TOELICHTING

Bestemmingsplan Amsteldijk Zuid 183

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 INLEIDING 3
1.1 Aanleiding en doelstelling 3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 3
1.3 Geldende bestemmingsplannen 4
1.4 Leeswijzer 5
HOOFDSTUK 2 VISIE PLANGEBIED 7
2.1 Uitgangspunten 7
2.2 Functionele en ruimtelijke uitwerking 7
2.3 Bouwontwikkeling 8
2.4 Motivatie gemaakte keuzes 9
HOOFDSTUK 3 PLANOPZET 12
3.1 Algemeen 12
3.2 De bestemmingen 12
HOOFDSTUK 4 UITVOERBAARHEID 14
4.1 Economische uitvoerbaarheid 14
4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 14
4.3 Handhaving 16
HOOFDSTUK 5 BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED 19
5.1 Ruimtelijke karakteristiek 19
5.2 Functioneel gebruik 22
HOOFDSTUK 6 BELEIDSKADER 23
6.1 Inleiding 23
6.2 Rijksbeleid 23
6.3 Provinciaal en regionaal beleid 25
6.4 Gemeentelijk beleid 35
HOOFDSTUK 7 OMGEVINGSKWALITEIT 38
7.1 Bodem 38
7.2 Water 39
7.3 Archeologie 41
7.4 Geluid 42
7.5 Luchtkwaliteit 43
7.6 Externe veiligheid 44
7.7 Wet natuurbescherming 45
7.8 Verkeer en parkeren 47
7.9 Bedrijven en milieuzonering 47
7.10 Duurzaamheid 48
7.11 Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.) 49

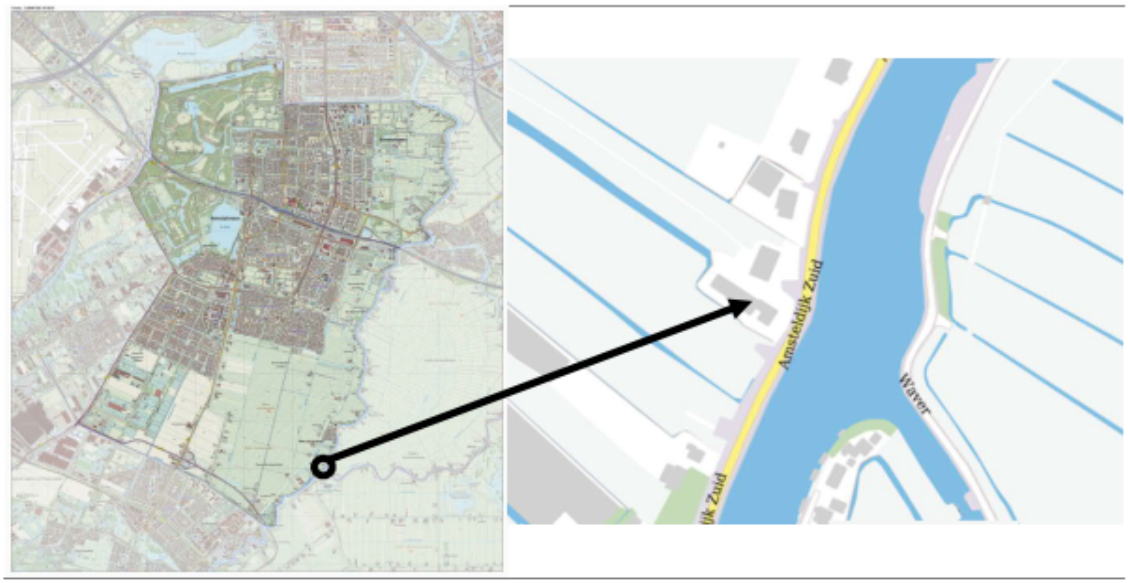
HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doelstelling

De eigenaar van het perceel aan de Amsteldijk Zuid 183 te Amstelveen wenst het perceel te transformeren van een voormalig agrarisch perceel naar een boetiekhotel. In dit boetiekhotel zullen 24 hotelkamers in verschillende afmetingen worden gerealiseerd. Tevens voorziet het plan in een spa en fitnessruimte, een bar en ontbijtzaal en werk/vergaderplekken.
Deze ontwikkeling past niet binnen het huidige bestemmingsplan, zodat een nieuw bestemmingsplan voor dit perceel moet worden vastgesteld.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de Amsteldijk Zuid 183 te Amstelveen en betreft het perceel kadastraal bekend als gemeente Amstelveen, sectie K, nummers 854 en 855, en sectie X nummer 260. De totale oppervlakten van de percelen bedraagt circa 4.435 m^2.



Afbeelding 1 Ligging plangebied



Afbeelding 2 Luchtfoto plangebied

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Dit bestemmingsplan vervangt gedeeltelijk het bestemmingsplan "Landelijk Gebied", dat op 2 juni 2010 is vastgesteld en sinds 26 mei 2011 onherroepelijk is.
Het perceel heeft hierin de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch Bedrijf 2 (artikel 8) en 'WRO – zone – Wijzigingsgebied 2 (artikel 50). Het bouwvlak mag voor 50% worden bebouwd met een maximum goot- en bouwhoogte van respectievelijk 5 meter en 10 meter. Tevens gelden hier de dubbelbestemming 'Waarde –Archeologie' (artikel 36) en 'Waterstaat – Waterkering'(artikel 39).

Een boetiekhotel past niet binnen de bestemmingsomschrijving van 'Agrarisch - Agrarisch Bedrijf 2'

