.6 Externe veiligheid</u>	<u>47</u>
<u>6.7 Natuur en Ecologie</u>	<u>48</u>
<u>6.8 Cultuurhistorie en Archeologie</u>	<u>52</u>
<u>6.9 Milieueffectrapportage (m.e.r.)</u>	<u>53</u>
<u>6.10 Luchthaven Schiphol</u>	<u>54</u>

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en achtergrond

Er is een aanvraag ingediend voor het realiseren van drie vrijstaande woningen op de locatie Amsteldijk Zuid 105 in de gemeente Amstelveen, en de daarbij benodigde wijziging van het planologische regime. De drie beoogde woningen komen ter plaatse van een voormalig café. De planlocatie bevindt zich aan de rand van het buurtschap De Zwarte Kat langs de Amsteldijk. Op afbeelding 1.1 is een luchtfoto van de omgeving van Amsteldijk Zuid 105 te zien.

Omdat het voormalige café De Zwarte Kat niet meer rendabel was, heeft de eigenaar de besloten de deuren te sluiten en de gronden te verkopen. Om aan de locatie een nieuwe invulling te geven is in samenspraak met de gemeente Amstelveen een woningbouwplan ontwikkeld. Het woningbouwplan en de planlocatiefunctie wonen passen niet binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan "Landelijk Gebied".

In het kader van de gewenste herontwikkeling van de onderhavige locatie Amsteldijk Zuid 105 heeft de initiatiefnemer het bouwplan ontwikkeld voor de drie vrijstaande woningen en woonpercelen die met het onderhavige bestemmingsplan planologisch mogelijk worden gemaakt.

Met betrekking tot de drie woningen is, parallel aan de voorbereiding van het nieuwe bestemmingsplan, de omgevingsvergunning voor de activiteiten 'bouwen van een bouwwerk' en 'werkzaamheden uitvoeren' aangevraagd. De (procedurele) koppeling van de omgevingsvergunning met het onderhavige bestemmingsplan wordt nader toegelicht in paragraaf 1.4.

In bijlagen 1 en 11 zijn de situatietekening (met de nieuwe situatie) en nieuwe terreinindeling van de locatie Amsteldijk Zuid 105 opgenomen.

Afbeelding 1.1: Luchtfoto Amsteldijk Zuid 105

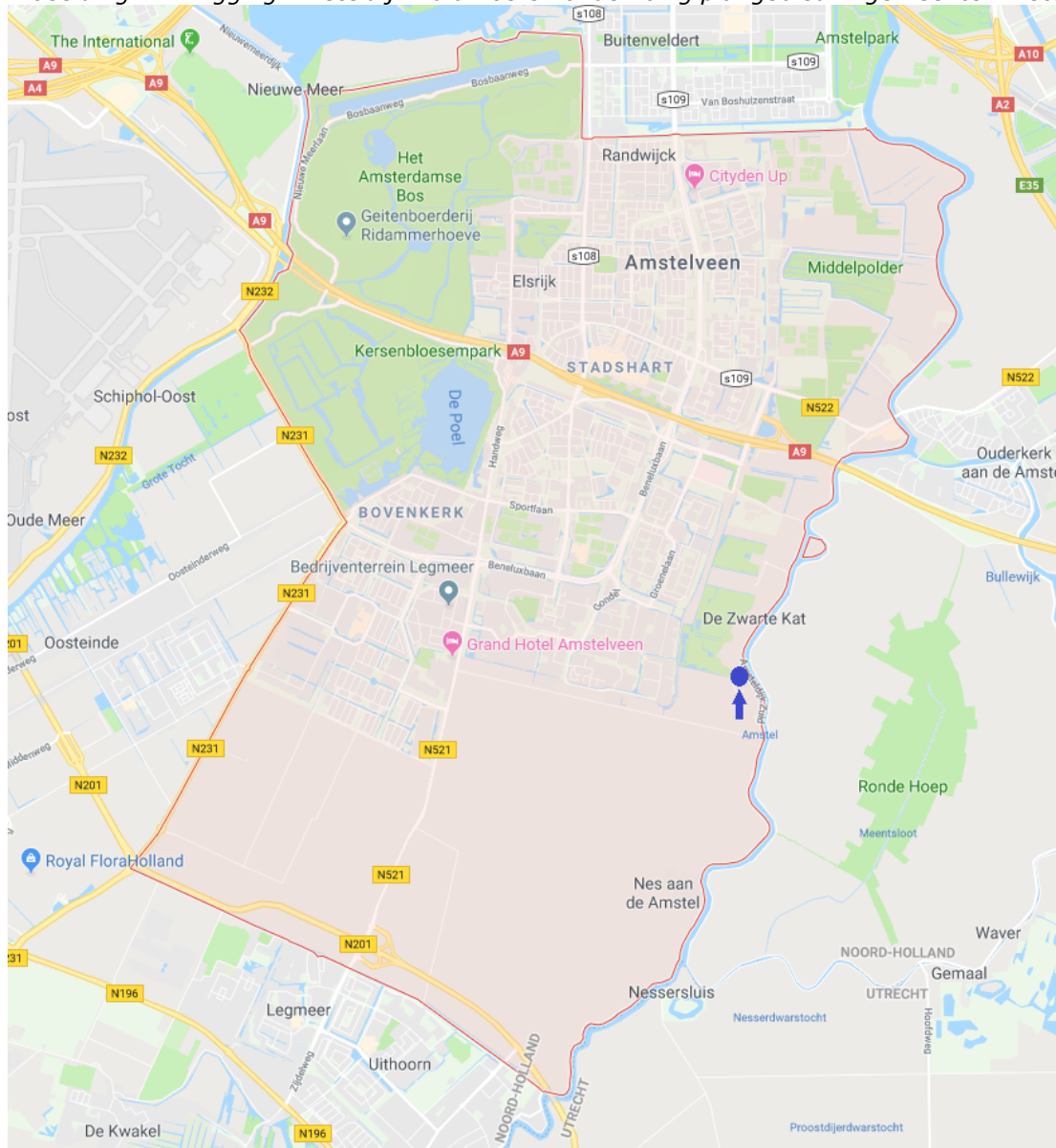


1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het onderhavige plangebied, ofwel de locatie Amsteldijk Zuid 105, is gelegen in het oosten van de gemeente Amstelveen in het 'Buitengebied Zuid' in de Bovenlanden (zie afbeeldingen 1.2, 1.3 en 1.4).

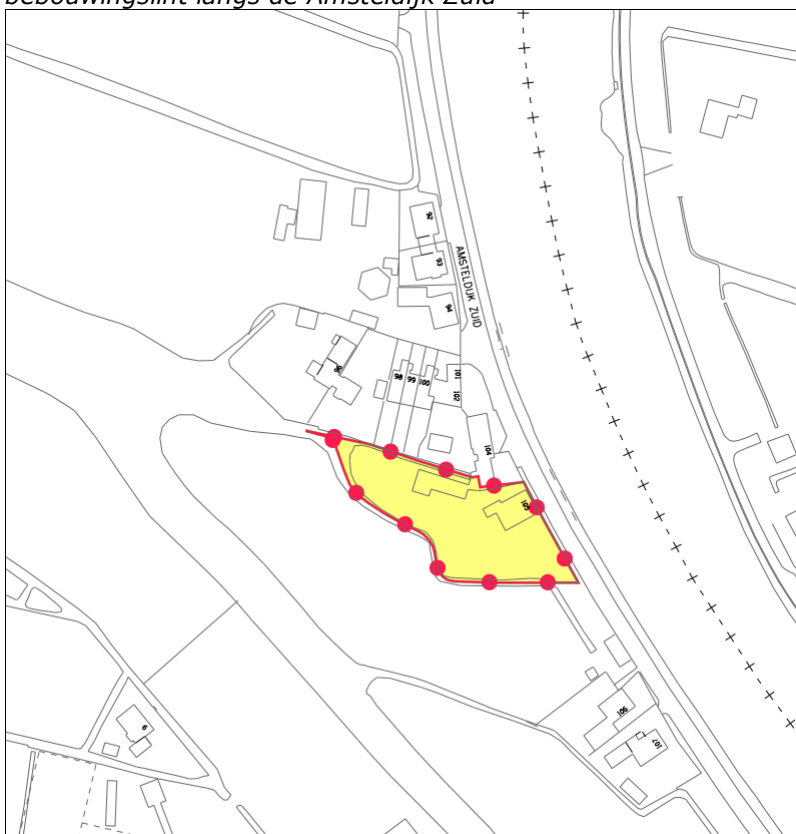
Het plangebied betreft de percelen c.q. het perceel Amsteldijk Zuid 105, gelegen in Amstelveen (kadastraal bekend als Gemeente Amstelveen Sectie X, nr. 151 en 178). Het plangebied heeft betrekking op drie nieuwe woningen en woningbouwpercelen. Op het adres Amsteldijk Zuid 105 bevindt zich het voormalig café "De Zwarte Kat" in het buurtschap De Zwarte Kat.

Afbeelding 1.2: Ligging Amsteldijk Zuid 105 en onderhavig plangebied in gemeente Amstelveen

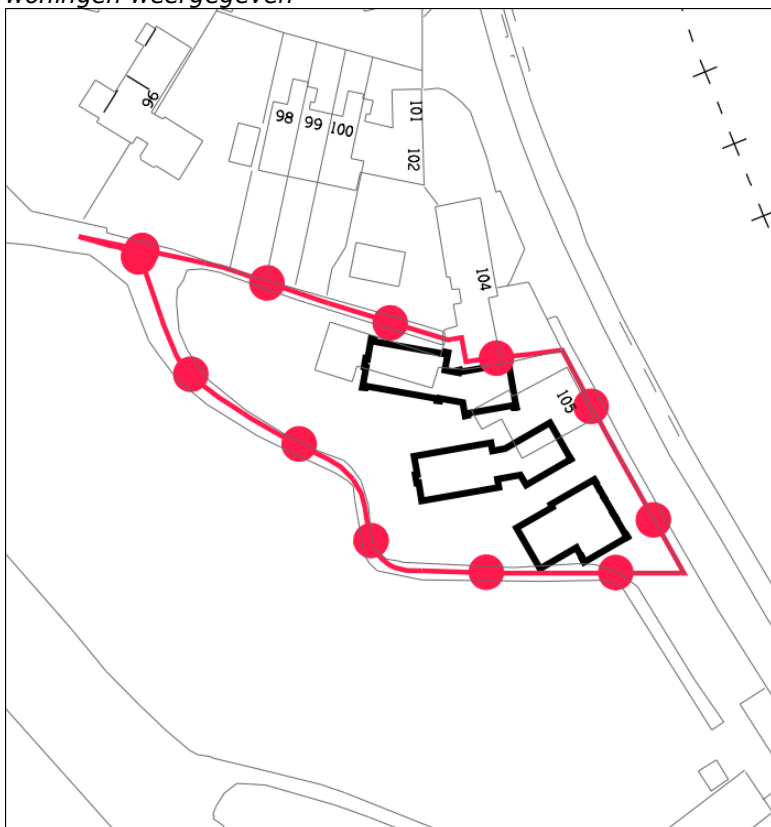


De oostzijde van het plangebied grenst aan de Amsteldijk Zuid, en ligt voor een klein deel op en aan de dijk, namelijk de toegang tot de woonpercelen. Ten oosten van de locatie ligt de rivier de Amstel. In de omgeving van het onderhavige plangebied bevinden zich woningen, graslanden, water en een weg (op de dijk).

Afbeelding 1.3: Ligging onderhavig plangebied langs de Amstel en ten opzichte van het bebouwingslint langs de Amsteldijk Zuid



Afbeelding 1.4: Onderhavig plangebied Amsteldijk Zuid 105, met de situering van de drie nieuwe woningen weergegeven



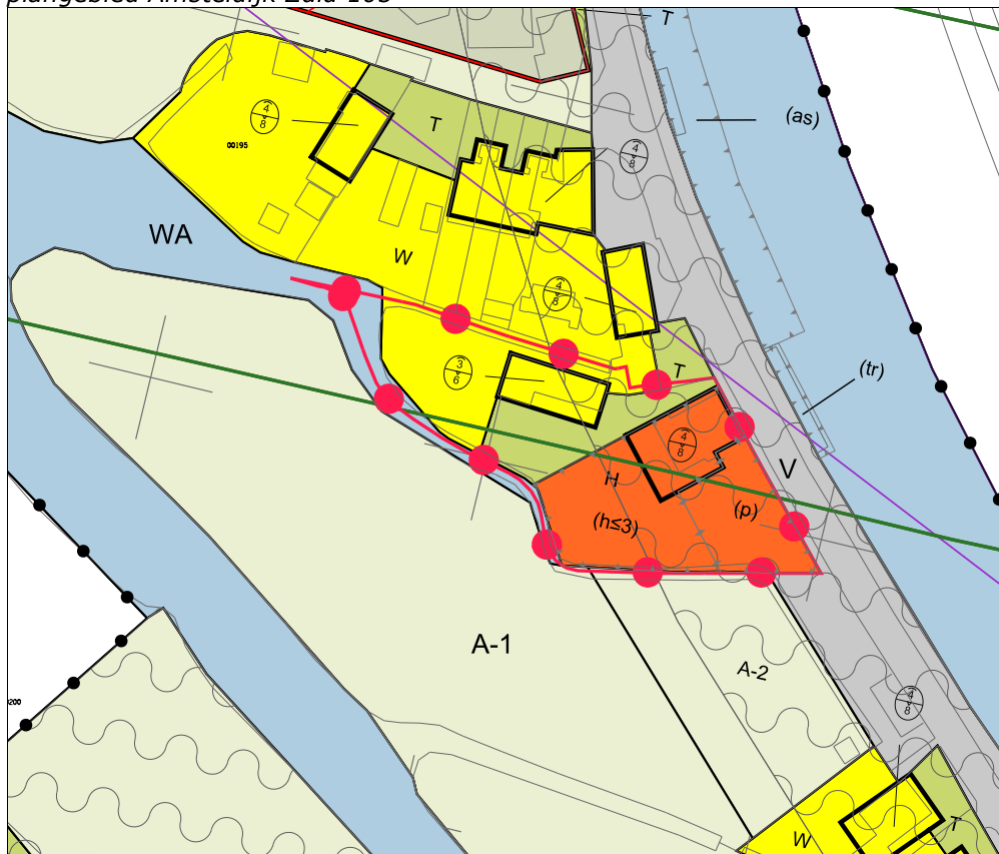
1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Ter plaatse van het onderhavige plangebied geldt het vigerende bestemmingsplan "Landelijk Gebied". Dit bestemmingsplan is sinds 25 mei 2011 onherroepelijk van kracht. In het onderhavige plangebied is sprake van de vigerende/voorgaande bestemmingen 'Agrarisch-1', 'Agrarisch-2', 'Horeca', 'Tuin', 'Water' en 'Wonen' en de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie' en 'Waterstaat-Waterkering', van het bestemmingsplan "Landelijk Gebied".

Het onderhavige plan/project, ofwel de voorgestane ontwikkeling, is in strijd met de regels van het vigerende bestemmingsplan "Landelijk Gebied" (zie paragraaf 2.3). Daarom is het onderhavige bestemmingsplan "Amsteldijk Zuid 105" opgesteld. Er is een nieuw bestemmingsplan nodig om het voorgenomen woningbouwplan te kunnen realiseren ofwel om de omgevingsvergunning bouwen te verlenen.

Ter plaatse van het onderhavige plangebied gelden tevens de bestemmingsplannen "Paraplubestemmingsplan Archeologie en Cultuurhistorie", "Paraplubestemmingsplan Schipholparkeren en Parkeernormen", "Paraplubestemmingsplan Herziening Begripsbepaling Peil" en "Paraplubestemmingsplan Wonen". De regels van deze bestemmingsplannen worden op de onderhavige locatie vervangen en/of ingepast door het onderhavige bestemmingsplan "Amsteldijk Zuid 105".

Afbeelding 1.5: Vigerend bestemmingsplan "Landelijk Gebied" ter plaatse van onderhavig plangebied Amsteldijk Zuid 105



Vanuit het "Paraplubestemmingsplan Archeologie en Cultuurhistorie" gelden ter plaatse van het onderhavige plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologie 3', welke de archeologische dubbelbestemming uit het bestemmingsplan "Landelijk Gebied" vervangt. Vanuit het "Paraplubestemmingsplan Herziening Begripsbepaling Peil (Digitaal)" geldt ter plaatse van het plangebied een vervangend peil, ten opzichte van het bestemmingsplan "Landelijk Gebied". Het "Paraplubestemmingsplan Wonen" vervangt en voegt regels toe met betrekking tot wonen op de bestaande bestemmingsplannen van Amstelveen en dus ook bij het bestemmingsplan "Landelijk Gebied". De regels van deze paraplu-bestemmingsplannen worden op de onderhavige locatie vervangen en/of ingepast door het onderhavige bestemmingsplan "Amsteldijk Zuid 105".

1.4 Juridische procedures

Het vigerende bestemmingsplan "Landelijk Gebied" kent ter plaatse van het onderhavige plan/project geen bestemmingen ten behoeve van de drie voorgestane woningen. Derhalve is voor het project een juridisch planologische procedure noodzakelijk om de voorgestane ontwikkeling toe te staan en om in het onderhavige geval parallel daaraan de benodigde omgevingsvergunning voor het bouwen te kunnen verlenen. De juridisch planologische procedure betreft een bestemmingsplanprocedure op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Er wordt parallel aan de bestemmingsplanprocedure een omgevingsvergunningsprocedure, op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), gevoerd. De koppeling van de procedures is mogelijk op grond van de Wro.

Bestemmingsplan

Vanwege het feit dat het onderhavige woningproject niet past binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan, is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Dit betreft het onderhavige bestemmingsplan "Amsteldijk Zuid 105". 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.

De bestemmingsplanprocedure start met de kennisgeving van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, via digitale weg in de Staatscourant, in het Gemeenteblad en op de gemeentelijke website (RoPubliceer).

Het ontwerpbestemmingsplan wordt zes weken ter inzage gelegd en binnen deze termijn kan een ieder zienswijzen bij de gemeente(raad) indienen. De ingediende zienswijzen worden - indien mogelijk - verwerkt in het (vast te stellen) bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 12 november t/m 24 december 2020 ter inzage gelegen, met de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen. Er zijn meerdere zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen gaven geen aanleiding om het plan te wijzigen. (Zie paragraaf 4.1).

Na de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad ligt het vastgestelde bestemmingsplan zes weken ter inzage en kunnen diegenen, die een zienswijze hebben ingediend, en belanghebbende zijn, een beroepschrift bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State indienen. Tevens kan een verzoek om een voorlopige voorziening bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State worden ingediend.

Hogere (grens)waarde procedure op grond van de Wet geluidhinder

Het onderhavige plan en woningproject Amsteldijk Zuid 105 kent 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 de burgemeester en wethouders van de gemeente Amstelveen. De hogere (grens)waarde procedure is geregeld in hoofdstuk VIIa '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 de omgevingsvergunning. 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.

Gemeentelijke coördinatieregeling

Door de gemeenteraad van Amstelveen is besloten om de gemeentelijke coördinatieregeling volgens paragraaf 3.6.1 (artikel 3.30 tot en met artikel 3.32) van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) toe te passen voor wat betreft het coördineren van bepaalde procedures dan wel besluiten. Daartoe is de "Coördinatieverordening Amstelveen 2018" op 12 december 2018 vastgesteld. Op grond daarvan kunnen een bestemmingsplan en omgevingsvergunning bouwen worden gecoördineerd/gekoppeld.

De initiatiefnemer van het project heeft de gemeente verzocht om de coördinatieregeling toe te passen bij het onderhavige project en bestemmingsplan. De onderhavige bestemmingsplanprocedure zal worden gecoördineerd met:

- het besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk (voor de drie vrijstaande woningen), en een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werkzaamheden (grondwerkzaamheden ten behoeve van de woningbouw), in één besluit/omgevingsvergunning, op grond van de Algemene wet bepalingen omgevingsrecht (Wabo);
- het besluit tot het vaststellen van hogere (grens)waarden op grond van de Wet geluidhinder (Wgh).

De omgevingsvergunningsprocedure zal worden gecoördineerd met de bestemmingsplanprocedure voor het onderhavige bestemmingsplan Amsteldijk Zuid 105. Het gebruikmaken van de coördinatieregeling heeft voordelen voor de omgevingsvergunning bouwen voor de drie woningen. De voordelen zijn in het kort dat de benodigde besluiten voor het project tegelijk als besluit bij de beroepstermijn ter inzage worden gelegd. Ten aanzien van de omgevingsvergunning is het voordeel dat er bij toepassing van de coördinatieregeling maar één beroepsgang mogelijk is, namelijk bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk twee wordt een beschrijving gegeven van de huidige situatie en de nieuwe situatie. Hoofdstuk drie bevat de juridische vertaling van de visie van, en de ontwikkelingen in, het bestemmingsplan. In hoofdstuk vier komt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aan bod. Hoofdstuk vijf gaat verder in op de beleidskaders. In het laatste hoofdstuk komen de omgevingsaspecten aan bod.

HOOFDSTUK 2 PLANBESCHRIJVING

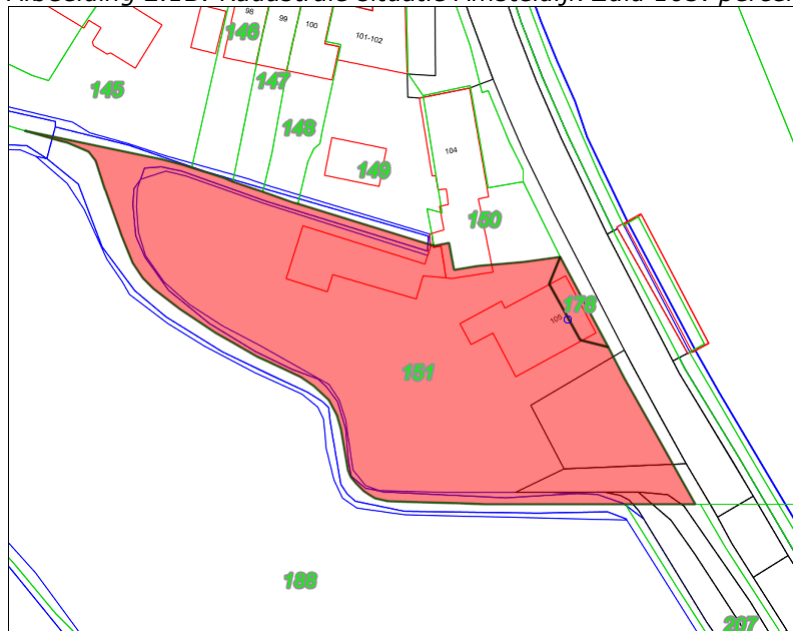
2.1 Huidige situatie

De onderhavige locatie betreft het perceel op het adres Amsteldijk Zuid 105. Op dit perceel met nr. 151 (sectie X) bevindt zich het gebouw van het voormalige café "De Zwarte Kat" en een naastgelegen woning/woonschuur. Het perceel is in eigendom van de aanvrager van de bestemmingsplanwijziging en omgevingsvergunning bouwen. Ter plaatse van de voorzijde van het horecegebouw ligt een klein perceel met nr. 178 (sectie X). Dit perceel is (nog) in eigendom van het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht. Beide percelen maken onderdeel uit van het onderhavige plangebied. Het terrein van het café en de woning, en de omgeving, zijn weergegeven op afbeelding 2.1A en 1.1. De kadastrale situatie is weergegeven op afbeelding 2.1B.

Afbeelding 2.1A: Terrein voormalig café De Zwarte Kat en bestaande woning, en omgeving, en onderhavig plangebied



Afbeelding 2.1B: Kadastrale situatie Amsteldijk Zuid 105: percelen 151 en 178 (Sectie X)



2.2 Voorgestane ontwikkeling en situatie

De ontwikkeling betreft de sloop van het horecagebouw en het woonpand, het verwijderen van terreinverhardingen en de realisatie van drie vrijstaande woningen, op de locatie Amsteldijk Zuid 105.

De woningen hebben een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter, gemeten vanaf het peil zoals gedefinieerd in het onderhavige bestemmingsplan.

De drie nieuwe woningen zijn gesitueerd op het talud van de Amsteldijk, en liggen niet direct aan de weg op de dijk. De woningen worden enkele meters achter de rooilijn van het huidige horecapand gerealiseerd op een afstand van respectievelijk circa 6,5 , 8,5 en 10 meter van de bovenkant van de Amsteldijk en de weg.

De woningen kennen een grondoppervlakte van respectievelijk circa 125, 149 en 150 m2. De drie bijbehorende bouwvlakken in het onderhavige bestemmingsplan hebben dezelfde oppervlakte.

De beoogde woonpercelen hebben een oppervlakte van respectievelijk circa 465, 613 en 971 m2. Er is sprake van drie relatief smalle percelen, met een ruime, langgerekte tuin achter en naast de woningen.

Aan de voorzijde van elke woning worden twee parkeerplaatsen gerealiseerd, behorende bij de drie woningen. Het betreft in totaal zes parkeerplaatsen min of meer direct gelegen aan de weg van de Amsteldijk.

Het onderhavige plangebied, en de situatie, met het bouwplan voor de drie woningen is weergegeven op afbeelding 2.2A.

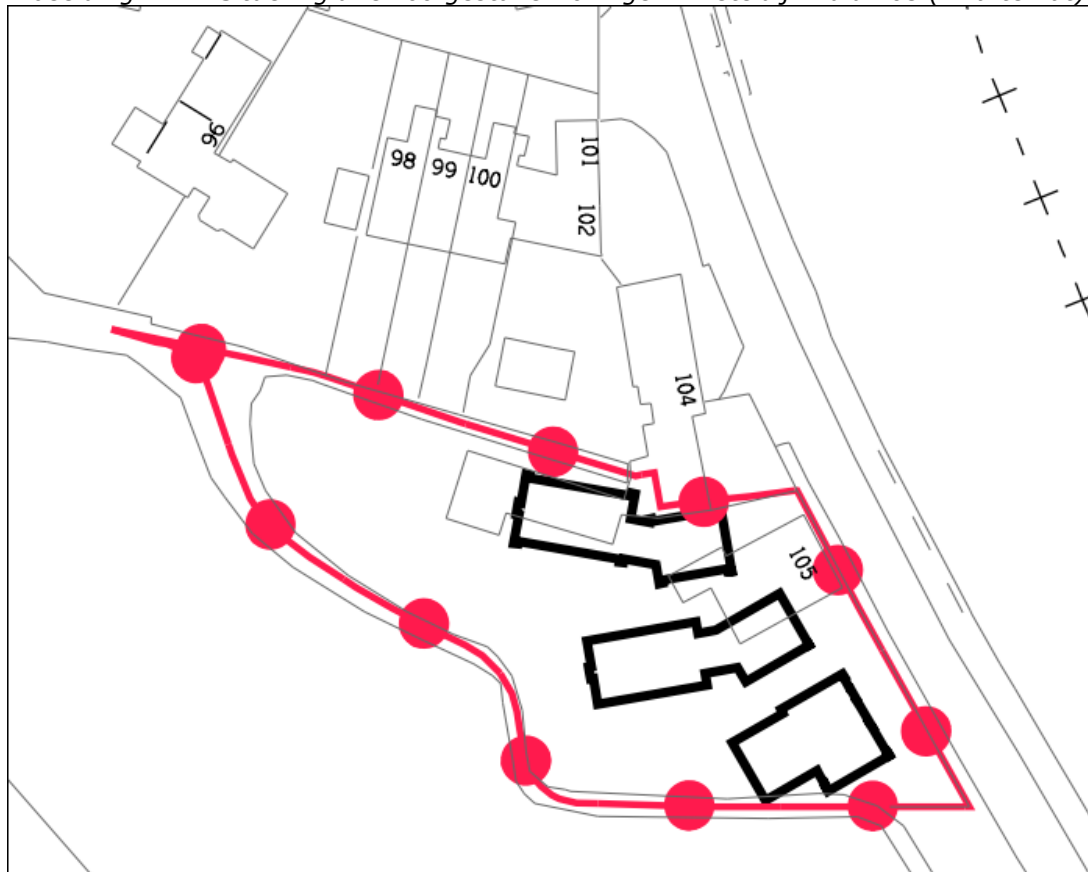
Op afbeelding 2.2B is een impressie van het bouwplan voor de drie woningen weergegeven. Op afbeelding 2.2E is een impressie van de drie woningen in de omgeving weergegeven.

Op afbeelding 2.2C is de ligging van de middelste woning van het onderhavige plan op het talud van de Amsteldijk weergegeven.

De nieuwe indeling van het terrein is weergegeven op afbeelding 2.2D. Het maaiveldniveau blijft in het westelijke deel, aan de zuidzijde en aan de noordelijke rand van het plangebied ongewijzigd. Ter plaatse van het bestaande horecagebouw en parkeerterrein wordt het maaiveld beperkt opgehoogd. Over het algemeen is centraal op het perceel een ophoging van het maaiveld tot 1 meter benodigd. Plaatselijk is een grotere ophoging aan de orde (onder de oostelijke delen van woningen 1 en 2).

De woningen zullen ontsloten worden op de Amsteldijk. In de voortuinen mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde gerealiseerd worden (zoals lage erfafscheidingen). Op het achtererf mogen bijgebouwen gerealiseerd worden met een totale maximale oppervlakte van 75 m² (uitgaande van een grondoppervlak 'Wonen' van 250 m² of meer), een goothoogte van 3 meter en een kap met een nokhoogte van 4,5 meter. In de voortuinen mogen de parkeervoorzieningen worden gerealiseerd.

Afbeelding 2.2A: Situering drie voorgestane woningen Amsteldijk Zuid 105 (Zwarte Kat)



Afbeelding 2.2B: Impressie bouwplan drie woningen Amsteldijk Zuid 105



Voor de locatie Amsteldijk Zuid 105 is een bouwplan met drie vrijstaande woningen ontwikkeld. Het onderhavige plangebied is gelegen in het buurtschap De Zwarte Kat. De bebouwing ligt in het buurtschap iets dichter op elkaar, dan in het lint aan de Amsteldijk Zuid. De verkaveling is bijzonder in dit smalle deel tussen de Amstel en de Ringsloot. De verkaveling is hier niet haaks op de Amsteldijk, en sluit in hoofdvorm aan op de historische verkaveling van het hele gebied. De kavels van het buurtschap De Zwarte Kat lopen achter het lint aan de Amsteldijk door.

Doordat de verkaveling niet haaks op de Amsteldijk staat en de Amsteldijk meandert langs de Amstel kent de bebouwing van dit buurtschap van elkaar verschillende bebouwingsrichtingen. Bebouwing aan het lint heeft vaak een andere richting dan de (aangebouwde) bebouwing erachter en knikt ten opzichte van elkaar.

Het pand van het voormalige café de Zwarte Kat staat pal aan de dijk, met de goot naar de dijk gekeerd. De typologie van deze bebouwing is door zijn positionering 'dijkhuis'. De huidige bestemming van het pand en parkeerterrein is 'Horeca'. In het bestemmingsplan "Landelijk Gebied" zijn er bouwvlakken met de bestemming 'Wonen' achter het lint aanwezig. De positie van het noordelijke bouwvlak 'Wonen' op de onderhavige locatie is verder van de Amsteldijk af gelegen. De uitstraling van het gebouw is landelijk en doelmatig en lijkt qua verschijningsvorm meer op een schuur dan op een woning.

Het Beeldkwaliteitplan Amsteldijk is hoofdzakelijk geschreven voor vervangende nieuwbouw van woningen. Er liggen erven/kavels aan de Amstel met een specifieke kwaliteit die niet uitdrukkelijk genoemd worden in het Beeldkwaliteitplan Amsteldijk (2020). Kavels waarbij een andere bestemming dan 'Wonen' zoals 'Horeca' of 'Bedrijf' getransformeerd wordt naar 'Wonen', of een specifieke locatie zoals een locatie behorend tot de kern Nes of het buurtschap De Zwarte Kat, worden niet specifiek benoemd in het Beeldkwaliteitplan. Deze locaties zijn gebaat bij een locatie specifieke benadering.

Het bouwvlak van het 'dijkhuis' verschuift naar het zuiden ter plaatse van het parkeerterrein, maar het nieuwe bouwvlak komt niet direct aan de weg op de dijk te liggen. Het achterliggende bestaande bouwvlak van de woning wordt benut voor een nieuwe woning, maar het nieuwe bouwvlak krijgt een iets andere vorm. En tussen deze twee nieuwe bouwvlakken in wordt een woning toegevoegd met een geknikt bouwvlak, welke tevens niet direct aan de weg op de dijk komt te liggen. De drie nieuwe woningen komen op afstand van de dijk en zouden in principe in de typologie 'vrijstaande woning' van het Beeldkwaliteitplan Amsteldijk' geschaard worden, maar sluiten niet aan op de beschrijving van de typologie 'vrijstaande woning' in het Beeldkwaliteitplan vanwege de specifieke locatie en situatie.

Het parkeerterrein komt te vervallen. Het parkeren voor de drie nieuwe woningen kent een verdeling over de kavels en concentreert zich niet meer op één plek.