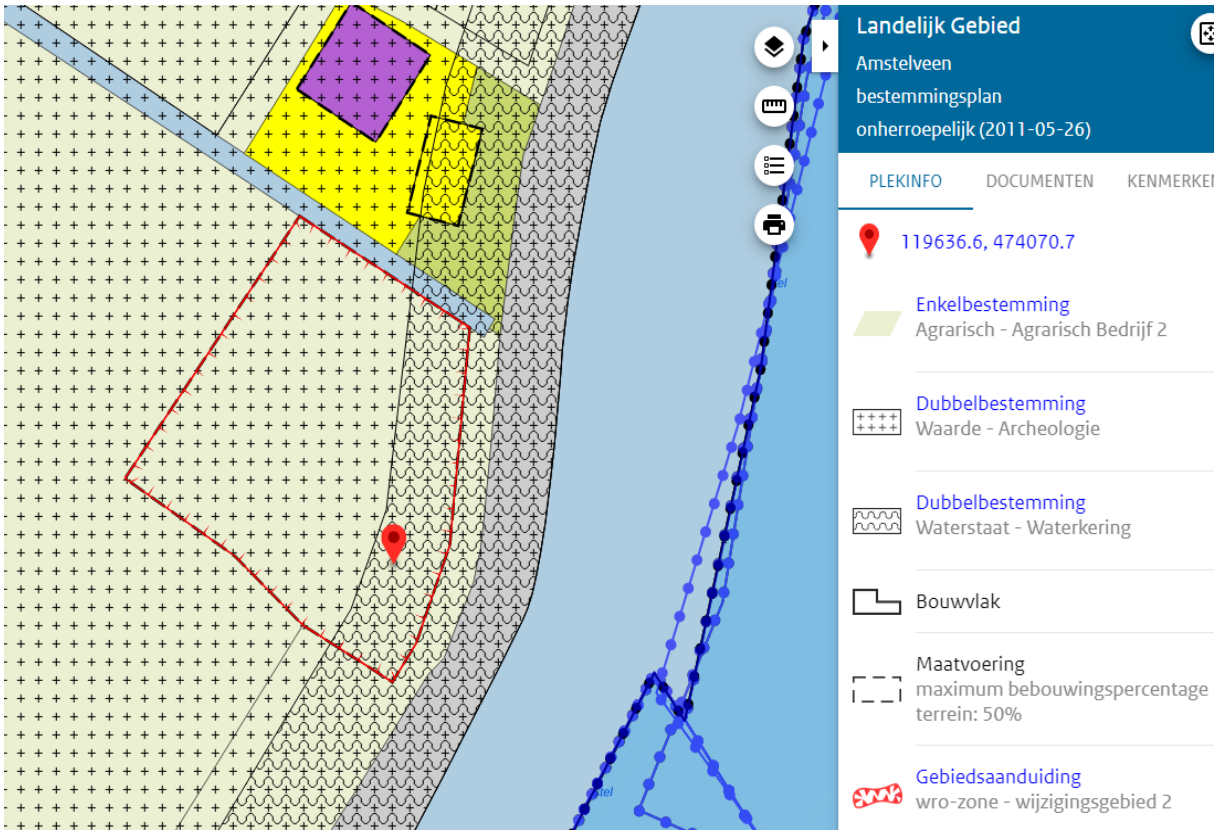
Met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid kunnen burgemeester en wethouders de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf 2' wijzigen in de volgende bestemmingen:

1. De bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'. Deze wijziging kan alleen plaatsvinden als het ter plaatse aanwezige bedrijf volledig beëindigd wordt en de herbestemming tot wonen geen belemmering vormt voor de omliggende (agrarische) bedrijven.
2. De bestemming 'Gemengd – Voormalig Agrarisch Bouwperceel'. Met toepassing van deze bestemming zijn de volgende functies en activiteiten mogelijk: kleinschalige bedrijvigheid, zorgfuncties, maneges, paardenpensions, kleinschalige vormen van dag- en verblijfsrecreatie en daarmee gelijk te stellen functies. Het geldende bestemmingsplan voorziet in een lijst met de toegestane functies. Toegestaan zijn o.a. een kleine zorginstelling/zorgboerderij, ambachtelijke bedrijven en een kampeerboerderij.

Deze wijzigingen kunnen alleen plaatsvinden indien er sprake is van een definitieve bedrijfsbeëindiging van het agrarisch bedrijf. In de wijzigingsbevoegdheid zijn wijzigingsregels opgenomen, welke als voorwaarde gelden bij het opstellen van een wijzigingsplan. Aan al deze wijzigingsregels dient voldaan te worden. De gewenste vervolgfunctie staat niet op de indicatieve lijst, waardoor er voor het realiseren van het boetiekhotel geen gebruik gemaakt kan worden van de wijzigingsbevoegdheid. Dit wil overigens niet zeggen dat de functie ongewenst is. In de indicatieve lijst worden diverse

recreatieve concepten genoemd als toegestane functies, waarmee een boetiekhotel te vergelijken is.

Er zijn geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheden die de mogelijkheid bieden om het initiatief toe te staan. Ook de wijzigingsbevoegdheid naar Wonen of Gemengd – Voormalig Agrarisch Bedrijf biedt geen mogelijkheden.
Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken dient het geldende bestemmingsplan te worden herzien. Door middel van dit bestemmingsplan wordt de nieuwbouw van een boetiekhotel mogelijk gemaakt. De geldende bestemmingsplannen komen met de inwerkingtreding van dit bestemmingplan binnen dit plangebied te vervallen.



Afbeelding 3 Verbeelding (bron: ruimtelijke plannen)

Naast het bestemmingsplan "Landelijk Gebied" gelden ter plaatse ook de paraplubestemmingsplannen 'Herziening Begripsbepaling Peil' (vastgesteld op 1 oktober 2014), 'Schipholparkeren en Parkeernormen' (vastgesteld op 22 maart 2017), 'Archeologie en Cultuurhistorie' (vastgesteld op 28 maart 2018) en 'Wonen' (vastgesteld op 12 juni 2019).

1.4 Leeswijzer

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

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

HOOFDSTUK 2 VISIE PLANGEBIED

2.1 Uitgangspunten

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de wijziging van een agrarische bestemming tot een kleinschalige hotelfunctie, waarbij de voormalige agrarische bebouwing zal worden gesloopt en plaats zal maken voor een hotelfunctie. Het bestemmingsplan voorzag ter plaatse al in een wijzigingsbevoegdheid, maar het voornemen past hier niet helemaal in.

Het bestemmingsplan Amsteldijk Zuid 183 komt overeen met de relevante beleidsstukken. In de vastgestelde Quickscan is het initiatief reeds getoetst aan de Provinciale Verordening, het Gebiedsperspectief en Beeldkwaliteitsplan Amstelscheg en het gemeentelijk beleid zoals de Accomodatiestrategie en het Beeldkwaliteitsplan Amsteldijk. Aan de hand van deze beleidsstukken is het initiatief middels diverse stedenbouwkundige uitgangspunten concreet uitgewerkt. In het vervolg van dit hoofdstuk wordt de functionele en ruimtelijke uitwerking van deze uitgangspunten nader toegelicht.

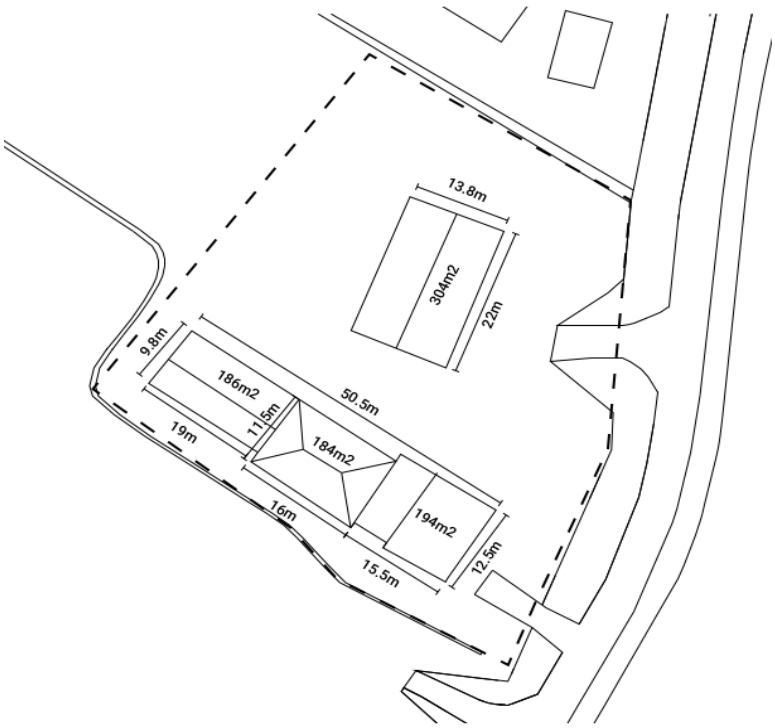
In het vervolg van deze ruimtelijke onderbouwing wordt nader ingegaan op de relatie tussen het bestemmingsplan en de Structuurvisie 2025+ (paragraaf 6.4.1), de Beeldkwaliteitsplannen Amstelscheg en Amsteldijk (paragraaf 6.3.4) en de Accomodatiestrategie (paragraaf 6.4.3). Tevens wordt het overige relevante beleid hier behandeld.

2.2 Functionele en ruimtelijke uitwerking

Het plangebied ligt op de westelijke oever van de Amstel, aan de dijk. Aan de overzijde van het plangebied mondt de Oude Waver uit in de Amstel. In de bestaande situatie is op het perceel voormalige agrarische bebouwing aanwezig. De huidige bebouwing bestaat uit een bedrijfswoning met daarachter enkele bijgebouwen en een apart staande schuur. De woning en bijgebouwen dateren uit 1993, de schuur uit 1987. De initiatiefnemer heeft het voornemen de huidige bebouwing te verwijderen en ter plaatse een zogenaamd Boetiekhotel te realiseren. Een boetiekhotel is gedefinieerd als kleinschalig hotel (maximaal 50 kamers), met een uniek concept qua inrichting en beleving. Het hoofdgebouw van het hotel is gepland ter plaatse van de huidige bebouwing aan de zuidzijde van de locatie en zal bestaan uit een langgerekt gebouw van twee verdiepingen waarin 24 hotelkamers van diverse afmetingen worden gerealiseerd. Achter het hotel is een zwembad gepland en op het erf komen aan de noordkant van het perceel parkeerplaatsen. Het gebied tussen het hotel en parkeerplaats wordt ingericht als tuin.



Afbeelding 4 Bestaande agrarische bebouwing



Huidige locatie van hoofdgebouw
Perceel: 4.400 m²
Footprint: 186+184+194 = 563m2

Afbeelding 5 Locatie bestaande hoofdgebouw en bijgebouw

2.3 Bouwontwikkeling

In het bestemmingsplan Landelijk Gebied heeft de projectlocatie de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch Bedrijf 2' conform artikel 8 van de planregels. Het totale agrarisch bouwperceel, zoals vastgelegd in het bestemmingsplan Landelijk Gebied heeft een

oppervlakte van 4400 m^2. Voor de projectlocatie geldt een maximale goot- en bouwhoogte van 5.00 en 10.00 meter en een bebouwingspercentage terrein van 50%. Op de locatie van de voormalige agrarische bedrijfswoning met aangebouwd boerderijdeel wordt op dezelfde footprint het kleinschalige boetiekhotel voorzien met 24 hotelkamers. De goot- en bouwhoogte van het boetiekhotel bedragen respectievelijk 5.00 meter en 10.00 meter en de oppervlakte 563 m^2 (zie bijlage 1 voor het schetsontwerp).



Afbeelding 6 Nieuw ontwerp vanaf de Amsteldijk

2.4 Motivatie gemaakte keuzes

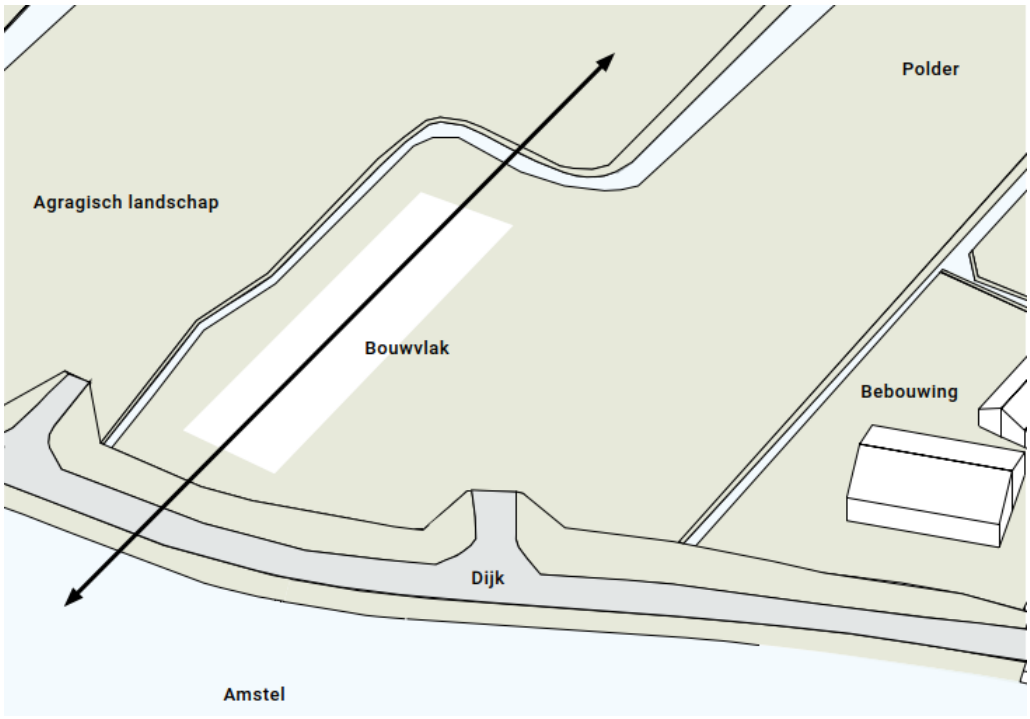
De agrarische bedrijfsfunctie op de projectlocatie is beëindigd en er ligt al een wijzigingsbevoegdheid op de locatie, die voorziet in de functiewijziging naar wonen of een gemengde bestemming. De nieuw voorziene bebouwing blijft binnen het oorspronkelijke bouwvlak en eveneens binnen het wijzigingsgebied. De thans gewenste vervolgfuntie staat niet op de voormelde indicatieve lijst behorende bij de wijzigingsbevoegdheid, hetgeen niet wil zeggen dat de functie hierdoor ongewenst is. Namelijk, binnen de bestemming Gemengd – Voormalig Agrarisch Bouwperceel zijn ook zogenaamde boerderijkamers toegestaan. Met boerderijkamers worden min of meer zelfstandige appartementen op het agrarisch bedrijf aangeboden ten behoeve van recreatief verblijf. Een recreatief concept, vergelijkbaar met een boetiekhotel, is derhalve ook mogelijk. Er dient sprake te zijn van een kleinschalig bedrijfstype dat kan worden toegestaan in combinatie met ruimtelijke kwaliteitswinst.