De ruimtelijke inpassing van het onderhavige (bouw)plan is gebied specifiek:

- het plangebied behoort tot het buurtschap De Zwarte Kat en het bouwplan is daar een aanvulling op;
- er wordt ingespeeld op de specifieke ligging, verkaveling en kavelvorm;
- er wordt ingespeeld op een bestaande setting van bouwvlakken op wisselende afstanden van de Amsteldijk en deze setting wordt versterkt;
- de inpassing van de woonbebouwing in variatie in afstand tot de Amsteldijk en het handhaven van de bestaande verschijningsvorm in hoogte komt overeen met het Beeldkwaliteitplan Amsteldijk;
- de verpauperde bebouwing en een geasfalteerd parkeerterrein worden vervangen door nieuwbouw met tuin/woonerf waarbij het geheel een positief effect op de ruimte en de kwaliteit van het gebied heeft;
- het toevoegen van een bouwvlak (met woning) bij de transformatie, ten opzichte van de twee bestaande bouwvlakken, doet geen afbreuk aan de gebiedspecifieke kenmerken van de onderhavige locatie.

Advies provincie Noord-Holland

De provincie heeft geadviseerd met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit van het beoogde (bouw)plan. De conclusie van de provincie is dat het plan met de voorgestane ontwikkeling van drie woningen in elk geval niet tot een verslechtering van de ruimtelijke kwaliteit leidt. De positionering van de woningen (niet direct aan de dijk) wordt gezien als een ruimtelijke verbetering, en het doorzicht naar de achterliggende polder is reeds belemmerd. De provincie Noord-Holland heeft, via het advies, met het onderhavige plan ingestemd.

Doel en uitgangspunten onderhavig plan

Het onderhavige bestemmingsplan maakt de nieuwbouw van drie vrijstaande woningen op de locatie Amsteldijk Zuid 105 planologisch mogelijk. Met de woningbouw wordt de huidige functie en bebouwing van deze locatie vervangen. Het plan zorgt ervoor dat een ongebruikt terrein wordt herontwikkeld tot nieuwe (dijk)woningen passend bij de planlocatie langs de Amstel. Het horecapand van het voormalige café, het direct naastgelegen parkeerterrein en de achtergelegen verouderde woonschuur worden gesloopt, en het terrein zal worden gesaneerd. Het doel is om de planlocatie een ruimtelijke kwaliteit verbetering te geven. Het onderhavige plan betreft een transformatie en bouwplan in bestaand 'stedelijk' (bebouwd) gebied, die de landschappelijke waarden in stand laat en de ruimtelijke kwaliteit verbetert. Het onderhavige bouwplan is passend binnen de Amstelscheg. Het plangebied is in de huidige situatie reeds bebouwd en geen open landschap.

Woonbestemming in plaats van horecabestemming

Ten aanzien van de keuze om een nieuwe woonbestemming met drie woningen mogelijk te maken en de bestaande horecamogelijkheid weg te bestemmen, is een onderzoek verricht naar de mogelijkheden van (het behoud van) een horecafunctie in het plangebied.

Er is in opdracht van de gemeente door het bureau Van Spronsen & Partners een onderzoek verricht naar de haalbaarheid van een nieuwe horecaonderneming op de locatie Amsteldijk Zuid 105. De resultaten van het haalbaarheidsonderzoek staan beschreven in het rapport "Haalbaarheidstoets horeca-invulling Amsteldijk Zuid 105 te Amstelveen" d.d. 28 april 2020. Zie bijlage 10 voor dit onderzoeksrapport.

Het verrichte haalbaarheidsonderzoek naar horeca op de onderhavige planlocatie laat zien dat er niet voldoende markt is voor een rendabele horecagelegenheid. De verwachting is dan ook dat het bestaande horecagebouw (het voormalige café) leeg blijft staan, en het behouden van een horecabestemming is niet opportuun. Derhalve kan (ook uit het oogpunt van een mogelijke behoefte aan horeca) de bestaande horecabestemming worden wegbestemd en plaats maken voor de nieuwe woonbestemming.

HOOFDSTUK 3 PLANOPZET EN JURIDISCHE REGELING

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.

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 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 duidelijke voorgestane ontwikkeling is gekozen voor een gedetailleerde planvorm voor de woningen. Deze planvorm maakt het mogelijk alle functies in het plangebied te voorzien van een gedetailleerde bestemmingsregeling waardoor de ruimtelijke kwaliteit in het gebied als zodanig kan worden beheerd en behouden.

Op de Verbeelding zijn de functies zodanig bestemd, dat het direct mogelijk is om 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.

Aan het einde van deze paragraaf is de kaart van de Verbeelding van het onderhavige bestemmingsplan "Amsteldijk Zuid 105" weergegeven.

Opbouw van het bestemmingsplan

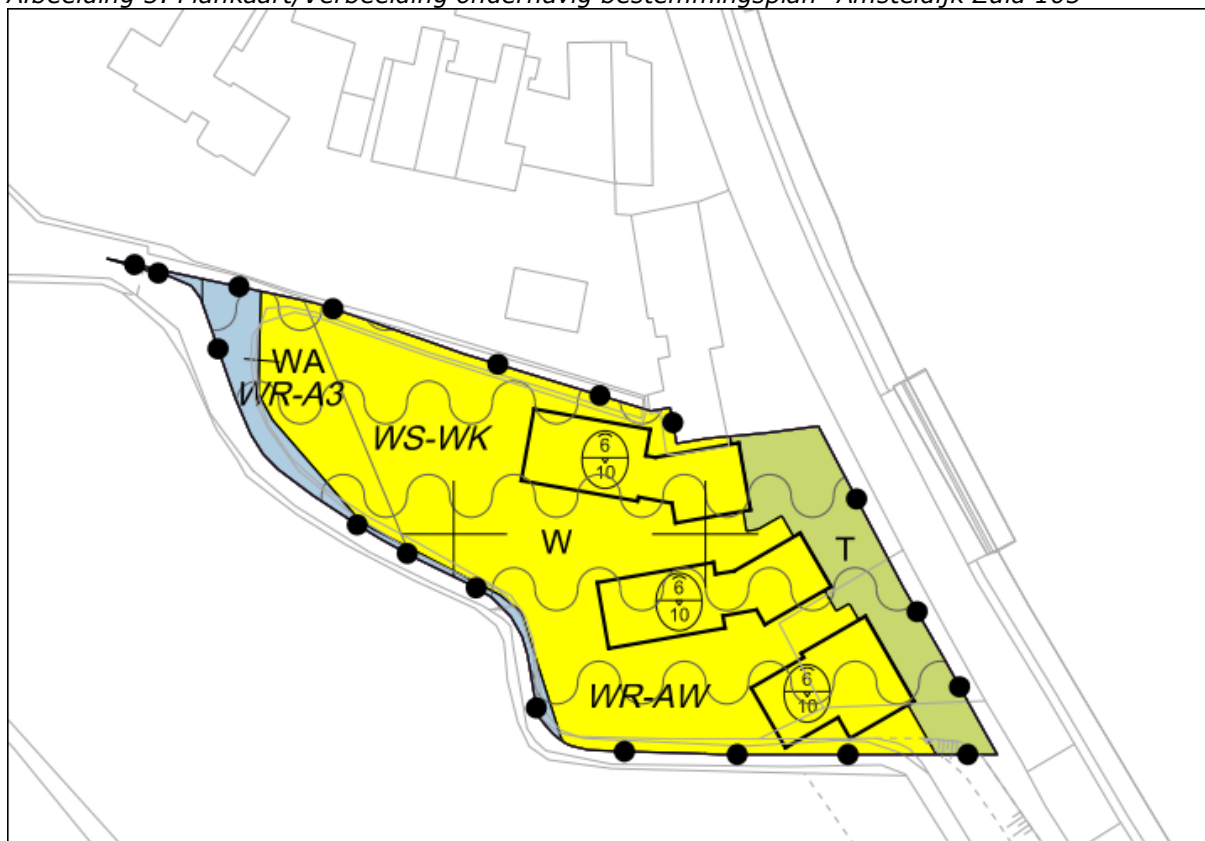
Een bestemmingsplan bestaat uit drie delen: de Verbeelding, de Toelichting en de Regels. Hierbij geven de Regels de juridische bepalingen van het bestemmingsplan en geeft de Verbeelding de locaties en aanduidingen van die juridische bepalingen weer. Hierna worden deze onderdelen van het onderhavige bestemmingsplan "Amsteldijk Zuid 105" 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 3: Plankaart/Verbeelding onderhavig bestemmingsplan "Amsteldijk Zuid 105"



3.2 Planregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In Hoofdstuk 1 van de Regels worden begrippen verklaard die worden gebruikt in de Regels. Dit voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Vervolgens is in artikel 2 'Wijze van meten' bepaald hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

Een belangrijke begripsbepaling in artikel 1 'Begrippen' van de regels van dit bestemmingsplan is het begrip 'peil'. Voor peil is de volgende begripsbepaling genomen, welke algemeen voor Amstelveen geldt.

Peil:

- a. Voor een zich op een perceel bevindend bouwwerk, waarvan de gevel direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die gevel;
- b. Voor een zich op een perceel bevindend bouwwerk in het talud van de dijk, waarvan de gevel niet direct aan de weg grenst en in alle andere gevallen: de hoogte van het bestaande aansluitende, afgewerkte maaiveld ter plaatse van de naar de dijk of weg gekeerde gevel, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende ophogingen anders dan noodzakelijk voor de bouw, buiten beschouwing blijven;
- c. Indien in of op het water wordt gebouwd: het Normaal Amsterdams Peil dan wel een ander plaatselijk aan te houden oppervlaktewaterpeil.

Voor wat betreft 'passend' en 'noodzakelijk' geldt als toelichting het volgende.

Wanneer sprake is van een onderbreking van het (verdere) verloop van het terrein (door middel van een ophoging) die niet noodzakelijk is voor de bouw van een woning is er sprake van een niet passende ophoging. Een ophoging is noodzakelijk voor de bouw van een woning wanneer zonder deze ophoging de bouw van de woning in technisch opzicht niet mogelijk is of indien anderszins sprake is van technische problemen die een goede bouw of normaal gebruik in de weg staan.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Het onderhavige bestemmingsplan kent drie enkelbestemmingen en vier dubbelbestemmingen.

De regels in verband met de enkelbestemmingen kennen een eenduidige opbouw en bestaan uit een bestemmingsomschrijving, bouwregels, specifieke gebruiksregels en afwijkingsregels.

Met betrekking tot behoud en bescherming zijn waterkering-, archeologische en aardkundige 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). De bouwregels van bestemmingen 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 worden de volgende bestemmingen gebruikt:

Tuin (artikel 3)

De gronden aan de voorzijde van, en behorende bij, de te realiseren woningen hebben de bestemming 'Tuin' gekregen. Dit betreft het naar het openbaar gebied gerichte deel van het erf van woningen. Op de gronden die met bestemming 'Tuin' mogen behoudens bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van ondergeschikte betekenis en erkers en entreeportalen geen bebouwingen worden opgericht.

Water (artikel 4)

De gronden die bestemd zijn voor water en gerelateerde functies en voorzieningen hebben de bestemming 'Water'. Het gaat om die gronden waar vanuit het oogpunt van waterberging, afwatering en goede doorstroming ook daadwerkelijk water moet komen.

Wonen (artikel 5)

De te realiseren woningen, en het grootste deel van de woonpercelen, hebben de bestemming 'Wonen' gekregen. Aan-huis-verbonden activiteiten, zoals een praktijk voor een (huis)arts of fysiotherapie dan wel een kantoor voor een advocaat of een juridisch of financieel adviseur, zijn mogelijk, maar het woonkarakter dient het uitgangspunt te blijven. Deze beroepsactiviteiten behoren ondergeschikt te blijven aan het wonen. Dit is geregeld door het stellen van een maximaal percentage (30%) aan de vloeroppervlakte van de woning voor andere dan woonactiviteiten. Het kenbaar maken van de beroepsactiviteiten door middel van een aanduiding op eigen terrein is in beginsel toegestaan.

Woningen dienen binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd waarbij voldaan dient te worden aan de aangegeven goot- en bouwhoogten. Binnen dit artikel zijn tevens regels opgenomen ten behoeve van aangebouwde bijbehorende bouwwerken (aan- en uitbouwen) en vrijstaande bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen).

Een aantal specifieke en te waarborgen situaties met afwijkende goothoogten is met een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid toegestaan en onder voorwaarden is een grotere oppervlakte aan bijgebouwen toegestaan.

Tevens zijn in deze bestemming onder de specifieke gebruiksregels de parkeerregels voor de woningen opgenomen, waarbij een koppeling is gelegd met de parkeernormen in de Nota Parkeernormen van Amstelveen.

Waarde - Aardkundige waarden (artikel 6)

Voor de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Aardkundige waarden' geldt dat de initiatiefnemer bij ophogen, afgraven en egaliseren van gronden bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (voorheen de aanlegvergunning) inzicht dient te geven in de ingreep, werkzaamheden en situatie en een onderbouwing te geven. Op basis daarvan kunnen aan de betreffende vergunningen voorschriften worden verbonden. In de planregels is opgenomen voor welke bodemingrepen de eisen met betrekking tot aardkundige waarden gelden en welke criteria van toepassing zijn om werkzaamheden te mogen uitvoeren. De dubbelbestemming geldt voor het gehele plangebied.

Waarde - Archeologie 3 (artikel 7)

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' ligt over het gehele plangebied. Voor de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' 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 (voorheen de aanlegvergunning) 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. Deze regels zijn van toepassing bij de volgende bodemingrepen: dieper dan 0,30 meter en tevens groter dan 1000 m².

De verwachtingswaarde en de (daaraangekoppelde) dubbelbestemming is in de basis gebaseerd op de gemeentelijke archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart, maar voor het onderhavige plangebied bijgesteld op basis van het verrichte archeologisch onderzoek.

Waterstaat - Waterkering (artikel 8)

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

In dit hoofdstuk zijn de aanvullende, algemene regels opgenomen.

Anti-dubbeltelregel (artikel 9)

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. Dit artikel is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening en is daaruit overgenomen.

Algemene bouwregels (artikel 10)

In dit artikel staan de regels voor toegelaten overschrijdingen en ondergronds bouwen. In het eerste lid (toegelaten overschrijdingen) wordt aangegeven in welke gevallen de in dit plan aangegeven bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en/of hoogtematen overschreden mogen worden. In het tweede lid wordt aangegeven onder welke voorwaarden ondergronds bouwen mogelijk is.

Algemene afwijkingsregels (artikel 11)

In dit artikel is een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Het betreft onder meer kleine afwijkingen ten behoeve van een betere ruimtelijke en/of technische uitvoerbaarheid, als ook mogelijkheden voor kleine gebouwen voor het openbaar belang.

Algemene aanduidingsregels (artikel 12) (Luchtvaartverkeerszones - LIB)

In dit artikel wordt aangegeven waar de gronden binnen de twee gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerszone', met betrekking tot de luchtvaartverkeerszones van het Luchthavenindelingbesluit (LIB) Schiphol, voor bedoeld zijn. Binnen deze zones met de gebiedsaanduidingen gelden regels ten aanzien van maximale bouwhoogtes (toetshoogte en radarhoogte).

Overige regels (artikel 13)

In dit artikel is bepaald dat de in het plan genoemde wet- en regelgeving moet worden gelezen zoals die op het moment van ter visie leggen van het ontwerpbestemmingsplan geldt.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 14)

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 15)

Voor de duidelijkheid, o.a. bij benoeming en verwijzing, is hierin een eenduidige naam voor het bestemmingsplan aangegeven.

HOOFDSTUK 4 UITVOERBAARHEID

4.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Met betrekking tot het wettelijk vooroverleg op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bij de voorbereiding van het onderhavige bestemmingsplan Amsteldijk Zuid 105 een aantal instanties aangehaakt.

In het kader van het wettelijk vooroverleg is het bestemmingsplan aangemeld bij de provincie Noord-Holland. De provincie heeft aangegeven dat het aan de gemeente is of het onderhavige plangebied in bestaand stedelijk gebied is gelegen. De gemeente leidt hier uit af, in combinatie met dat het bestaand bebouwd/stedelijk gebied betreft en de toelichting op de PRV, dat de provinciale bufferzone-regels niet van toepassing zijn. Tevens voldoet het onderhavige plan aan de uitgangspunten en doelstellingen van het rapport 'Gebiedsperspectief en Beeldkwaliteit Amstelscheg'. De karakteristieken en de ontwerpprincipes inzake de samenhang, de ruimtelijke kwaliteit en de identiteit van het landschap zijn betrokken bij het plan en zijn niet in het geding door het plan.

Het onderhavige plangebied bevindt zich in een beschermingszone van een waterkering. Derhalve is het onderhavige plan, ook in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning en watervergunningen, voorgelegd aan Waternet zijnde de uitvoeringsorganisatie van het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht. Waternet heeft geen bezwaren tegen (de uitvoering van) het onderhavige bestemmingsplan en de omgevingsvergunning, omdat Waternet reeds een of meerdere watervergunningen heeft verleend voor het bouwplan.

Dorpsraad Nes aan de Amstel

De Dorpsraad Nes a/d Amstel heeft op 29 oktober 2020 een advies op het (ontwerp)bestemmingsplan gegeven, naar aanleiding van de naar de Dorpsraad toegestuurde conceptversie van het ontwerpbestemmingsplan.

Er heeft reeds meerdere malen overleg plaatsgevonden met de Dorpsraad over het onderhavige bouwplan. De gemeente heeft in mei 2020 bij de Dorpsraad inzichtelijk gemaakt, middels een haalbaarheidsonderzoek door een extern bureau, dat er onvoldoende vraag is naar, of geen markt is voor, een horecavestiging op de onderhavige locatie. Het onderhavige bouwplan met de drie woningen is mogelijk, gelet op de situatie, vormgeving en landschappelijke inpassing. Er is in het buurtschap De Zwarte Kat sprake van een specifieke verkaveling en bebouwing. Daarom geldt voor de planlocatie en het onderhavige plan ook een specifieke benadering, waarbij rekening is gehouden met de bestaande bebouwing en omgeving.

Het overleg met de Dorpsraad gaf geen aanleiding om het onderhavige plan aan te passen.

De weergave en beantwoording van de (vooroverleg)reactie op de conceptversie van het ontwerpbestemmingsplan Amsteldijk Zuid 105 staat in de "Nota van Beantwoording vooroverlegreactie Dorpsraad Nes a/d Amstel (voorontwerp)bestemmingsplan Amsteldijk Zuid 105" (zie bijlage 9).

Overleg en advies provincie Noord-Holland na ontwerpbestemmingsplan

Er is met de provincie overleg gevoerd over de ruimtelijke kwaliteit van het beoogde (bouw)plan. De conclusie van de provincie is dat het plan met de voorgestane ontwikkeling van drie woningen in elk geval niet tot een verslechtering van de ruimtelijke kwaliteit leidt. De positionering van de woningen (niet direct aan de dijk) wordt gezien als een ruimtelijke verbetering, en het doorzicht naar de achterliggende polder is reeds belemmerd. De provincie Noord-Holland heeft, via het advies, met het onderhavige plan ingestemd.

Zienswijzen(procedure)

Het ontwerpbestemmingsplan is conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gedurende 6 weken terinzage gelegd. Een ieder kon gedurende deze termijn een zienswijze indienen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 12 november t/m 24 december 2020 ter inzage gelegen, met de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen. Er zijn meerdere zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen gaven geen aanleiding om het plan te wijzigen.

Voor de zienswijzen en de beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar de Nota van Beantwoording zienswijzen, dat als bijlage 12 is opgenomen bij de Toelichting van dit bestemmingsplan.

4.2 Economische uitvoerbaarheid

Het onderhavige plan heeft betrekking op een bouwplan waarvoor op grond van artikel 6.12 Wro juncto artikel 6.2.1 Bro een exploitatieplan opgesteld zou moeten worden dan wel een anterieure overeenkomst moet worden gesloten.

Aangezien er een anterieure overeenkomst is gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer/aanvrager van het onderhavige bouwplan zijn de gemeentelijke kosten anderszins verzekerd. Om die reden behoeft er geen exploitatieplan te worden opgesteld.

De kosten van het project, het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning komen voor rekening van de aanvrager van het plan en de omgevingsvergunning. Aangezien de gemeentelijke kosten via de anterieure overeenkomst worden verhaald, zijn de gemeentelijke kosten anderszins verzekerd en voldoende gedekt.

4.3 Planwijziging

Het bestemmingsplan is ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan op één onderdeel gewijzigd. De wijziging van het bestemmingsplan betreft de aanpassing van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' naar 'Waarde – Archeologie 3', waarmee ook één artikel in de Regels is komen te vervallen. Uit het verrichte archeologisch onderzoek is namelijk gebleken dat het plangebied een lage archeologische verwachtingswaarde heeft.

Doordat de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' is komen te vervallen zijn de nakomende artikelen in de Regels hernummerd, waarbij 'Waarde – Archeologie 3' nu artikel 7 is.

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' ligt met de wijziging over het gehele plangebied.

HOOFDSTUK 5 BELEIDSKADER

5.1 Algemeen

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de belangrijkste ruimtelijke beleidskaders. Achtereenvolgens komt het relevante rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijk beleid aan bod. Het beleid en de wetgeving op milieugebied wordt behandeld in hoofdstuk 6.

5.2 Rijksbeleid

5.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. De SVIR actualiseert het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid als gevolg van nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. De structuurvisie geeft een integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte.

In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn). De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland.
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat.
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Voor alle nationale opgaven worden rijksinstrumenten ingezet, waarbij financiering slechts één van de instrumenten is. Ook decentrale overheden en marktpartijen dragen bij aan de realisatie van nationale opgaven.

Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen (uit de structuurvisie/SVIR) die juridische borging vragen, worden daarom geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Die AMvB is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Een ruimtelijk plan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient te worden beoordeeld aan de hand van de "Ladder voor duurzame verstedelijking". Vraaggericht programmeren en het realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, om te anticiperen op stagnatie, en om krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen. Om beide te bereiken, is de hiervoor genoemde "Ladder voor duurzame verstedelijking" opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze ladder is een procesvereiste. Dit houdt in dat bij ruimtelijke besluiten moet worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik.

Relevantie onderhavige plan

Het beleid in de Structuurvisie/SVIR vormt geen belemmering voor het onderhavige plan. Uit paragraaf 5.2.3 van deze Toelichting blijkt dat het plan ook past binnen de regels van de "Ladder voor duurzame verstedelijking".

5.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Rijk legt met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid zoals dat in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is vastgelegd. Het Barro bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken.

Relevantie onderhavige plan

Geen van de in het Barro geregelde onderwerpen heeft invloed op het onderhavige plan. Het onderhavige plan heeft geen invloed op de nationale belangen die in het Barro zijn geborgd. Het Barro vormt derhalve geen belemmering voor het onderhavige bestemmingsplan.

5.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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 (nieuwe) ladder 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."

De behoefte aan woningen en voorzieningen dient bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling te worden onderbouwd in het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient te worden beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte.

Uit jurisprudentie volgt dat de ontwikkeling van drie tot acht (of zelfs elf) woningen niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt gekwalificeerd.

Relevantie onderhavige plan

Het onderhavige kleinschalige plan/project is niet beschouwen als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het onderhavige plan voorziet in drie nieuwe woningen, en is derhalve in juridische zin niet te kwalificeren als een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

De ladder voor duurzame verstedelijking dan wel artikel 3.1.6, lid 2 Bro is niet van toepassing op het onderhavige bestemmingsplan, omdat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Aangezien het onderhavige plan geen betrekking heeft op een nieuwe stedelijke ontwikkeling, hoeft de behoefte aan de functies in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) niet te worden aangetoond. Het onderhavige plan voldoet aan de "Ladder voor duurzame verstedelijking". Deze ladder sluit aan bij het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening. Het onderhavige plan hoeft niet (nader) aan artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening getoetst te worden. Hierna wordt nog wel ingegaan op de gedachtegang van de ladder voor duurzame verstedelijking in relatie tot de onderhavige locatie en transformatie.

Locatie en transformatie

De locatie Amsteldijk Zuid 105 is gelegen binnen 'bestaand stedelijk gebied'. Er is sprake van transformatie van een ongebruikt terrein en een leegstaand gebouw. Met de realisatie van de drie beoogde woningen op de locatie van een voormalig café in een bebouwingslint zal er dus sprake zijn van een transformatie in bestaand stedelijk gebied, namelijk de transformatie van een horecalocatie. Dit sluit aan bij de gedachte van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' dat binnen stedelijk/bebouwd gebied desgewenst gezocht wordt naar een andere bestemming van een gebied (en naar herstructurering van bestaande terreinen).

Conclusie

De ladder voor duurzame verstedelijking dan wel artikel 3.1.6, lid 2 Bro vormt geen belemmering voor het onderhavige bestemmingsplan.

5.3 Provinciaal en regionaal beleid

5.3.1 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, richt 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.

Relevantie onderhavig plan

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

Met de veranderingen in de fysieke leefomgeving door het onderhavige project zal er sprake zijn van een meer aantrekkelijke, gezonde en veilige leefomgeving. Er zal een oud leegstaand pand, een oud woonpand en een ongebruikt (parkeer)terrein verdwijnen, en er zal worden gesaneerd. De nieuwbouw en bijbehorende nieuwe inrichting van het perceel zorgt voor verbeteringen in de fysieke leefomgeving, voor het eigen terrein en de omgeving.

De nieuwe woningen zullen voldoen aan de nu geldende eisen ten aanzien van energie. De woningen zullen geen gasaansluiting kennen.

Het onderhavige plangebied bevindt zich in het metropolitaan landschap. Over het metropolitaan landschap staat het volgende in de omgevingsvisie. Het metropolitaan landschap is een van de grote bouwstenen van de beweging Metropool in ontwikkeling. Van belang zijn onderwerpen als het vergroten van de natuurwaarden en het tegengaan van bodemdaling in veenweidegebieden, en de groter wordende recreatieve druk op het gebied, de inpassing van energietransitie-opgaven en kansen voor gedeeltelijk nieuwe agrarische activiteiten en klimaatadaptatie. Een complex aan vraagstukken komt dus samen in het metropolitaan landschap, in alle delen van de metropoolregio zoals Amstelland-Meerlanden en het Groene Hart. Behoud en versterking van het landschap is cruciaal voor de metropool.

Het onderhavige project is niet te beschouwen als verstedelijking. Aangezien er sprake is van een transformatie van een bestaand bebouwd gebied en verhard terrein, en het een klein woningbouwproject betreft, heeft de voorgestane ontwikkeling geen negatieve invloed op het landschap.

Het beleid met betrekking tot de Amstelscheg staat beschreven in paragraaf 5.3.3.

5.3.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

De Provinciale Staten van Noord-Holland hebben de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) vastgesteld. De PRV is een aantal keren gewijzigd en opnieuw vastgesteld. De actuele geconsolideerde PRV is op 17 september 2019 in werking getreden.

In de PRV staan de regels van de provincie Noord-Holland met betrekking tot ruimtelijke ontwikkeling en plannen. Tevens heeft de provincie in de PRV 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 PRV regels vastgelegd die voortvloeien uit het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Met de PRV is het provinciale beleid in regels vertaald, en is doorwerking naar gemeentelijke bestemmingsplannen geregeld. Het betreft regels voor de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen. Daarnaast worden er regels gesteld over thema's die betrekking hebben op de Groene Ruimte dan wel het Natuurnetwerk Nederland, de Blauwe Ruimte en Energie.

Omgevingsverordening NH2020

Inmiddels hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsverordening NH2020 vastgesteld. De Omgevingsverordening NH2020 is op 17 november 2020 in werking getreden. Omdat het ontwerpbestemmingsplan nog voorafgaand aan de inwerkingtreding van de Omgevingsverordening ter inzage is gelegd, gelden voor het onderhavige bestemmingsplan de regels uit de PRV.

Relevantie onderhavig plan

Regels voor het gehele grondgebied

Uitgangspunt is dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen (zoals gesteld in artikel 1.1.1, onder i. Bro) zoals woningbouw, aanleg van bedrijventerrein of kantoren in overeenstemming is met regionale afspraken (artikel 5a). Met de realisatie van drie woningen is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Afstemming met de regio is in deze niet noodzakelijk.

Regels specifiek voor en nabij het plangebied

De artikelen 8 en 24 van de PRV zijn relevant voor onderhavig plangebied.

Artikel 8 Aardkundig waardevol gebied

De verordening stelt dat in het bestemmingsplan beschreven moet worden op welke wijze er rekening wordt gehouden met de aanwezige aardkundige waarden. De aardkundige waarden worden beschermd in het bestemmingsplan, door de opgenomen dubbelbestemming 'Waarde - Aardkundige waarden' (artikel 6 Regels). Tevens is sprake van bescherming van de aardkundige waarden doordat de gronden overlapt worden door een streng regime met betrekking tot archeologische waarden op de woonpercelen langs de Amsteldijk. Bepaalde werken en werkzaamheden vallen onder een vergunningplicht, waarbij de vergunning kan worden afgegeven indien de gevolgen voor de te beschermen waarden inzichtelijk zijn gemaakt.

Artikel 24 Bufferzones

Het onderhavige plangebied bevindt zich in principe in een bufferzone, en is in elk geval nabij (de werking van) een bufferzone gelegen.

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

Ingevolge artikel 24, lid 1, onder a van de PRV, maakt, voor de gebieden die vallen binnen de begrenzing bufferzones op kaart 5b en op de digitale verbeelding ervan, een bestemmingsplan nieuwe bebouwing voor wonen niet mogelijk. 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.

Blijkens de toelichting op artikel 24 moet in de bufferzone eerst nut en noodzaak worden aangetoond en worden voldaan aan de eisen ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit. Dit geldt echter enkel voor het landelijk gebied. Bestaand stedelijk gebied behoort niet tot de nieuwe bufferzones. In het onderhavige geval is sprake van een perceel met een horecafunctie en -bebouwing en een bijbehorend parkeerterrein en van een woonfunctie en -bebouwing; derhalve bestaand stedelijk gebied.

Ter plaatse van de onderhavige beoogde nieuwbouw is sprake van bestaand stedelijk gebied, en gelden de beperkingen vanuit de bufferzone voor het onderhavige plan niet.

Specifiek voor de (bufferzone) Amstelscheg, nabij het onderhavige plangebied, geldt dat de karakteristieken en ontwerpprincipes inzake de samenhang, ruimtelijke kwaliteit en identiteit van het landschap, zoals beschreven in het door Gedeputeerde Staten vastgestelde rapport 'Gebiedsperspectief en Beeldkwaliteit Amstelscheg', moeten worden aangehouden. Dit heeft onder andere tot gevolg dat bij verdere ontwikkelingen in de Amstelscheg zorg moet worden gedragen voor een heldere identiteit en een samenhang in de ordening van functies in het gebied. Het vertrekpunt hiervoor vormen de ontwikkelkansen binnen de gebieden op basis van het huidige gebruik en de ruimtelijke opbouw.

De bufferzone vormt geen beperking voor het onderhavige plan. De voorgestane woonfunctie en -bebouwing tasten daarnaast de identiteit van de Amstelscheg niet aan, en passen tevens binnen het beleid (zie paragraaf 5.3.3).

Overleg en advies provincie Noord-Holland

Er is met de provincie overleg gevoerd over het onderhavige plan, en de provincie heeft geadviseerd met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit van het beoogde (bouw)plan. De conclusie van de provincie is dat het plan met de voorgestane ontwikkeling van drie woningen in elk geval niet tot een verslechtering van de ruimtelijke kwaliteit leidt. De positionering van de woningen (niet direct aan de dijk) wordt gezien als een ruimtelijke verbetering, en het doorzicht naar de achterliggende polder is reeds belemmerd. De provincie Noord-Holland heeft, via het advies, met het onderhavige plan ingestemd.

5.3.3 Gebiedsperspectief en Beeldkwaliteit Amstelscheg

Het onderhavige plangebied is gelegen in de Amstelscheg.

De Amstelscheg is een groene lob die het Groene Hart verbindt met het centrum van Amsterdam. Het gebied is globaal gelegen tussen het stedelijke gebied van Amstelveen en de snelweg A2. De Amstel is de ruggengraat van dit gebied. Er spelen grotere of kleinere ontwikkelingen en transformaties die het ruimtelijke beeld en gebruik van de Amstelscheg veranderen. Het Gebiedsperspectief Amstelscheg, vastgesteld door provincie, waterschap en betrokken gemeenten/stadsdelen, geeft richting aan deze ontwikkelingen, zodat de samenhang van de Amstelscheg als geheel bewaard blijft en de ruimtelijke kwaliteit waar mogelijk wordt versterkt. Hiermee kunnen betrokken overheden gezamenlijk beoordelen of bepaalde ontwikkelingen gewenst zijn.

In het gebiedsperspectief wordt aan de hand van vier ruimtelijke hoofdpogaven een stip aan de horizon geschetst: de positie van de Amstelscheg ten opzichte van de stad en de landschappelijke karakteristieken zullen worden versterkt, de toegankelijkheid voor recreanten wordt vergroot en het voorzieningenprogramma zal zich verder ontwikkelen.

De vier ruimtelijke hoofdpogaven zijn per deelgebied uitgewerkt. Het onderhavige plangebied is gelegen in deelgebied Amstel en Bovenlanden.

Amstel en Bovenlanden - Amsteldijk Zuid

Langs de gehele Amstel ligt het accent van verdere ontwikkeling op behoud van culturele, cultuurhistorische waarde en recreatieve mogelijkheden van de Amstel. Eventuele nieuwe ontwikkelingen moeten daaraan bijdragen en passen bij het landelijke karakter en de bestaande schaal en maat langs de rivier.

De Bovenlanden langs de Amsteldijk Zuid, tussen de Amstel en de Bovenkerkerpolder, hebben een afwisselende inrichting tussen open en dicht. Het gebied heeft een zeer open karakter door de ruime maat tussen de erven en de schaarse beplanting langs de dijk.