In de bestaande situatie is er 876 m^2 aan agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig. Dit bestaat uit de voormalige agrarische bedrijfswoning met aangebouwd boerderijdeel met een oppervlakte van 563 m^2 en een voormalige agrarische schuur met een oppervlakte van 304 m^2. Het nieuw te realiseren boetiekhotel wordt gerealiseerd binnen de bestaande footprint van de woning met boerderijdeel. De voormalige bedrijfsschuur zal worden gesloopt en zal ruimte maken voor een tuin en parkeergelegenheid. De ontwikkeling blijft binnen de voorgeschreven oppervlaktematen en maximaal voorgeschreven hoogtes uit het vigerende bestemmingsplan.

Het is bij de transformatie van boerenerf naar een nieuwe functie van belang dat de kwaliteit van het landelijk gebied verbetert. Voor de onderhavige projectlocatie zijn daarom in de Quickscan diverse stedenbouwkundige uitgangspunten vastgesteld welke van belang zijn bij het ontwerp. Deze uitgangspunten zijn tot stand gekomen met in achtneming van het Gebiedsperspectief en Beeldkwaliteitsplan Amstelscheg:

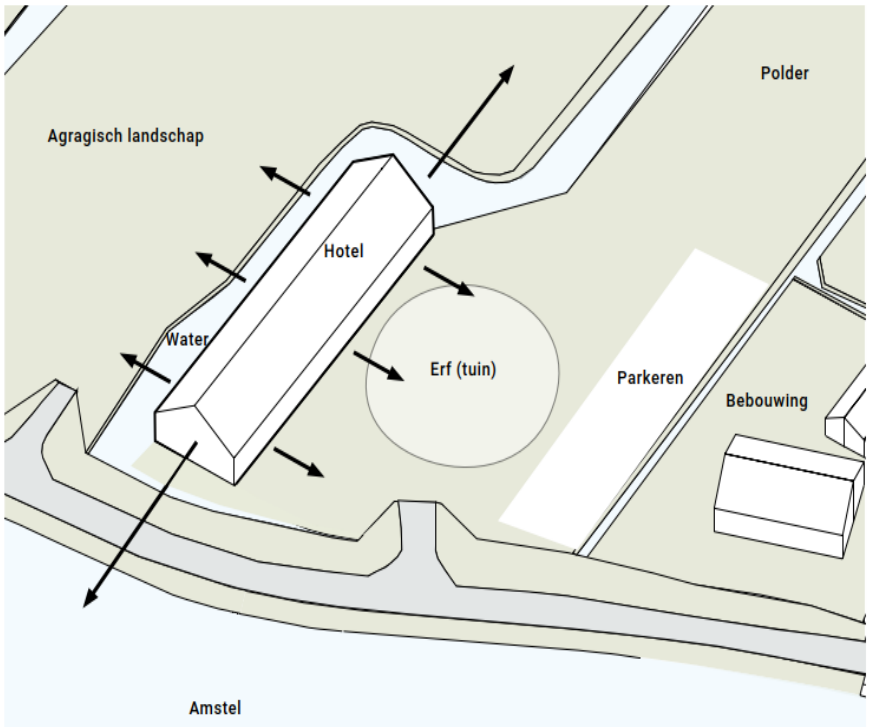
- Doorzicht naar polderlandschap;

- Minder bebouwing;
- Nieuwbouw op de plek van boerderij
- Typologie bestaande boerderij keert terug in nieuwbouw en is evenwijdig aan kavelstructuur;
- Nieuwbouw is ca 500 m^2;
- Maximaal 2 lagen met een kap 10 meter nok en 5 meter goothoogte;
- Bestaande ontsluiting van de kavel is leidend.



Afbeelding 7 Stedenbouwkundige uitgangspunten

De nieuwbouw voldoet aan alle uitgangspunten en wordt gewaarborgd dat er een in de omgeving passend gebouw wordt gerealiseerd.



Principe

- Doorzicht naar polderlandschap
- Vanuit 1e verdieping uitzicht over Amstel
- Begane grond in landschap
- Locatie verbind polder met Amstel
- Toevoegen teensloot
- Open polderlandschap
- Parkeren zoveel mogelijk uit zicht
- Open polderlandschap

Afbeelding 8 Uitgewerkt principeontwerp

HOOFDSTUK 3 PLANOPZET

3.1 Algemeen

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

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

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

De bruikbaarheid van deze instrumenten is geheel afhankelijk van het doel van het bestemmingsplan en de gewenste bestemmingsmethodiek van de gemeente Amstelveen. Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan moet voorzien in een passende regeling.

3.2 De bestemmingen

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:
1. Hoofdstuk 1: inleidende regels; met daarin definities en de wijze van meten en berekenen en de reikwijdte van dit bestemmingsplan.
2. Hoofdstuk 2: bestemmingsregels; welke het hart van ieder bestemmingsplan vormen. Ze zijn opgebouwd uit een bestemmingsomschrijving, waarin een omschrijving wordt gegeven van de aan de grond toegekende functie(s). Per bestemming worden bouwregels gegeven, waarin voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bouwbepalingen worden geregeld.
3. Hoofdstuk 3: algemene regels; deze hebben betrekking op in beginsel alle voorafgaande regels. Hierbij gaat het onder meer om de antidubbeltelbepaling, algemene gebruiksregels, algemene bouwregels en algemene afwijkingsbevoegdheid.
4. Hoofdstuk 4: overgang- en slotregels.

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

Artikelsgewijze beschrijving regels en bestemmingen.

<u>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</u>

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

Wijze van meten (artikel 2)

Hierin wordt aangegeven hoe de diverse maten worden gemeten en de inhoud en oppervlakte van bouwwerken worden berekend om zo een éénduidige toepassing van de bebouwingsregeling te bewerkstelligen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Horeca - Hotel (artikel 3)
De bestemming Horeca - Hotel is bestemd voor een hotel.