Verdichting bestaat uit het dorpje Nes aan de Amstel, enkele geclusterde (dicht op elkaar liggende) woonerven en boerenerven die zich hebben uitgebreid met kassen en akkerbouw.

Tussen deze elementen door is er weids uitzicht op het bovenland en de achterliggende Bovenkerkerpolder, doordat de kavels veelal in gebruik zijn als weiden. Er is een grote ruimtelijke relatie met de veenweiden aan de overzijde van de Amstel, de Rondehoep, doordat ook hier weids zicht op is.

De Bovenlanden zijn gelegen in het Nationale Landschap het Groene Hart. Nieuwe ontwikkelingen binnen het Groene Hart mogen geen negatief effect hebben op de kernkwaliteiten van het gebied.

De Bovenlanden maken tevens deel uit van de Rijksbufferzone Amstelland-Vechtstreek. In deze bufferzone ligt het accent op de ontwikkeling van recreatie, waarbij andere groene functies als landbouw en natuur- en waterbeheer belangrijke dragers zijn. Er gelden in deze zone strikte regels voor de ontwikkeling van nieuwe functies ten aanzien van schaal en bebouwing.

Ontwerpprincipes verkaveling (Amsteldijk Zuid):

- De herkenbaarheid van het verkavelingspatroon en de hiërarchie van het waterpatroon zijn randvoorwaarden. Bij ontwikkelingen binnen de bovenlanden moet het slotenpatroon en de breedte van de kavels in hun oorspronkelijke staat herkenbaar blijven. Ontwikkelingen met grotere maten dan de bestaande kavelmaten zijn niet toegestaan.
- Bij nieuwe ontwikkelingen op plaatsen waar de verkavelingsstructuur onherkenbaar of verdwenen is, is herstel van de herkenbaarheid van de oorspronkelijke verkaveling het uitgangspunt.

Ontwerpprincipes openheid en zichtlijnen (Amsteldijk Zuid):

- Nieuwe ontwikkelingen of functies binnen de Bovenlanden moeten er op gericht zijn de openheid en zichtlijnen te respecteren.
- Nieuwe beplanting binnen de bovenlanden wordt vermeden. Erfbeplantingen rond kavels zijn wel gewenst.
- Er is geen boombeplanting gewenst langs wegen die los liggen van de verkavelingsstructuur en welke niet voor de inpassing van een dorpsrand of stadsrand zorgen.
- Geen hoge opgaande beplantingen achter het agrarische erf.

Relevantie onderhavige plan

Het onderhavige plan heeft geen negatieve invloed op het landschap en de identiteit van het gebied. De openheid van, en het verkavelingspatroon en de landschapsskenmerken in, de omgeving van het onderhavige plangebied blijven bewaard. De onderhavige drie woningen hebben een invloed op het landschap, maar door de aansluiting op het bestaand bebouwd gebied en de beperkte omvang van het project, is de invloed op het landschap beperkt. Het onderhavige plan voldoet aan de ontwerpprincipes voor ontwikkelingen langs de Amsteldijk Zuid (in de Bovenlanden).

Het onderhavige plan heeft geen relevante invloed op de landschappelijke karakteristiek van de Amstelscheg. De voorgestane woningen gaan niet ten koste van de openheid van het landschap. De onderhavige nieuwbouw heeft een beperkte invloed op de zichtlijnen vanaf de Amstel en op de openheid in de droogmakerijen. Het onderhavige plan heeft geen invloed op het verkavelingspatroon en het waterpatroon. Er is geen sprake van hoge opgaande beplantingen achterop het erf. Met het onderhavige plan is er sprake van een kleinschalige ontwikkeling van een nieuwe functie, en dit sluit aan op het gebiedsperspectief.

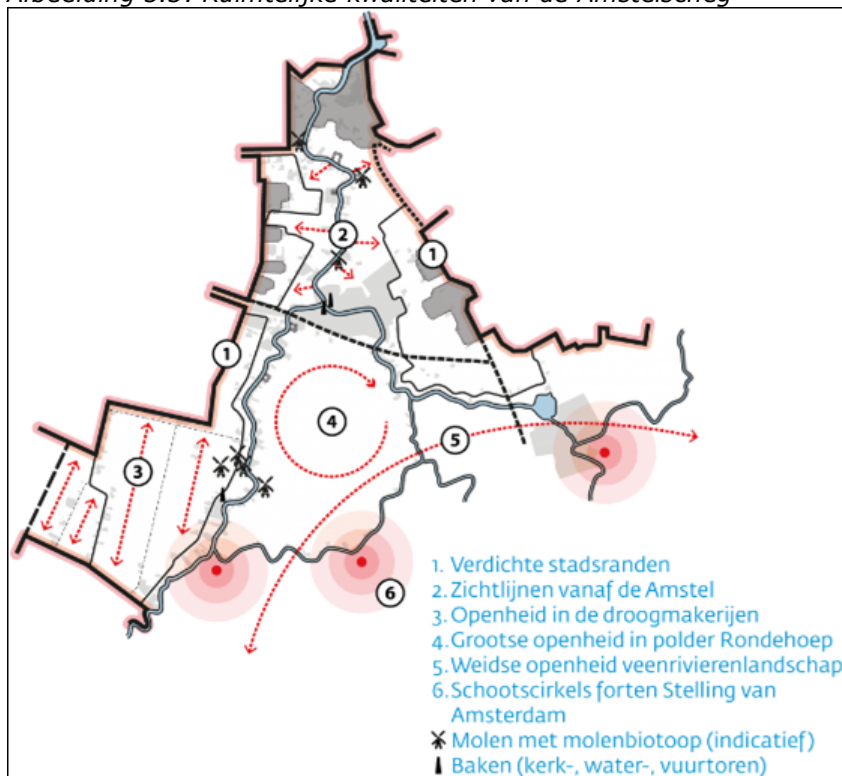
5.3.4 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

Noord-Holland kent een traditie van scheiding van landelijke en stedelijke functies, met compacte steden en scheggen die toegang bieden tot het groene buitengebied. Deze zogenaamde bufferzones worden door de provincie gehandhaafd en beschermd. In deze gebieden worden daarom enkel de functies toegelaten die het mogelijk maken om deze gebieden duurzaam te behouden, te benutten, te beleven en tegelijkertijd een toegevoegde waarde aan het landschap kunnen bieden. De kenmerken en waarden van het landschap zijn beschreven in de 'Leidraad Landschap & Cultuurhistorie (2018)'. Dit is een provinciale handreiking voor het inpassen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het landschap.

Het onderhavige plangebied behoort tot de Amstelscheg. Op afbeelding 5.3 zijn de ruimtelijke kwaliteiten van de Amstelscheg weergegeven. Hierin is zichtbaar dat binnen de droogmakerijen de openheid als een belangrijke landschappelijke kwaliteit wordt gezien.

Het Noord-Hollandse landschap is vooral een cultuurlandschap dat door de eeuwen heen door mensen is ingericht, ingepolderd, onder water gezet of herverkaveld. Dit maakt dat het landschap grote cultuurhistorische-, functionele- en beleevingswaarden heeft. Deze waarden zijn onder andere gebaseerd op openheid, kavelstructuren of kenmerkende landschapselementen.

Afbeelding 5.3: Ruimtelijke kwaliteiten van de Amstelscheg



Voor de Amstelscheg geldt dat de algemene ambitie is om ruimtelijke ontwikkelingen:

- bij te laten dragen aan het zichtbaar en herkenbaar houden van de landschappelijke karakteristiek;
- bij te laten dragen aan het versterken van (de beleving van) openheid, en;
- helder te positioneren ten opzichte van de ruimtelijke dragers.

Deze ambities en de bijbehorende ontwikkelprincipes zijn het vertrekpunt bij het streven naar ruimtelijke kwaliteit in de Amstelscheg.

Relevantie onderhavige plan

Het onderhavige plan heeft geen relevante invloed op de landschappelijke karakteristiek van de Amstelscheg. De voorgestane woningen gaan niet ten koste van de openheid, en hiermee de weidse vergezichten, van het polderlandschap. De onderhavige nieuwbouw heeft een beperkte invloed op de zichtlijnen vanaf de Amstel en op de (openheid in de) droogmakerijen. De bestaande bebouwing en begroeiing in en aan de rand van het plangebied beperkt reeds de zichtlijnen en openheid.

5.4 Gemeentelijk beleid

5.4.1 Structuurvisie Amstelveen 2025+

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

Versterken bestaande kwaliteiten en grijpen van nieuwe kansen

Amstelveen wil haar bestaande kwaliteiten behouden en deze kwaliteiten waar mogelijk versterken. Deze kwaliteiten zijn een uitstekend woonklimaat, een ondernemend werkklimaat en een meer dan gemiddelde bereikbaarheid.

Daarnaast wil Amstelveen nieuwe kansen die zich voordoen grijpen. Bijvoorbeeld door middel van een toekomstvast openbaarvervoerverbinding tussen Amsterdam en Amstelveen door de vernieuwing van de Amstelveenlijn. Of de ontwikkeling van een knooppunt van hoogwaardig vervoer bij het Stadshart, waardoor het Stadshart een impuls krijgt.

Andere thema's waar de gemeente Amstelveen kansen ziet, zijn:

- Behoud van waardevol landschap door middel van zorgvuldig afgewogen ontwikkeling;
- Creëren van een toekomstvast openbaar vervoer. Een goed lokaal netwerk is hiervoor een noodzakelijke voorwaarde;
- Stimuleren van hoogwaardig wonen. Dit zorgt voor een betere doorstroming op de woningmarkt, energiezuiniger wonen en meer particulier opdrachtgeverschap;
- Stimuleren van het nieuwe werken door betere benutting van bestaande bedrijventerreinen en kantoren;
- Vergroten aantrekkelijkheid voorzieningen door onder andere versterking van het Stadshart, concentratie van wijkwinkelcentra en de beschikbaarheid van excellent onderwijs voor iedereen;
- Duurzamer benutten van ruimte door middel van slim en zuinig ruimtegebruik binnen een ruimtelijk kwaliteitskader.

Landschap

Natuurwaarden en recreatiemogelijkheden zijn belangrijke elementen voor de metropoolregio Amsterdam, voor de inwoners van Amstelveen, maar ook als vestigingsfactor voor bedrijven. Behoud en versterking van deze waarden vergt dus grote zorgvuldigheid. Daarnaast is een goed functionerend watersysteem essentieel voor een verstedelijkt gebied dat bijna 5 meter onder NAP gelegen is.

De belangrijkste vraagstukken met betrekking tot het landschap in de gemeente Amstelveen, zijn:

- Een economisch dynamische metropoolregio betekent verstedelijkingsdruk voor het aanpalende landelijke gebied, zo ook in de gemeente Amstelveen;
- Het verdwijnen van oorspronkelijke (bedrijfs)functies van bebouwing in het buitengebied is aanleiding voor 'verrommeling' van het landschap en mogelijke oorzaak van ongewenste bebouwing en functies in de toekomst;
- De afgelopen decennia is toegewerkt naar verbindingen in de groene en blauwe structuur. De kans die er nu ligt is om een kwaliteitsslag te maken door deze verbindingen af te maken.

Landelijk gebied

Het landelijk gebied in de gemeente Amstelveen typeert zich enerzijds als een open polderlandschap waar de Amstel doorheen meandert, met daarlangs karakteristieke (historische) bebouwing. Anderzijds treffen we grootstedelijke elementen aan als snelwegen, stadsranden en grootschalige kantoorbebouwing. De hoofdelementen van het landschap en water in Amstelveen zijn de Middelpolder, de Bovenkerkerpolder, de Noorder Legmeerpolder, het Amsterdamse Bos, de Poel, de Amstel, de heemparken en de hoofdgroenstructuur in de stad. Het landschap biedt ruimte voor agrarische bedrijfsvoering, recreatieve voorzieningen, ecologische hoofdstructuur, weidevogels en het watersysteem van vlakken en verbindingen door stedelijk en landelijk gebied. In het landelijk gebied wordt ook gewoond, zij het in beperkte mate.

De agrarische functie in de polder bestaat hoofdzakelijk uit melkveehouderijen in de Bovenkerkerpolder en vooral glastuinbouw in de Noorder Legmeerpolder. Langs de Amstel is sprake van onderbroken lintbebouwing (woningen en bedrijven) met uniek zicht op het achtergelegen open polderlandschap. Bedrijfsbebouwing, zoals kassen langs de Amstel die leegstaan of een andere functie hebben gekregen, leidt op een aantal plekken tot een rommelige situatie. De polders zelf zijn voornamelijk open van karakter met op een aantal plekken hoeves, natuurgebieden en bosjes. Waterschappen en gemeente hebben gezamenlijk een Stedelijk Waterplan en plannen voor het buitengebied van Amstelveen opgesteld die de basis vormen voor de waterstructuur.

Relevantie onderhavige plan

Het onderhavige plan biedt een toekomstperspectief voor de betreffende locatie in het landelijk gebied en aan de rand van het buurtschap De Zwarte Kat. Door de voorgestane nieuwbouw van drie woningen kan een verloederde locatie tot ontwikkeling komen en van ruimtelijke kwaliteitsimpuls worden voorzien. Door de nieuwe functie wordt het ongebruikte terrein (met een leegstaand pand) weer gebruikt en worden de oude panden en verhardingen opgeruimd. Voor het behoud van de horecafunctie is geen markt, getuige de jarenlange leegstand van het bestaande horecapand en gezien de resultaten van het verrichte haalbaarheidsonderzoek horeca Amsteldijk Zuid 105 (zie paragraaf 2.2 en bijlage 10).

Met het onderhavige plan is geen sprake van verrommeling maar wordt verrommeling/verloedering juist tegengegaan. Het onderhavige plan voldoet ook aan het landschapsbeleid met betrekking tot de Amstelscheg, zoals beschreven in de paragrafen 5.3.3 en 5.3.4.

5.4.2 Nota Parkeernormen

Op 3 december 2020 heeft de gemeenteraad de 'Nota Parkeernormen 2021' vastgesteld. Op basis van de parkeernormen in deze nota worden projecten en bouwplannen getoetst ten aanzien van het aantal parkeerplaatsen. 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 Parkeernormen Amstelveen'. Hiermee kan elk initiatief waarvoor een omgevingsvergunning wordt ingediend getoetst worden aan de meest actuele parkeernormen.

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

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.

Op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan was de 'Nota Parkeernormen 2016' van toepassing.

Relevantie onderhavige plan

De parkeernormen in het parkeerbeleid zijn van toepassing op het onderhavige bouwplan. In het onderhavige bestemmingsplan zit een koppeling met de 'Nota Parkeernormen Amstelveen'. Er kan ten aanzien van de voorgestane functies worden voldaan aan het beleid in de 'Nota Parkeernormen 2021' van de gemeente Amstelveen. Het aantal benodigde parkeerplaatsen conform de parkeernorm wordt gerealiseerd en de parkeerplaatsen worden op eigen terrein aangelegd. Ten aanzien van het parkeren wordt verwezen naar paragraaf 6.3.

5.4.3 Beeldkwaliteitplan Amsteldijk (2020)

De gemeenteraad heeft op 5 februari 2014 het Beeldkwaliteitplan Amsteldijk vastgesteld met het doel de bescherming van de Amstelscheg en in het bijzonder de Amsteldijk en het Bovenland langs de Amstel op Amstelveens grondgebied. Naar verwachting wordt in december 2020 het Beeldkwaliteitplan Amsteldijk 2020 ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad.

De bebouwing en doorzichten langs de Amstel zijn afwisselend in uitstraling. Voor de verschillende karakteristieken van deelgebieden en de verschillende woontypologieën zijn randvoorwaarden en ontwerpprincipes voor toekomstige ontwikkelingen langs de Amstel opgesteld. Het Beeldkwaliteitplan Amsteldijk maakt deel uit van de Welstandsnota.

Relevantie onderhavige plan

Het onderhavige bouwplan kan niet worden geschaard onder een typologie benoemd in het Beeldkwaliteitplan Amsteldijk (2020). Er liggen echter erven/kavels aan de Amstel met een specifieke kwaliteit die niet (allemaal) uitdrukkelijk genoemd (kunnen) worden in het Beeldkwaliteitplan Amsteldijk. Deze locaties verdienen bijzondere aandacht en zijn gebaat bij een locatie specifieke benadering. Voor het onderhavige plan geldt een locatie specifieke benadering. Zie ook paragraaf 2.2.

De voorgestane nieuwbouw is qua bouwhoogte, dicht op elkaar staande bebouwing en perceelindeling passend bij de bestaande bebouwing van het buurtschap Zwarte Kat. En er is sprake van vervangende nieuwbouw, waarbij één extra bouwvlak/woning wordt mogelijk gemaakt.

Het hoofddoel van het Beeldkwaliteitplan Amsteldijk is bescherming van de Amstelscheg en in het bijzonder de Amsteldijk en Bovenland langs de Amstel op Amstelveens grondgebied. Die bescherming is met het onderhavige (bouw)plan niet in het geding.

5.4.4 Erfgoednota Amstelveen

Op 28 september 2016 heeft de gemeenteraad van Amstelveen de Erfgoednota Amstelveen vastgesteld. De Erfgoednota beschrijft het erfgoed van Amstelveen en de beoogde omgang ermee in drie delen. Het eerste deel beschrijft de ambitie en de visie van de gemeente op de omgang met haar culturele erfgoed. Het tweede deel beschrijft Amstelveen in al haar (ruimtelijke) facetten; van de historische groei en de wijkopbouw tot het aanwezige waardevolle culturele erfgoed. In het derde deel wordt het instrumentarium beschreven: welke middelen zijn er om de visie en ambitie waar te maken.

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. Monumenten zijn bij wet beschermd: zonder omgevingsvergunning mag er niets wijzigen aan het uiterlijk aanzien. Andere zaken met cultuurhistorische waarden, maar zonder monumentale bescherming hebben beleidsmatig een stuk minder bescherming. Sloop van bijvoorbeeld karakteristieke panden is niet tegen te gaan, en vergunningsvrij kan er op van alles worden op-, aan- en bijgebouwd. Een monumentale bescherming mag enerzijds geen keurslijf zijn waarbinnen de tijd stil staat, en een karakteristiek pand of cultuurhistorisch waardevol gebied moet anderzijds beeldbepalend zijn en blijven en inspiratie bieden bij nieuwe ontwikkelingen.

De prioriteit in de Erfgoednota ligt niet meer in het inventariseren en aanwijzen van monumenten. De Erfgoedverordening maakt dat altijd nog mogelijk, maar veel meer zal er ingestoken worden op het behoud van structuren en ensembles. De omgang met het lokale cultureel erfgoed in meer algemene zin, zal in deze nota onder de loep worden gelegd. Er wordt niet langer gefocust op een strikt en statisch behoud van objecten, maar vooral op de ontwikkeling van gebieden, structuren, ensembles en gebouwen, waarbij cultuurhistorie en erfgoed wordt ingezet als inspiratiebron en verrijking.

In het kader van de Erfgoednota Amstelveen zijn voor het Amstelveense grondgebied cultuurhistorische gebiedsbeschrijvingen opgesteld.

Relevantie onderhavige plan

Voor de locatie Amsteldijk Zuid 105 zijn geen specifieke cultuurhistorische waarden in de Erfgoednota opgenomen. De bestaande bebouwing in het plangebied is niet aangewezen als monument.

HOOFDSTUK 6 OMGEVINGSASPECTEN

6.1 Bodem

6.1.1 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 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's 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 alleen te bestemmen op gronden met voldoende bodemkwaliteit. Als ijkpunt worden de bodemnormen uit de Regeling bodemkwaliteit toegepast. Bij bestaand bodemgebruik worden momenten van grondverzet 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 (Bbk) 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.

Provinciale milieuverordening

Er mag 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.

6.1.2 Bodemkwaliteit plangebied

Er zijn in verband met de herontwikkeling van de locatie Amsteldijk Zuid 105 Amstelveen meerdere bodemonderzoeken uitgevoerd. Het betreft twee onderzoeksrapporten uit 2018 en 2019 (zie bijlagen 2 en 3). Hierna zijn de resultaten en conclusies van de bodemonderzoeken beschreven. In verband met de bij het verkennend bodemonderzoek aangetoonde verontreinigingen, is een nader bodemonderzoek uitgevoerd.

Verkennend bodem- en asbestonderzoek 2018

Er is een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd door Certicon (rapport d.d. 2 oktober 2018 met projectnummer P2018-0783/V2, zie bijlage 2). Het doel van het bodemonderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater. Het doel van het verkennend asbestonderzoek is het vaststellen of de bodem asbest bevat en het doen van een uitspraak over het asbestgehalte.

Op basis van het vooronderzoek is de onderzoekslocatie onderzocht volgens de 'onderzoeksstrategie voor een onverdachte niet-lijnvormige locatie' uit de NEN 5740 en de 'onderzoeksstrategie voor een verdachte locatie met plaatselijke bodembelasting met diffuse bodembelasting, heterogeen verdeeld' uit de NEN 5707.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- Tijdens de maaiveldinspectie is op het maaiveld geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.
- Ter plaatse van de onderzoekslocatie bestaat de bodem overwegend uit kleiig of zandig veen met plaatselijk een dunne laag zand. Plaatselijk is een zwakke bijmenging met baksteen, beton, glas, hout, aardewerk en/of asfalt aangetroffen.
- Ter plaatse van asbestinspectiegaten Asb02 en Asb10 is asbestverdacht materiaal aangetroffen.
- Analytisch zijn in drie van de vier geanalyseerde grondmengmonsters interventiewaarde-overschrijdingen aangetroffen met PAK of lood, en plaatselijk is zink boven de tussenwaarde gemeten. Verder zijn in alle mengmonsters licht verhoogde gehalten cadmium, koper, kwik, lood, nikkel, zink, PAK, PCB en/of minerale olie gemeten.
- Na analyse van de individuele grondmonsters zijn interventiewaarde-overschrijdingen aangetroffen ter plaatse van boring 3 (PAK, traject 0,0-1,0 m-mv) en boring 6 (lood en zink, traject 0,0-0,5 m-mv). Bij boring 11 wordt de tussenwaarde overschreden (lood, traject 0,0-0,5 m-mv). Verder zijn plaatselijk licht verhoogde gehalten gemeten en plaatselijk wordt de achtergrondwaarde niet overschreden.
- In de toplaag van de inpandig geplaatste boring 13 is een matig verhoogd gehalte zink en zijn licht verhoogde gehalten kwik en lood. In de laag daaronder is zink beneden boven de achtergrondwaarde gemeten.
- Nabij de PAK-verontreiniging, zoals die eerder is aangetroffen bij boring 3, is alleen in de toplaag van boring 14 een sterk verhoogde PAK-gehalte gemeten. Ter plaatse van de overige geanalyseerde monsters zijn licht verhoogde PAK-gehalten gemeten. Een nadere horizontale inkadering van deze verontreiniging was niet mogelijk door de aanwezigheid van een asfaltverharding.
- In het mengmonster ter plaatse van de voormalige bebouwing zijn licht verhoogde gehalten koper, kwik, lood, zink en PAK gemeten.
- In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten barium en naftaleen gemeten. Beide parameters worden op onverdachte locaties regelmatig in vergelijkbare concentraties gemeten. Naar verwachting bestaat hiervoor geen locatiegebonden oorzaak. Het verhoogde naftaleengehalte is bovendien marginaal verhoogd ten opzichte van de streefwaarde.
- Ter plaatse van de meest verdachte asbestinspectiegaten zijn totaal gewogen asbestconcentraties van 40 en 16 mg/kg d.s. vastgesteld. In het mengmonster van de overige inspectiegaten is geen asbest aangetoond. De totaal gewogen gehalten bevinden, die zijn vastgesteld in de meest verdachte locaties, bevinden zich beneden de helft van de interventiewaarde. Daarom wordt het aannemelijk geacht dat ook de interventiewaarde op de locatie niet wordt overschreden.

Naar verwachting is de grond met bodemvreemde materialen van de gehele onderzoekslocatie heterogeen, licht tot en met sterk verontreinigd met vooral zware metalen en PAK, en plaatselijk eveneens met PCB en minerale olie. Het verontreinigingspatroon komt in grote lijnen overeen met dat zoals aangegeven in de Nota bodembeheer en de kwaliteit zoals aangetroffen ter plaatse van Amsteldijk Zuid 96.

Aanbevolen wordt de grond onder de asfaltverharding nader te onderzoeken om de omvang en ernst van de verontreiniging ter plaatse vast te stellen.

Bodemonderzoek 2019

Er is een bodem-milieutechnisch onderzoek uitgevoerd door Tritium Advies B.V. (rapport d.d. 27 juni 2019 met documentkenmerk 1903/087/EL-01, versie 0, zie bijlage 3). Aanleiding voor het onderzoek is de voorgestane herontwikkeling van de onderzoekslocatie (Amsteldijk Zuid 105) en de bij eerder op de locatie uitgevoerd bodemonderzoek aangetroffen verontreinigingen van de bodem met PAK en zware metalen.

De doelstellingen van het onderzoek zijn als volgt:

Bodem: Bepalen van de ernst en omvang van de aangetroffen verontreiniging met PAK om na te gaan of er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Bepalen van de ernst en omvang van de aangetroffen verontreiniging met lood en zink om na te gaan of er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Asfalt: Bepalen hergebruiksmogelijkheden van het vrijkomende asfalt op de locatie (bepalen teergehalte).

Fundering: Indicatief bepalen hergebruiksmogelijkheden.

Asbest: Bepalen of de grond onder de afwateringspunten van de asbestverdachte dakconstructie verontreinigd zijn met asbest.

Uit de resultaten van het vooronderzoek, de veldwerkzaamheden en de uitgevoerde analyses wordt het volgende geconcludeerd.

Verontreinigingssituatie PAK en zware metalen

Uit het onderzoek kan geconcludeerd worden dat de aard en omvang van de verontreinigingen met PAK en zware metalen binnen de perceelgrens afdoende zijn vastgesteld. Nagenoeg het gehele perceel is licht tot sterk verontreinigd met zware metalen en PAK. De sterke verontreiniging met zware metalen overlapt de relatief 'kleine' sterke verontreiniging met PAK.

De verontreinigingen met PAK en zware metalen zijn vermoedelijk te relateren aan de bijmengingen (puin, slakken, kolengruis en sintels) in de ophooglaag. De aangetroffen gehalten aan zware metalen (met name lood) hangen samen met de mate van bodemvreemde bijmengingen. Voor de verontreiniging met PAK is dit verband niet vastgesteld.

De sterke verontreiniging met PAK komt voor ter plaatse van de parkeerplaats en is aanwezig vanaf het maaiveld tot 1 m-mv. De omvang van de sterke verontreiniging wordt geraamd op 50 m³.

De sterke verontreiniging met zware metalen komt voor aan de (noord)oost- en aan de westzijde van het perceel. Deze is aanwezig vanaf het maaiveld tot aan de veenlaag. De bovenzijde van de veenlaag is aanwezig variërend vanaf het maaiveld tot 1,7 m-mv. De veenlaag is over het algemeen maximaal licht verontreinigd. Uitzondering hierop vormt het westelijk deel waar de veenlaag (in de bovengrond) eveneens sterk verontreinigd is.

De totale omvang van de verontreiniging met zware metalen wordt geraamd op 2.000 m³. Hiervan is circa 935 m³ sterk verontreinigd.

De sterke verontreiniging met PAK valt merendeels binnen de sterke verontreiniging met zware metalen. De totale omvang sterke verontreinigde grond wordt derhalve geraamd op circa 950 m³. Gezien de mate, omvang en historie van de verontreinigingen kan worden afgeleid dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Risicobeoordeling

Uit de risicobeoordelingen blijkt dat bij het huidige gebruik van de locatie geen sprake is van onaanvaardbare risico's. Dit betekent dat voor het huidige gebruik door het (in de Wet bodembescherming bepaalde) bevoegd gezag geen saneringstijdstip zal worden vastgesteld in de beschikking ernst en spoed.

Bij het toekomstige gebruik is, op basis van lood, wel sprake van onaanvaardbare risico's. Omdat bij het toekomstige gebruik van de locatie wel sprake is van onaanvaardbare risico's moet de locatie voorafgaand aan de gebruikswijziging worden gesaneerd. Het bevoegd gezag zal op basis van de locatiespecifieke situatie het saneringstijdstip vaststellen.

Asfaltonderzoek

Uit de resultaten blijkt dat het asfalt ten noorden van de bebouwing een teerhoudende kleeflaag bevat. Het overige asfalt aan de zuidzijde van de bebouwing blijkt teervrij te zijn en komt in aanmerking voor hergebruik.

Funderings- en asbestonderzoek

Onder de asfaltverharding is sprake van een puinfundering. Onder de puinfundering bleek een slakken- en sintelhoudende bodemlaag aanwezig. Zintuiglijk zijn in het uitkomende materiaal géén asbestverdachte materialen waargenomen. Uit de analyseresultaten blijkt de puinfundering niet asbesthoudend te zijn.

Op verzoek van de opdrachtgever is niet op de puinfundering maar op de onderliggende slakken- en sintelhoudende bodemlaag een samenstellings- en uitloogonderzoek uitgevoerd en zijn de resultaten hiervan indicatief getoetst aan de tabellen 1 en 2 in bijlage A van de Regeling bodemkwaliteit. Uit de resultaten hiervan blijkt dat de slakken- en sintelhoudende bodemlaag, als het wordt getoetst als zijnde bouwstof, deze geclassificeerd zou worden als niet toepasbare bouwstof.

Verkennend en nader asbestonderzoek

De schuur op de onderzoekslocatie is voorzien van een asbestverdachte dakconstructie. De dakconstructie is voorzien van een afvoergoot. Welke aan de noord en aan de zuidzijde afwatert op het (onverharde) maaiveld. Bij het verkennend asbestonderzoek is in de grond ter plaatse van het afwateringspunt aan de noordzijde van de schuur geen asbest aangetoond. Ter plaatse van het afwateringspunt aan de zuidzijde van de schuur is in de fractie < 20 mm 360 mg/kg d.s. aan asbest aangetoond. Dit gehalte is bepaald op basis van een verkennend onderzoek en dient daarom als indicatief te worden gezien. Aangezien het indicatieve gehalte hoger is dan de helft van de interventiewaarde, kan niet uitgesloten worden dat de interventiewaarde wordt overschreden op basis van dit verkennend onderzoek en is een nader asbestonderzoek uitgevoerd.

Middels het nader onderzoek is de aard en omvang van de verontreiniging voldoende vastgesteld. In de kern van de verontreiniging is 1.774 mg/kg d.s. aan asbest aangetoond. De verontreiniging heeft zich verspreid over een oppervlakte van 2,6 m² en is aanwezig vanaf het maaiveld tot 0,15 m-mv. Het verontreinigd bodemvolume bedraagt 0,39 m³.

Omdat op de locatie meer dan 100 mg/kg d.s. asbest is aangetoond, is er sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging met asbest. Gelet op de ouderdom van de bebouwing en de aard van verontreiniging, wordt verwacht dat de verontreiniging grotendeels vóór 1 juli 1993 is veroorzaakt en daarmee 'historisch' is in de zin van de Wet bodembescherming (Wbb).

Bij het huidige gebruik van de locatie (volledig bedekt met vegetatie en niet betreden) is geen sprake van onaanvaardbare risico's. Opgemerkt wordt dat bij graafwerkzaamheden in de verontreinigde grond of bij het verwijderen van de vegetatie wel sprake is van onaanvaardbare risico's.

Resumé

De resultaten van onderhavig onderzoek vormen, zonder sanering, een belemmering voor de voorgenomen ontwikkelingen en het voorgenomen gebruik van de locatie als wonen met tuin.

Geadviseerd wordt om de gevallen van ernstige bodemverontreiniging met PAK, zware metalen en asbest voorafgaand aan de herinrichting te saneren. Hiervoor dient een BUS-melding of een saneringsplan te worden opgesteld. Ook kan er met de rapportage van Tritium een beschikking ernst en spoed worden aangevraagd bij het bevoegd gezag Wbb.

Toekomstige situatie

Voorafgaand aan de herontwikkeling en het voorgestane toekomstige gebruik van de locatie zal sanering moeten plaatsvinden. Na sanering is het onderhavige plangebied in de toekomst geschikt voor de functie wonen. De sanering kan ook (deels) het aanbrengen van een leeflaag (schone grondlaag) betreffen.

Met het onderhavige plan is er geen sprake van activiteiten en werkzaamheden die leiden tot relevante bodemverontreiniging of een aantasting van de bodemkwaliteit. De functie wonen leidt niet of nauwelijks tot bodemvervuiling.

Haalbaarheid

De totale saneringsopgave bedraagt circa 2.000 m³ te saneren grond. De kosten van een dergelijke sanering bedragen enkele tonnen. De grondopbrengst van de onderhavige drie woningen zal het meervoud van de saneringskosten zijn. Daarmee is de bodemsanering en het onderhavige (bouw)plan financieel haalbaar.

6.1.3 Conclusie

De bodemkwaliteit van het onderhavige plangebied is na sanering met daarbij mogelijk het aanbrengen van een schone (leef)laag, geschikt voor de functie wonen. Het aspect bodem geeft, behoudens het uitvoeren van sanering en maatregelen, geen belemmeringen voor het onderhavige bestemmingsplan en het realiseren van de drie voorgestane woningen op de locatie Amsteldijk Zuid 105.

6.2 Water

Beleidskader en wettelijk kader

Beleidsdoelen en -regels 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 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.

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.

Wet- en regelgeving

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.