Water (artikel 4)
Water is als zodanig bestemd. Het water kan tevens worden gebruikt door de brandweer als bluswater.

Dubbelbestemmingen (artikelen 5 en 6)
Als dubbelbestemmingen zijn opgenomen Waarde - Archeologie en Waterstaat - Waterkering. De primaire bestemming mag de belangen welke worden behartigd binnen de dubbelbestemmingen niet onevenredig schaden. Hiervoor is in de planregels een regeling opgenomen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel (artikel 7)
Deze bepaling dient om te voorkomen dat bijvoorbeeld een grondoppervlak dat in een bepaald geval al eens als berekeningsgrondslag voor de toelaatbare oppervlakte aan bebouwing heeft gediend, later nog eens als berekeningsgrondslag voor een ander bouwwerk wordt gebruikt, maar dat dan tot gevolg heeft dat in het eerste geval een situatie ontstaat die afwijkt van het plan.

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

Algemene afwijkingsregels (artikel 9)
In dit artikel wordt bepaald in het kader van welke algemene afwijkingen in het plangebied gebruik gemaakt kunnen worden.

Luchtvaartverkeerzones-LIB (artikel 10 en 11)
Hier wordt aangegeven waar de gronden binnen de gebiedsaanduidingen en vrijwaringszones (Luchtvaartverkeerzones LIB) voor bedoeld zijn.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 12)
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 13)
Voor de duidelijkheid, o.a. bij benoeming en verwijzing, is hierin een eenduidige naam voor het gehele plan inclusief de toelichting aangegeven.

HOOFDSTUK 4 UITVOERBAARHEID

4.1 Economische uitvoerbaarheid

4.1.1 Financieel-economische haalbaarheid

De realisatie van de in dit bestemmingsplan rechtstreeks mogelijk gemaakte ontwikkeling is in handen van een ontwikkelende partij. Met deze partij heeft de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten. Niet is gebleken dat de ontwikkelende partij over onvoldoende middelen beschikt om de bedoelde ontwikkeling te kunnen realiseren en de exploitatiebijdrage aan de gemeente te voldoen. Uit het onderzoek is daarnaast gebleken dat er geen onvoorziene hoge kosten zijn te verwachten.
Het bestemmingsplan is derhalve economisch uitvoerbaar.

4.1.2 Verhaal van kosten

Om gemaakte kosten te verhalen dient de gemeenteraad ingevolge artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan vast te stellen voor de gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen (zie artikel 6.2.1 Bro). In artikel 6.2.1 Bro wordt als een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid Wro o.a. aangewezen een bouwplan voor de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen.

Op basis van dit bestemmingsplan wordt een nieuwbouwplan ontwikkeld als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Het vaststellen van een exploitatieplan is daarom in eerste instantie noodzakelijk. In dit geval wordt het kostenverhaal via een anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente geregeld en is een exploitatieplan niet meer nodig.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

4.2.1 Inspraak

Het ontwerp is gedurende zes weken ter inzage gelegd van 17 november 2023 tot en met 28 december 2023. Gedurende de termijn van ter inzage legging heeft eenieder de gelegenheid gekregen om schriftelijk zienswijzen kenbaar te maken.
Er zijn geen zienswijzen ingediend.

4.2.2 Bro-partners

Reeds in een vroeg stadium van onderhavig project is contact gelegd met de Gedeputeerde Staten van Noord-Holland. Op 23 april 2021 is vooroverleg met de provincie gestart, waarna wij op 17 augustus 2021 een reactie hebben ontvangen. Op basis van het advies en vragen van de provincie is het ontwerp op een aantal punten aangepast, zowel in het landschap als het gebouw, welke reeds op 18 oktober 2021 is gedeeld met de provincie.

In het kader van het wettelijk vooroverleg op grond van het Besluit op de ruimtelijke ordening is het voorontwerp (nogmaals) toegezonden aan de hieronder genoemde provinciale- en rijksdiensten en andere instanties op 30 maart 2023.
De toezending is gedaan met het verzoek om binnen 4 weken te reageren en met de mededeling, dat indien niet binnen die termijn zal zijn gereageerd, wordt aangenomen, dat het voorontwerp bestemmingsplan geen aanleiding heeft gegeven tot het maken van opmerkingen.

1. Gedeputeerde Staten van Noord-Holland

2. Waternet/Waterschap AGV
3. Steunpunt Monumenten en Archeologie (MOOI Noord-Holland)
4. Cultureel erfgoed
5. Brandweer Amstelland
6. Liander
7. Gasunie
8. Rijkswaterstaat
9. De dorpsraad Nes aan de Amstel

De instanties welke staan vermeld onder de nummers 3, 4, 7 en 9 hebben niet gereageerd, zodat mag worden aangenomen, dat het voorontwerp geen aanleiding heeft gegeven tot het maken van opmerkingen.

De instanties welke staat vermeld onder nummer 1, 5, 6 en 8 heeft te kennen gegeven, dat zij geen opmerkingen hebben, dan wel dat het voorontwerp geen onderwerpen raken waarbij deze instantie belang heeft.

De instantie welk staat vermeld onder nummer 2 heeft inhoudelijk schriftelijk gereageerd op het voorontwerp bestemmingsplan. Hieronder volgt een samenvatting van de reactie en het commentaar daarop van het college van burgemeester en wethouders.

Reactie Waternet

Waterveiligheid
De geplande werkzaamheden vinden plaats in de beschermingszone van de regionale waterkering. Het hotel dient buiten de kernzone en het profiel van vrije ruimte geplaatst te worden. Op basis van de aangeleverde tekeningen kan niet goed worden beoordeeld of de kelder binnen het profiel van de vrije ruimte valt.

De werkzaamheden als het graven van oppervlaktewater, het bouwen van het boetiekhotel, eventuele grondwateronttrekkingen en het maken van een inrit moeten met Waternet worden afgestemd, zodat deze werkzaamheden en de uitvoering van het dijkverbeteringsplan elkaar niet in de weg zitten. Tevens is een watervergunning benodigd.

Waterkwantiteit
Door de beperkte toename van verharding en verbreding van sloten, heeft het plan geen negatieve invloed op de waterkwantiteit (waterberging). Eigenaar is verantwoordelijk voor het onderhouden van de te verbreden (nieuwe) sloot. Daarom adviseert het waterschap om een schouwstrook langs de sloot te hebben, zodat dit goed machinaal kan gebeuren.
Op basis van de schets lijkt de sloot erg lastig te onderhouden worden, omdat het boetiekhotel direct aan het water ligt. Bij heftige piekbuien kan het waterpeil stijgen, daarom adviseert Waternet om de kelder waterdicht en de ramen voldoende hoog boven het waterpeil te plaatsen (minimaal +10 cm t.o.v. de maaiveldhoogte).