Vergunningplichtige handelingen volgen uit de Waterwet en uit de Keur van het Waterschap. Veel handelingen in het watersysteem vallen onder algemene regels en dan is er geen watervergunning nodig. Een melding is vaak wel noodzakelijk. Het Waterbesluit bevat bepalingen over de wijze waarop de aanvraag om een watervergunning wordt gedaan.

Watertoets - Situatie plan(gebied)

Bij ruimtelijke plannen dient een watertoets te worden uitgevoerd. Doel van de watertoets is om de relatie tussen planvorming en waterhuishouding te versterken. Ruimtelijke ontwikkelingen dienen daartoe te worden getoetst door de waterbeheerder. Bij een watertoets moeten de gevolgen voor de waterhuishouding in beeld worden gebracht.

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. Bij (de uitvoering van) het onderhavige plan en de beoogde ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met het beleid en de Keur van het Waterschap AGV.

Het onderhavige plangebied ligt binnen de beschermingszones van een waterkering, waarbij voor een deel binnen de kernzone van de Amsteldijk.

Aan de westrand van het plangebied bevindt zich een watergang met een oever(talud).

Elke demping van water dient voor 100% te worden gecompenseerd binnen het peilgebied. Bij een toename van verharding met meer dan 1.000 m² dient binnen het betreffende peilgebied 10% van het extra verhard oppervlak als open water te worden gecompenseerd.

In en bij het onderhavige plangebied wordt, in het kader van de voorgestane ontwikkeling, geen water gedempt.

Langs de waterkant van de aanwezige watergang wordt mogelijk een beschoeiing gerealiseerd. Hiermee blijft het wateroppervlak gelijk of wordt het wateroppervlak zelfs groter. Voor de beschoeiing dient een melding te worden gedaan of een watervergunning te worden aangevraagd.

In het plangebied is geen sprake van een toename van verhard oppervlak met het project voor de drie nieuwe woningen. In de bestaande situatie is sprake van een substantiële hoeveelheid verhard oppervlak binnen het plangebied. Het is mogelijk dat met het onderhavige plan en project het verhard oppervlak iets afneemt.

Waterkering

Ter plaatse van de Amsteldijk ligt een secundaire waterkering. De drie nieuwe woningen liggen voor een deel in de kernzone en binnenbeschermingszone. De graaf- en bouwwerkzaamheden en eventuele grondwateronttrekkingen ten behoeve van de bouw liggen in de invloedsfeer van de kering. De voorgenomen gebouwen en werken vallen daarmee onder de Keur en daarvoor zal een watervergunning bij het Waterschap AGV moeten worden aangevraagd. Aangezien in de directe omgeving zich ook woningen in de zones van de waterkering bevinden, is de verwachting dat de situering van de onderhavige voorgenomen woningen en werkzaamheden in de zones geen belemmering is voor de realisatie van het plan. Inmiddels heeft Waternet twee watervergunningen verleend voor het project, namelijk voor de gebouwen en bouwwerkzaamheden en voor de graafwerkzaamheden en sanering.

Grondwater

Het maaiveld wordt, vanaf het punt waar de nieuwe woningen het talud van de dijk raken tot aan de achterzijde van de woningen, opgehoogd. Het grondwaterpeil is daarmee voor de nieuwbouw geen aandachtspunt. Aangezien er bij de nieuwbouw tevens geen (semi-)verdiepte delen worden gerealiseerd die nabij de grondwaterstand zitten, is het grondwater geen aandachtspunt of belemmering voor het onderhavige plan. Het plangebied ligt volledig op eigen privaat terrein. De eigenaar van het terrein is verantwoordelijk ten aanzien van het grondwater.

Vooroverleg Waternet (Waterschap AGV)

Het onderhavige bouwplan is voorgelegd aan Waternet, de uitvoeringsorganisatie van Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). Waternet heeft geen bezwaren te hebben tegen het bouwplan, en heeft inmiddels twee watervergunningen verleend aan de initiatiefnemer/aanvrager van het bouwplan.

Conclusie

Met het onderhavige plan is er geen sprake van functies en activiteiten die, per saldo, leiden tot een aantasting van de waterhuishouding. Het verhard oppervlak neemt niet toe met het project.

Het aspect water is geen belemmering voor het onderhavige bestemmingsplan.

6.3 Verkeer en Parkeren

Als een project of ruimtelijk plan voorziet in de toevoeging van verkeersaantrekkende functies dienen de gevolgen voor de verkeer- en parkeersituatie te worden beoordeeld. Allereerst wordt inzicht gegeven in de parkeervraag.

Parkeren

Het onderhavige plan met de drie nieuwe woningen op de locatie Amsteldijk Zuid 105 leidt tot een nieuwe parkeervraag. In het kader van de voorgestane drie woningen is de parkeervraag, ofwel de behoefte aan parkeerplaatsen, bepaald. De parkeervraag wordt berekend op basis van de bij de woningen behorende parkeernorm. De bepaling van de parkeervraag met betrekking tot het onderhavige plan is hierna gegeven.

De gemeente Amstelveen heeft in de Nota Parkeernormen 2021 de parkeernormen vastgelegd. Van belang bij de parkeervraag is de omvang van de voorgestane woningen.

De onderhavige woningen betreffen vrijstaande koophuizen. De parkeernorm voor deze woningen betreft 1,9 parkeerplaatsen per woning. Daarmee komt de parkeervraag voor de drie woningen uit op 6 parkeerplaatsen.

Aan de voorzijde van de drie woningen worden 2 parkeerplaatsen per woning gerealiseerd. Binnen het plangebied is voldoende ruimte om 6 parkeerplaatsen langs/aan de Amsteldijk Zuid te realiseren.

Verkeersgeneratie

Van een verkeersaantrekkende werking is bij het onderhavige plan slechts in geringe mate sprake. Aangezien de planlocatie in de huidige situatie niet meer wordt gebruikt, zal er sprake zijn van een verkeerstoename.

De verkeersgeneratie bij de onderhavige woningen wordt ingeschat op basis van de parkeernorm, het type woning, de locatie en de CROW-kengetallen. De verkeersgeneratie/-groei vanwege het onderhavige plan wordt als volgt ingeschat. Van belang bij de verkeersberekening is dat er sprake is van een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning. Er zullen 6 parkeerplaatsen beschikbaar zijn, zoals hiervoor is aangegeven. Daarbij liggen de onderhavige woningen in het buitengebied. Op basis van de kengetallen in de CROW-publicatie is de verkeersgeneratie maximaal 8,6 auto's/ritten per woning, voor een vrijstaande koopwoning. De verkeersgeneratie van de drie onderhavige vrijstaande woningen is maximaal 26 auto's/ritten.

De berekende maximale verkeersgroei als gevolg van de voorgestane woningen betreft 26 auto's per dag, en is gering te noemen. Aangezien de toename van de verkeersintensiteit op de Amsteldijk Zuid vanwege de onderhavige woningen beperkt is, zal de verkeersgroei naar verwachting niet tot verkeersproblemen leiden.

Conclusie

Bij het project worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd. De verkeerstoename vanwege het onderhavige plan is gering. De aspecten verkeer en parkeren zijn geen belemmering voor het onderhavige plan voor de drie woningen op de locatie Amsteldijk Zuid 105.

6.4 Geluid

6.4.1 Wettelijk kader, en beleid

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

In de Wet geluidhinder (Wgh) en het Besluit geluidhinder (Bgh) zijn voorkeursgrenswaarden ten aanzien van de geluidsbelasting op geluidsgevoelige functies opgenomen. Als daar niet aan voldaan kan worden, is het in bepaalde situaties mogelijk om zogenoemde hogere waarden vast te stellen. Voor de hogere waarden van de geluidsbelasting geldt dat deze lager dienen te zijn dan de 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 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.

Voor de geluidsbelasting vanwege een 50 km/uur weg mag conform artikel 110g van de Wet geluidhinder er 5 dB aftrek worden toegepast.

6.4.2 Geluidsituatie plan(gebied)

Ten behoeve van de te realiseren woningen is inzicht nodig in de te verwachten geluidsbelastingen vanwege de weg Amsteldijk Zuid. Deze weg kent een geluidszone op grond van de Wet geluidhinder. Het bureau M+P heeft akoestisch onderzoek verricht naar de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de gevels van de nieuw te realiseren woningen op de locatie Amsteldijk Zuid 105. Tevens is de geluidsbelasting vanwege de weg Ronde Hoep West aan de overzijde van de Amstel (ook met een geluidszone) beoordeeld. De resultaten van het akoestisch onderzoek staan beschreven in het rapport "Nieuwbouw 3 vrijstaande woningen "De Zwarte Kat" aan de Amsteldijk te Amstelveen, onderzoek wegverkeerslawaaï" d.d. 16 april 2019. Zie bijlage 4 voor dit geluidsrapport.

Amsteldijk Zuid

De geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Amsteldijk Zuid bedraagt meer dan 48 dB op de drie woningen. Voor de gevels met een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde (48 dB) is de geluidsbelasting op de gevel 49 tot 58 dB. Dit betreft de geluidsbelasting inclusief de aftrek van 5 dB conform artikel 110g van de Wet geluidhinder. De geluidsbelastingen zijn hoger dan de maximale grens-/ontheftingswaarde van 53 dB (voor buitenstedelijke wegen). De hoogste geluidsbelastingen zijn berekend voor de oostgevels, waarbij de hoogste geluidsbelasting per woning als volgt is:

- noordelijke woning: 56 dB.
- middelste woning: 57 dB.
- zuidelijke woning: 58 dB.

Voor de overige gevels is de geluidsbelasting ten hoogste 53 dB.

Bij de oostgevels, ofwel de voorzijde, dienen dove gevels te worden gerealiseerd, omdat voor een geluidsbelasting hoger dan 53 dB geen hogere waarde kan worden verleend. Voor de noord- en zuidgevels, ofwel de zijgevels, is een hogere waarde c.q. ontheffing mogelijk van maximaal 53 dB.

Ronde Hoep West

De geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Ronde Hoep West bedraagt minder dan 40 dB (incl. 5 dB aftrek).

6.4.3 Maatregelen(overweging)

Volgens de Wet geluidhinder kunnen hogere waarden worden vastgesteld voor een plan wanneer toepassing van maatregelen, gericht op het terugbrengen van de geluidsbelasting, onvoldoende doeltreffend zal zijn dan wel overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige of financiële aard ontmoeten.

In verband met de geluidsbelastingen hoger dan de voorkeursgrenswaarde is onderzocht of (realistische) maatregelen mogelijk zijn waarmee de geluidsbelasting ter plaatse van de planlocatie teruggebracht kan worden. Bij het onderzoeken van de maatregelen wordt, conform de Wet geluidhinder, de voorkeursvolgorde bron-overdracht-ontvanger aangehouden.

Bron- en overdrachtsmaatregelen zijn in de onderhavige situatie niet doelmatig en niet reëel.

Maatregelen bij de ontvanger

Bij de drie woningen zal sprake zijn van een dove gevel aan de zijde van de Amsteldijk Zuid, ofwel bij de oostgevel, voor zowel de begane grond als op de verdieping. In de dove gevels mogen geen te openen delen worden opgenomen. Spuivoorzieningen en woningtoegangsdeuren moeten in de zijgevels worden gerealiseerd.

Er dient op basis van de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer rekening te worden gehouden met aanvullende gevelweringsmaatregelen. Er zal een hogere karakteristieke geluidwering van de gevel moeten worden gerealiseerd om te voldoen aan een binnenniveau van 33 dB in de woningen conform het Bouwbesluit 2012.

Afweging

Omdat er voldoende geluidwering van de gevel kan worden gerealiseerd en de woningen een geluidluwe gevel hebben, en omdat andere maatregelen niet reëel zijn, en omdat er wordt voldaan aan het gemeentelijk geluidbeleid, is het mogelijk om hogere (grens)waarden vast te stellen voor de geluidsbelasting vanwege het verkeer op de Amsteldijk Zuid.

6.4.4 Conclusie

Voor de drie voorgestane woningen moet aan de oostgevel/voorzijde een dove gevel gerealiseerd worden en moet voor de overige geluidsbelaste gevels een hogere waarde vastgesteld worden ten aanzien van de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op de Amsteldijk Zuid.

De grenswaarden voor de binnenwaarden van nieuwe woningen dienen te worden geborgd. In het Bouwbesluit zijn grenswaarden voor de binnenwaarden opgenomen. Voor de verlening van de omgevingsvergunning bouwen wordt getoetst of een bouwplan voldoet aan de binnenwaarden; in de onderhavige situatie heeft deze toetsing reeds plaatsgevonden.

De geluidsbelasting binnen de woningen zal gering zijn, en de woningen kennen een geluidluwe zijde, namelijk de westgevel/achterzijde. Daarmee is de geluidsbelasting op de gevels van de woningen aanvaardbaar.

6.5 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader, en beleid

Het belangrijkste wettelijk kader is de Wet luchtkwaliteit die is opgenomen in de Wet milieubeheer. Daarnaast zijn enkele Algemene Maatregelen van Bestuur van belang, namelijk het "Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" en de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)".

Als nationaal beleid is enkele jaren geleden het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) opgezet en vastgelegd.

Een project of plan zal moeten voldoen aan één of meerdere van de andere luchtkwaliteitseisen die zijn vastgesteld bij de invoering van het NSL en in de Wet luchtkwaliteit (wijziging van de Wet milieubeheer) zijn opgenomen. De luchtkwaliteitseisen staan in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Eén luchtkwaliteitseis is het voldoen aan grenswaarden, aangegeven in tabel 6.5.

Tabel 6.5: Grenswaarden stoffenconcentraties, Wlk (Titel 5.2 Wm, Bijlage II)

	Concentraties ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)		Opmerking
	Jaargemiddelde	Anders	
NO ₂	40	Uurgemiddelde: 200	De uurgemiddeldewaarde mag maximaal 18 keer per jaar overschreden worden.
PM ₁₀	40	Daggemiddelde: 50	De daggemiddeldewaarde mag maximaal 35 keer per jaar overschreden worden.
PM _{2,5}	25	n.v.t.	

Met de Wet luchtkwaliteit is gestreefd naar meer flexibiliteit als het gaat om de koppeling van luchtkwaliteitseisen en ruimtelijke ontwikkelingen. Deze flexibiliteit is met name terug te vinden in een verdeling in projecten die in betekende mate (IBM) of niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtkwaliteit. NIBM-projecten hoeven niet langer getoetst te worden aan de grenswaarden.

Besluit niet in betekenende mate [NIBM] bijdragen, en Regeling NIBM bijdragen

In het "Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" en de daarop gebaseerde "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" is geregeld welke projecten niet meer getoetst hoeven te worden. Projecten, die maximaal 3% van de grenswaarde (= 1,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ voor zowel NO₂ als PM₁₀) bijdragen aan de lokale luchtkwaliteit, vallen onder de definitie van NIBM en hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden uit de Wm.

Bij ministeriële regeling kunnen categorieën van gevallen worden aangewezen waarbij een besluit, aangaande een project, in ieder geval niet in betekenende mate bijdraagt. In de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" zijn categorieën projecten opgenomen die niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtkwaliteit.

In de 'Regeling NIBM bijdragen' is onder meer opgenomen dat voor woningbouwlocaties van een bepaalde omvang sprake is van niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtkwaliteit ofwel dat het woningbouwproject geen aanmerkelijke negatieve invloed heeft op de luchtkwaliteit. Voor woningbouwprojecten is de regeling van toepassing op woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat.

Luchtkwaliteitssituatie plan(gebied)

Het onderhavige plan omvat drie woningen. Gezien dit beperkte aantal woningen zal het onderhavige woningbouwplan niet in betekende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtkwaliteit. Dit kan worden geconstateerd op grond van de "Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)".

Verder blijkt uit de NSL-monitoringstool (2019) dat de concentraties aan de luchtverontreinigende stoffen NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} in de omgeving van het onderhavige plangebied ruim onder de grenswaarden (voor jaargemiddelde concentraties) liggen, in zowel 2018, 2020 als 2030. Dit volgt uit het toets-/rekenpunt van de NSL-monitoringstool liggend vlakbij het plangebied (langs de Amsteldijk Zuid).

De huidige luchtkwaliteit ter plaatse van de onderhavige locatie Amsteldijk Zuid 105 is ruim voldoende zodat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

Er is ten aanzien van het onderhavige plan sprake van 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtkwaliteit. Met NIBM bijdragen wordt voldaan aan de eisen van de Wet milieubeheer. Er is bij het project Amsteldijk Zuid 105 geen relevant effect op de luchtkwaliteit. Tevens is de huidige luchtkwaliteit in de omgeving van het onderhavige plangebied ruim voldoende.

De luchtkwaliteit, of een geringe verandering daarvan, vormt geen belemmering voor het onderhavige bestemmingsplan Amsteldijk Zuid 105.