Waterkwaliteit
Waternet adviseert om zoveel mogelijk natuurvriendelijke oevers (NVO) aan te leggen bij verbreding van de sloot. Dit heeft een positief effect op de waterkwaliteit en biodiversiteit. Een NVO is een oever met een flauw talud, dat gedeeltelijk onderwater (ondiep) ligt.
Het hotel mag niet grootschalig over de sloot hangen (als een steiger), omdat door de schaduwwerking dit nadelig is voor de waterkwaliteit.

Overig
Het natuurzwembad mag niet lozen op het oppervlaktewater.

Er is voor het plan niet beschreven hoe wordt omgegaan met afvalwater. Het afvalwater moet worden aangesloten op de riolering. Lozing via een lozingsvoorziening is niet de bedoeling.

Bestemmingsplan
Het waterschap heeft geen op- of aanmerkingen op de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan.

Het beleid van het waterschap ontbreekt in de toelichting van het bestemmingsplan. Dit dient te worden toegevoegd.

De toelichting van het bestemmingsplan dient te worden uitgebreid door de benoemde belangen uit dit advies te beschrijven. Daarnaast ontbreekt de paragraaf over klimaatadaptatie. Wordt voldaan aan het MRA basisveiligheidsniveau klimaatbestendige nieuwbouw 3.0?

Reactie burgemeester en wethouders
Onder dankzegging voor de inhoudelijke reactie, onderschrijven wij het belang van de inhoud van de reactie. De inhoudelijke reactie zal puntgewijs worden beantwoord:

- Naar aanleiding van de nabijheid van de waterkering is er nader contact geweest met Waternet. Er zijn dwarsprofielen van het hotel opgesteld, welke zijn beoordeeld door Waternet. Hieruit is gebleken dat het hotel ten opzichte van de dijk gerealiseerd kan worden. Ook is gebleken dat de bouw van het hotel de werkzaamheden van de dijkverbetering niet in de weg staan. De realisatie van het hotel ten opzichte van de waterkering is uitvoerbaar gebleken. Bij de aanvraag van werkzaamheden dient nog wel een watervergunning te worden aangevraagd.
- De reactie van Waternet met betrekking tot de sloot direct naast het boetiekhotel wordt meegenomen in de uitvoering van het plan. Het heeft geen gevolgen voor het onderhavige bestemmingsplan.
- Naar aanleiding van de reactie van Waternet met betrekking op afvalwaterlozing, is de opmerking over de aansluiting op het riool opgenomen in paragraaf 7.2 van de toelichting van dit bestemmingsplan.
- Het beleid van het waterschap is toegevoegd in paragraaf 7.2 van dit bestemmingsplan.
- Het MRA basisveiligheidsniveau klimaatbestendige nieuwbouw is opgenomen in het Amstelveense Actieplan Klimaatadaptatie Amstelveen. Deze kaders zijn vervolgens weer opgenomen in het PLECK 4.0, waaraan is getoetst in paragraaf 7.10 van de toelichting van dit bestemmingsplan. In onderhavig plan wordt voldaan aan de gestelde kaders voor klimaatadaptatie. De belangen uit de reactie van Waternet worden verwerkt in de toelichting van dit bestemmingsplan.

4.3 Handhaving

4.3.1 Uitvoerings- en handhavingsbeleid

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

Een bestemmingsplan bevat daarom een handhavingsparagraaf. Hierin wordt een toelichting gegeven op de wijze waarop de gemeente het juridische normenkader van het

bestemmingsplan handhaaft, dat door middel van de planregels in samenhang met de planverbeelding in het leven is geroepen.

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

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

De gemeente heeft aan deze verplichting invulling gegeven in het actuele VTH beleidsplan, waarin zowel het uitvoerings- als het handhavingsbeleid is opgenomen. Deze nota beschrijft de visie, doelstellingen, prioriteiten, uitgangspunten en strategieën op het gebied van vergunningverlening, toezicht en handhaving. Het is gebaseerd op een analyse van de problemen die zich kunnen voordoen met betrekking tot de naleving van de geldende wetgeving, waaronder dit bestemmingsplan. Een andere belangrijk uitgangspunt zijn de toepasselijke algemeen verbindende voorschriften, de beleidskaders en een analyse van inzichten, technieken en werkwijzen die gebruikt kunnen worden voor de uitvoering.

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

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

4.3.2 Handhavingsopgave

Wanneer een bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, dan is de discussie over de inhoud van het plan afgerond en dienen overheid en burgers zich aan het plan te

houden. Gebruik en/of bouwen dat niet in overeenstemming is met de verbeelding en/of de planregels is dan in strijd met het geldende bestemmingsplan. De zorg dat situaties gedurende de planperiode in overeenstemming zijn en blijven met het geldende bestemmingsplan valt onder het begrip handhaven. Goede handhaving vereist dat, naast de overheid ook belanghebbenden en de gebruikers van een plangebied op eenvoudige wijze kennis kunnen nemen van de inhoud van het geldende bestemmingsplan. Om dit te bereiken zijn bestemmingsplannen digitaal toegankelijk via het internet. In de opzet van voorliggend bestemmingsplan is al rekening gehouden met deze nieuwe ontwikkeling.

Een bestemmingsplan dient een handhavingsparagraaf te bevatten. Hierin dient een toelichting te worden gegeven op de wijze waarop de gemeente het juridische normenkader van het bestemmingsplan zal handhaven, dat door middel van de planregels in samenhang met de planverbeelding in leven is geroepen.

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

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

De gemeente heeft aan deze verplichting invulling gegeven in het actuele VTH beleidsplan, waarin zowel het uitvoerings- als het handhavingsbeleid is opgenomen. Deze nota beschrijft de visie, doelstellingen, prioriteiten, uitgangspunten en strategieën op het gebied van vergunningverlening, toezicht en handhaving. Het is gebaseerd op een analyse van de problemen die zich kunnen voordoen met betrekking tot de naleving van de geldende wetgeving, waaronder dit bestemmingsplan. Een ander belangrijk uitgangspunt zijn de toepasselijke algemeen bindende voorschriften, die beleidskaders en een analyse van inzichten, technieken en werkwijzen die gebruikt kunnen worden voor de uitvoering.

HOOFDSTUK 5 BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED

Dit is een beschrijving van de huidige situatie van het plangebied. De ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt met dit bestemmingsplan is al behandeld in hoofdstuk 2.

5.1 Ruimtelijke karakteristiek

5.1.1 Het plangebied in groter verband

Het plangebied ligt op de westelijke oever aan de Amstel, aan de dijk. Aan de overzijde van het plangebied mondt de Oude Waver uit in de Amstel.
De projectlocatie valt binnen het door de provincie Noord-Holland vastgestelde Landelijk Gebied en Bijzonder Provinciaal Landschap Amstelscheg. Het deelgebied valt binnen het zogenaamde Groene Hart van de randstad.

Het plangebied ligt ten zuiden van de dorpskern van Nes aan de Amstel en valt binnen het landelijk gebied en de Amstelscheg.
Het groene karakter van Amstelveen wordt in grote mate bepaald door de Amstel en de 'buitens' tussen de rivier en de bebouwing van Amstelveen. Ten zuiden van de rijksweg A9 en ten oosten van de Ringsloot ligt het buitengebied met Wester-Amstel Zuid, de historische Kruitmolen en de dorpskern Nes aan de Amstel. Agrarische bedrijven en de karakteristieke lintbebouwing langs de dijken kenmerken nog in grote mate het gebied. De onderhavige locatie is gelegen in het gebiedsdeel Nes aan de Amstel. Nes aan de Amstel is het zuidelijk deel van het bovenland langs de Amstel, dat ligt onder het niveau van de Amstel, maar boven het polderniveau. Het langgerekte gebied wordt begrensd door de Amstel, Nesserlaan, Hollandse Dijk en de ringsloot van de Bovenkerkerpolder.

<u>Bebouwingskarakteristiek</u>
De historische verbindingsweg Amsteldijk-Zuid met lintbebouwing en de kavelstructuur zijn zeer bepalend voor de hoofdstructuur van het gebied. Van oudsher lag verspreid aan de Amsteldijk een aantal agrarische bedrijven met woonhuizen. De lintbebouwing kent een grote verscheidenheid van voornamelijk vrijstaande, naar de dijk gerichte woonhuizen. De meeste woningen bestaan uit twee bouwlagen en een kap; in een enkel geval is het hoogteverschil gebruikt voor een extra onderlaag. Voor de lintbebouwing zijn voornamelijk traditionele materialen als baksteen en (gebakken) dakpannen gebruikt. Kenmerkend voor het gehele lint is dat de woonhuizen zijn gericht op de dijk, waarbij oudere woningen dichter aan de weg liggen dan de recentere woningen. Rondom de kern liggen de woningen vrijwel direct aan de dijk.
In de loop van der tijd is, door de verdichting van de lintbebouwing en toevoeging van voorzieningen centraal in het gebied, de huidige kern Nes aan de Amstel ontstaan. De aanleg van de Kerklaan en Pastoor van Zantenlaan met eenvoudige eengezinswoningen vormde de eerste uitbreiding in de jaren zestig. In de jaren zeventig en tachtig kwamen er in de kern meer dan honderd woningen bij. De uitbreiding betreft eengezinswoningen van twee lagen en een kap in halfopen bouwblokken. Aan de rand van de kern staan vrijstaande bungalows met een plat dak. De stedenbouwkundige opzet zorgt voor een gelijkmatige overgang van de kern naar het landschap. Tussen de lintbebouwing en uitbreiding is, als gevolg van versnipperd eigendom, een open overgangsgebied ontstaan. Bij de overgang tussen het lint en de Kerklaan sluit de nieuwe bebouwing aan op de oorspronkelijke lintbebouwing. Tussen de woonkerk en het open, landelijke gebied ligt een aantal voorzieningen, zoals een trapveldje, kerkhof, kerk en tuincentrum.
Aan de noordkant van de kern Nes aan de Amstel heeft het agrarische gebied een open, landschappelijk karakter. Ten zuiden van de kern wisselen open grasland en kassencomplexen elkaar af. De oorspronkelijke slotenstructuur is nog herkenbaar. Kenmerkend voor het landelijk gebied zijn de woonhuizen gericht op de dijk met daarachter bedrijfsgebouwen.

5.1.2 Beschrijving plangebied

Terreininrichting
Het ontwerp houdt de continuïteit van het dijkprofiel van de Amstel intact zodat de dijken als autonome en continue structuren herkenbaar blijven. Bouw vindt alleen plaats op maaiveldniveau.
Het plan kent een ruime landschappelijke begrenzing van het terrein, die aansluit op het bestaande omringende landschap. Het nieuwe ontwerp staat haaks op de dijk op de plek van de huidige hoofdbebouwing. Het nieuwe gebouw staat op maaiveld op vergelijkbare afstand van de dijk als de huidige bebouwing. De schuur van circa 300 m^2 wordt afgebroken waardoor er naast de nieuwe hoofdbebouwing veel meer ruimte ontstaat voor de landschappelijke begrenzingen en doorzichten van de Amsteldijk over het historisch landschap.
Veel van de bestaande boerderijen worden omzoomd door een singelbeplanting. De bomenrij van de aangrenzende kavel wordt in lijn met dit principe in het ontwerp doorgezet aan de noordzijde van deze kavel. De parkeerplaatsen komen daarmee zo veel mogelijk uit het zicht. De bestaande sloot aan de zuidzijde wordt plaatselijk verbreed tot aan het gebouw. Aan de westzijde achter het gebouw komt een natuurbad. Rond om het bad grenzend aan het gebouw worden een aantal bomen geplant voor de privacy van de plek. Het resterende landschap zal een open agrarisch karakter houden doorlopend tot aan de dijk en de entree van het gebied zodat het doorzicht vanaf de Amsteldijk over het landschap sterk wordt verbeterd ten opzichte van de huidige situatie. Het landelijke beeld langs de Amsteldijk wordt versterkt door de knotwilgen in het westelijke dijktalud. De vier knotwilgen op deze kavel zullen daarom worden behouden.