6.6 Externe veiligheid

Beleidskader en wettelijk kader

Bij externe veiligheid gaat het om de vraag of de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen voldoende is gewaarborgd. Het gaat hier met name om de risico's van inrichtingen met gevaarlijke stoffen en de risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de (hoofd)wegen, spoorwegen en waterwegen en door buisleidingen. De veiligheidskader en -normen zijn vastgelegd in respectievelijk het Besluit externe veiligheid inrichtingen, Besluit externe veiligheid transportroutes en Besluit externe veiligheid buisleidingen.

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

Situatie plan(gebied)

Uit de risicokaart blijkt dat er in de omgeving van het onderhavige plangebied geen risicovolle bedrijven en/of activiteiten zijn vermeld.

Het onderhavige plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een gasleiding, een transportroute voor gevaarlijke stoffen, een LPG-tankstation, een andere risicovolle inrichting of een opslagplaats met gevaarlijke stoffen. Een (nadere) beschouwing van het groepsrisico, het plaatsgebonden risico en de zelfredzaamheid is niet nodig.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid is geen belemmering voor het onderhavige plan.

6.7 Natuur en Ecologie

6.7.1 Wettelijk kader

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

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

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

6.7.2 Ecologische situatie plangebied

Het bureau Jansen&Jansen Groenadviesbureau heeft middels een quickscan flora en fauna het onderhavige plan en de voorgenomen werkzaamheden getoetst aan de natuurwetgeving. Door middel van een veldbezoek en een literatuurstudie is beoordeeld welke natuurwaarden verwacht worden in het plangebied Amsteldijk Zuid 105 en is gekeken naar de mogelijke aanwezigheid van beschermde plant- en diersoorten. De veldverkenning van het flora- en faunaonderzoek heeft op 5 juni 2018 plaatsgevonden. Daarnaast is aanvullend in 2019 een vleermuisonderzoek verricht. Zie bijlage 5 voor het rapport van de quickscan flora en fauna. Zie bijlage 6 voor het rapport van het vleermuisonderzoek. De resultaten van de flora- en faunaonderzoeken worden hierna onder de kop Soortenbescherming beschreven.

Tevens is in verband met de ontwikkeling en werkzaamheden in het kader van het onderhavige bouwplan een stikstofdepositie-onderzoek verricht in 2020 door het bureau LBP SIGHT. Zie bijlage 7 voor het rapport van het stikstofdepositie-onderzoek.

Gebiedsbescherming / Natuurgebied

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

Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied Amsteldijk Zuid 15 ligt niet in of direct nabij het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het dichtstbijzijnde NNN-gebied ligt op circa 600 meter afstand, ten zuiden van het plangebied. Door het uitvoeren van de werkzaamheden gaat geen oppervlakte aan NNN verloren. Gezien de afstand en de lokale aard van het plan kunnen negatieve effecten op het NNN worden uitgesloten.

Natura 2000

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied "Botshol" ligt op circa 3,5 kilometer afstand van het plangebied. Door de voorgenomen ontwikkelingen gaat geen oppervlakte aan Natura 2000-gebied verloren. Externe effecten op de Natura 2000-gebieden dienen ook getoetst te worden.

Voor de mogelijke effectfactoren geluid, licht, menselijke aanwezigheid en trillingen geldt dat gezien de aard van het project 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, op een Natura 2000-gebied is. Derhalve is er een berekening van de (mogelijke) stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden gemaakt.

Stikstofdepositie

Bij het stikstofdepositie-onderzoek is een gecombineerde uitgevoerd voor de toekomstige situatie ofwel de gebruiksfase en voor de tijdelijke situatie van de sloop en bouw ofwel de realisatiefase. Voor de stikstofdepositie-berekeningen is gebruik gemaakt van AERIUS Calculator 2020. In het onderzoeksrapport staan de uitgangspunten en resultaten van het stikstofdepositie-onderzoek beschreven. Bij het stikstofonderzoek is geen rekening gehouden 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.

De totale realisatiefase (sloop, sanering, grondwerk en bouw) en de gebruiksfase is voor hetzelfde jaar doorgerekend. Dit is worst-case omdat er dan met een hogere stikstofuistoot wordt gerekend.

De berekening van de gecombineerde realisatiefase en gebruiksfase van het plan Amsteldijk Zuid 105 geeft een stikstofdepositie van 0,00 mol/ha/jaar op Natura 2000-gebied.

Conclusie

Voor het plan Amsteldijk Zuid 105 is sprake van een stikstofdepositie bijdrage van 0,00 mol/ha/jaar. Het aspect stikstofdepositie is geen belemmering voor het onderhavige bestemmingsplan. Er is, inzake stikstofdepositie, voor het woningbouwproject (bij de omgevingsvergunning bouwen) geen sprake van vergunningsplicht in het kader van de Wet natuurbescherming.

Soortenbescherming / Flora & Fauna

Flora

In het plangebied zijn geen beschermde flora of resten hiervan aangetroffen. Het plangebied bestaat uit bebouwing; geen geschikt biotoop voor beschermde flora. De aanwezigheid van beschermde flora kan dan ook redelijkerwijs worden uitgesloten.

Amfibieën, vissen en reptielen

In het plangebied zijn geen amfibieën, vissen en reptielen aangetroffen. Het plangebied bestaat uit bebouwing; geen geschikt biotoop voor amfibieën, vissen en reptielen. De aanwezigheid van amfibieën, vissen en reptielen kan redelijkerwijs worden uitgesloten.

Vogels

Tijdens het veldonderzoek is het plangebied onderzocht op de aanwezigheid van (sporen van) vogels met jaarrond beschermde verblijfplaatsen. Hierbij is specifiek gelet op de aanwezigheid van de huismus en gierzwaluwen. Sporen of andere aanwijzingen die duiden op de aanwezigheid van verblijfplaatsen werden niet aangetroffen. Tijdens het veldonderzoek zijn de eerst dakpanrijen pleksgewijs gelicht en geïnspecteerd. Sporen van verblijfplaatsen van huismussen en gierzwaluwen werden niet aangetroffen.

In de directe nabijheid van het plangebied werden geen huismussen waargenomen. In deze periode van het jaar houden huismussen zich doorgaans op in de directe omgeving van hun nest. Gezien deze bevindingen is het dan ook niet de verwachting dat huismussen verblijfplaatsen hebben in de te slopen bebouwing. Cafés zijn plekken die doorgaans aantrekkingskracht hebben op huismussen. Een mogelijke reden voor het ontbreken van huismussen kan zijn dat het café al enige tijd niet meer in gebruik is.

Verblijfplaatsen van gierzwaluwen worden niet verwacht, op basis van geschiktheid van het plangebied. In de bebouwing ontbreken voor gierzwaluwen geschikte nestplekken, met voldoende vrije uitvliegruimte.

De aanwezigheid van jaarrond beschermde verblijfplaatsen van vogels, kan (in de huidige situatie) redelijkerwijs worden uitgesloten.

Op bekende waarnemingsplatforms zijn waarnemingen bekend van steenuilen in de omgeving van het plangebied. Aan de achterzijde van het perceel zijn enkele oude knotwilgen aanwezig. Voor aanvang aan eventuele bouwwerkzaamheden op het perceel moeten deze worden gecontroleerd op eventuele verblijfplaatsen van steenuilen. In een nader onderzoek (bij het vleermuisonderzoek) zijn geen verblijfplaatsen van steenuilen aangetroffen in het plangebied. Wezenlijke negatieve invloed van het onderhavige plan op beschermde functies van steenuilen kan worden uitgesloten.

Zoogdieren/Vleermuizen

Tijdens het veldonderzoek zijn geen sporen aangetroffen welke duiden op de aanwezigheid van (beschermde) zoogdieren in het plangebied. Hierbij is specifiek gelet op de aanwezigheid en sporen (uitwerpselen) van vleermuizen. De aanwezigheid van jaarrond beschermde verblijfplaatsen van vleermuizen kan echter niet op voorhand worden uitgesloten.

Het horecapand heeft een pannendak en daklijsten met open zijden die door vleermuizen gebruikt kunnen worden als verblijfplaats. De potentiële verblijfplaatsen worden door de onderzoeker echter niet als erg kansrijk ingeschat.

Winterverblijfplaatsen en (grote) kraamverblijfplaatsen kunnen op basis van geschiktheid van het plangebied worden uitgesloten.

Het is mogelijk dat het plangebied onderdeel uitmaakt van het foerageergebied van vleermuizen. Het betreft hier echter geen essentieel onderdeel van dit foerageergebied.

Naast mogelijke verblijfplaatsen van vleermuizen, worden andere beschermde functies van zoogdieren niet verwacht in de bebouwing.

Het is noodzakelijk om een beperkt vervolgonderzoek uit te voeren naar verblijfplaatsen van vleermuizen in het pannendak en onder de daklijsten van het horecapand.

Vleermuisonderzoek

Met het vleermuisonderzoek is vastgesteld dat er geen verblijfplaatsen van vleermuizen in de te slopen opstallen aanwezig zijn. Wel heeft het plangebied een beperkte functie als foerageergebied voor enkele gewone dwergvleermuizen. Aan deze functie als foerageergebied zal door het uitvoeren van het voorgenomen plan geen wezenlijke afbreuk worden gedaan.

Het kan redelijkerwijs worden uitgesloten dat het onderhavige plan en de voorgenomen werkzaamheden negatieve invloed hebben op beschermde functies van vleermuizen.

Libellen en dagvlinder

In het plangebied (de bebouwing) komen geen voedselarm water of voor libellen en vlinders geschikte vegetaties voor. De aanwezigheid van (beschermde) libellen en dagvlinders kan dan ook redelijkerwijs worden uitgesloten.

Overige ongewervelden

In het plangebied ontbreken onder andere oude eiken en voedselarm water. De aanwezigheid van overige ongewervelden kan dan ook redelijkerwijs worden uitgesloten.

6.7.3 Conclusie

De aspecten natuur en ecologie, en de flora en fauna, zijn geen belemmering voor het onderhavige plan.

6.8 Cultuurhistorie en Archeologie

6.8.1 Cultuurhistorie

In het kader van de Erfgoednota Amstelveen zijn voor het Amstelveense grondgebied cultuurhistorische gebiedsbeschrijvingen opgesteld. Voor de locatie Amsteldijk Zuid 105 zijn geen specifieke cultuurhistorische waarden opgenomen. Met het onderhavige plan worden het bestaande horecagebouw en woonpand gesloopt en drie vrijstaande woningen opgericht. Het perceel Amsteldijk Zuid 105 en het daarbij behorende (horeca)gebouw heeft geen nadrukkelijke cultuurhistorische waarde en betreft geen monument.

Het onderhavige plan heeft geen invloed op erfgoed of de cultuurhistorische waarden van het landschap.

6.8.2 Archeologie

Voor het perceel Amsteldijk Zuid 105 gelden de archeologische verwachtingswaarden 2 en 3. Dit betekent dat bij bodemingrepen dieper dan 0,30 meter, die tevens groter zijn dan 100 m² dan wel 1.000 m², archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden. De verwachtingswaarden zijn gebaseerd op de gemeentelijke archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart. De grondwerkzaamheden ten behoeve van het onderhavige project gaan dieper dan 0,30 meter en hebben binnen het vlak van de verwachtingswaarde 2 een oppervlakte groter dan 100 m². Daarom is een archeologisch onderzoek voor het project voor drie voorgestane woningen op de locatie Amsteldijk Zuid 105 nodig.

Voor het perceel Amsteldijk Zuid 105 is een archeologisch vooronderzoek verricht door het bureau RAAP. Zie bijlage 8 voor het rapport (d.d. 9 juli 2018) van het archeologisch vooronderzoek.

Archeologische situatie plan(gebied)

Het bureau RAAP heeft in juli 2018 een archeologisch vooronderzoek in de vorm van een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek (IVO-O, verkennende fase) middels handmatige boringen uitgevoerd in het plangebied Amsteldijk Zuid 105. De aanleiding voor dit onderzoek is het voornemen om op deze locatie woningen te realiseren, waarvoor een omgevingsvergunning nodig is.

Het plangebied is gelegen in een oud getijdenlandschap dat later is afgedekt door veen. Voor eventuele kreekruggen in het oude getijdenlandschap gold een middelhoge verwachting voor resten uit het Midden en Late Neolithicum. Indien het aanwezige veen veraard zou zijn gold er een middelhoge verwachting voor resten uit de Bronstijd tot en met de Late Middeleeuwen. Mogelijk heeft de Amstel klei afgezet op het veen in het plangebied. Indien er oevers aanwezig zijn, dan gold er een middelhoge verwachting voor resten uit de IJzertijd tot en met de Late Middeleeuwen. Op basis van historisch kaartmateriaal is bekend dat het plangebied tot het einde van de 19e eeuw onbebouwd is gebleven. De archeologische verwachting voor resten uit de Nieuwe Tijd was daarmee laag.

Tijdens het veldonderzoek is inderdaad gebleken dat het plangebied in een getijdengebied ligt. Dit landschap is later overgroeid door veen. Dit veen is in het oosten van het plangebied afgedekt door een dunne laag klei, afgezet door de Amstel. In deze genoemde, natuurlijke afzettingen zijn geen natuurlijke kenmerken van rijping of veraarding waargenomen. Verder is de bovengrond in het gehele plangebied geroerd, tot een gemiddelde diepte van 0,7 meter. De aanwezige zandbijmenging en puinfragmentjes hangen samen met bemesting of verschraling van de bodem.

Op basis van het bureauonderzoek en het inventariserend veldonderzoek (verkennde fase) is geconcludeerd dat de archeologische verwachting voor het plangebied kan worden bijgesteld naar laag.

Op basis van de resultaten van dit onderzoek blijkt dat in het plangebied geen archeologische resten bedreigd worden. Daarom wordt in het kader van de voorgenomen bodemingrepen geen vervolgstap uit het proces van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ) noodzakelijk geacht.

Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verplicht (vondstmelding via ARCHIS).

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoering van het onderhavige plan. Met de voorgestane ontwikkeling in het onderhavige plan is geen sprake van activiteiten en werkzaamheden die leiden tot een aantasting van (mogelijk aanwezige) archeologische waarden. De benodigde omgevingsvergunning kan worden verleend.

Op basis van het verrichte archeologisch onderzoek kan de archeologische dubbelbestemming voor het gebied worden bijgesteld, omdat is gebleken dat het plangebied een lage archeologische verwachtingswaarde heeft. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' is in het onderhavige plangebied bijgesteld naar 'Waarde – Archeologie 3'.

6.9 Milieueffectrapportage (m.e.r.)

Wettelijk kader

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 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 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.

Relevantie onderhavige plan

Het onderhavige plan heeft geen betrekking op een stedelijk ontwikkelingsproject of een andere activiteit opgenomen in (Bijlage D van) het Besluit milieueffectrapportage. Derhalve hoeft geen milieueffectrapport (MER) te worden gemaakt en tevens niet te worden beoordeeld of een MER moet worden gemaakt.

Het plan heeft tevens geen significante gevolgen voor een Natura 2000-gebied. In dat kader is geen 'passende beoordeling' nodig en is er geen m.e.r.-plicht.

6.10 Luchthaven Schiphol

Wettelijk kader - Luchthavenindelingbesluit (LIB) Schiphol

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

Per 4 november 2015 is een wijziging van het Luchthavenindelingbesluit (LIB) in werking getreden (zie Staatsblad met nr. 389). Doel van deze wijziging is om de vliegveiligheid rondom Schiphol in voldoende 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 procedures - in het kader van een aanvraag van een omgevingsvergunning - voor een vvgb en een radaradvies gelden allebei afzonderlijk van elkaar maar kunnen ook samenvallen wanneer verschillende toetsvlakken worden doorsneden.

De genoemde beperkingen betreffen:

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

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 (van de kaart van bijlage 3 LIB) blijft wel de grens van 25 woningen per bouwplan gehandhaafd. In het bestaand stedelijk gebied tussen de grens van zone 4 en de 20 Ke-contour gelden nu en ook onder het regime van het nieuwe LIB geen kwantitatieve beperkingen aan woningbouw. In het landelijk gebied zijn volgens het LIB nieuwe woningbouwlocaties niet toegestaan.

Situatie plan(gebied) en relevantie onderhavige plan

Het onderhavige plangebied valt binnen het beperkingengebied voor hoogte van het LIB. De algemene bouwhoogtebeperking voor de planlocatie betreft 129 tot 131 meter ten opzichte van NAP. De bouwhoogtebeperking in verband met radar voor de planlocatie betreft 47 meter ten opzichte van NAP.

De onderhavige te realiseren bouwwerken/woningen kennen een bouwhoogte die ruim onder de toegestane bouwhoogtes van het LIB ligt, en voldoen daarmee aan de toegestane bouwhoogtes van het LIB.

Het onderhavige plan ligt in bestaand stedelijk gebied.

Het onderhavige plangebied ligt niet binnen het afwegingsgebied geluid en externe veiligheid ofwel binnen de 20 Ke-contour, betreffende nummer 5 van bijlage 3 van het LIB Schiphol.

Conclusie

Het beperkingengebied van Schiphol vormt geen belemmering voor het onderhavige plan.