Boetiekhotel
De ontwikkeling van het boetiekhotel vindt plaats binnen het bestaande erf. De bestaande erfontsluiting vanaf de dijk wordt daarbij gebruikt. Een deel van de schuren komt in het nieuwe plan niet meer als volume terug en maakt zo plaats voor herstel van het landschap en openheid. Het bebouwde oppervlak van de nieuwe situatie is daarmee ook aanzienlijk kleiner dan het huidige oppervalk van gebouwen.
In opzet refereert het ontwerp aan de oorspronkelijke lage bebouwing van de stallen en schuren haaks op de dijk. Het is een typische bebouwingsvorm die het landschap in de omgeving van het plangebied domineren. De architectuur en de materialisatie van de hoofdmassa refereren aan de oorspronkelijke functie. De vorm is helder en eenvoudig van opzet. Het volume is afgedekt met een prominente kap van metaal. De materialen van gevels in glas en hout en het dak van metaal refereert naar de meer agrarische bebouwing (hooiberg, stal, schuur) opgebouwd uit een combinatie van traditionele modernere materialen.
De heldere vorm van het nieuwe ontwerp wordt gedomineerd door het dak van metaal waarin de dakramen en de PV-cellen aan de zuidzijde van het gebouw zijn geïntegreerd in de afwerking. Met een nokhoogte van 10 meter en een goothoogte van 5 meter voldoet het plan aan de stedenbouwkundige uitgangspunten. Het gebouw heeft een footprint van 10,8 meter x 46 meter met een oppervlakte van 497 m^2. Dit is circa 90% van het huidige oppervlak van het hoofdgebouw, de woning en de twee stallen die daaraan gekoppeld zijn. Op de begane grond zijn op de koppen van het hoofdgebouw gemeenschappelijke functies gemaakt. Aan de dijkzijde een grote gemeenschappelijke ruimte met een kleine bar/keuken. De ruimte zal vooral als ontspanningsruimte of als vergaderruimte voor zakelijke klanten functioneren. Aan de polderzijde is een spa gemaakt. De spa en het natuurbad vormen een functioneel geheel. Bomen en lage begroeiing geven het bad de privacy vanaf de dijk. Ertussen liggen nog 9 kamers en de ontsluiting naar de eerste verdieping. Op de verdieping liggen de overige kamers, in totaal heeft het gebouw 24 kamers.
Het dak heeft op koppen van het gebouw een overstek waaronder aan beide zijden een terras voor de bijeenkomstruimten. Langs de richting van het gebouw zijn de terrassen van de kamers gesitueerd. Het dak wordt aan deze zijden met de grond verbonden met een serie van lichte kolommen. De kolommen vormen een overgang tussen het interieur en het omringende landschap. De landschappelijke schaal van het gebouw wordt op deze

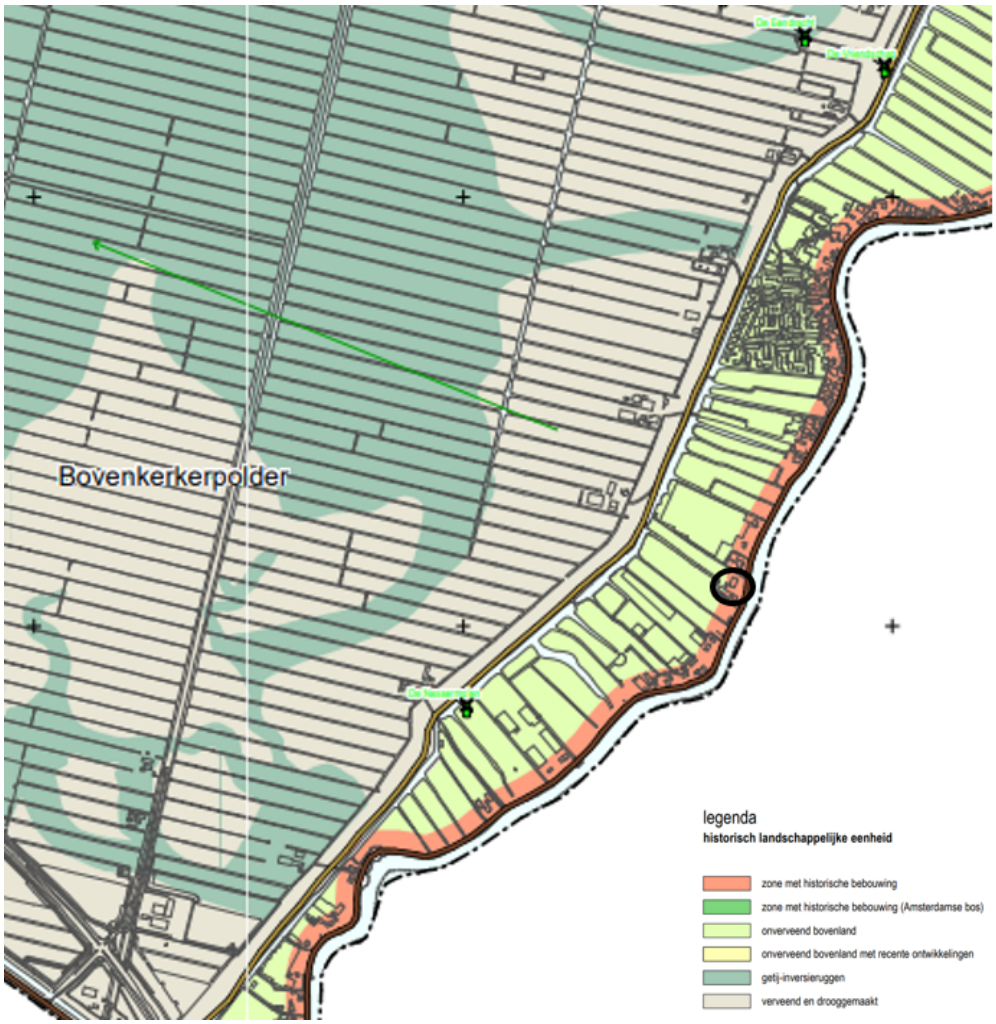
manier doorgetrokken in de gevels. Het transparante karakter van de gevel met de relatie naar de buitenruimte blijft bestaan maar wordt ruimtelijke begrensd door de kolommen. Kijkend langs de lange gevels vanaf de dijk houdt het gebouw zijn uniformiteit, een helder object in het landschap.

5.1.3 Cultuurhistorie/archeologie

Cultuurhistorie
Langs de gehele oostelijke gemeentegrens loopt de rivier de Amstel, en de daarnaast gelegen Amsteldijk. Naast de functionele waarde, namelijk de barrière die de dijk vormt tegen het water uit de Amstel, heeft de dijk ook cultuurhistorische waarde. De hoger gelegen dijk vormt al vele eeuwen de doorgaande route voor het vervoer van mensen en goederen tussen Amsterdam en Ouderkerk aan de Amstel. Ook is hier, langs de dijk en op het hoger gelegen bovenland, in de afgelopen eeuwen bebouwing ontstaan, variërend van buitenplaatsen tot boerderijen en arbeiderswoningen. Nog altijd is de Amsteldijk een zeer geliefde plek om te wonen en te recreëren.

Archeologie
Het overgrote deel van Amstelveen bestaat uit verveend, drooggemaakt of met zand opgespoten gebied (polder). Binnen dit gebied geldt een lage archeologische verwachtingswaarde. Het plangebied is gelegen binnen het 'bovenland': een niet verveend gebied dat bewaard is gebleven omdat het vanaf de veenontginningen in de Middeleeuwen als ontginningsas werd gebruikt en werd bewoond en bebouwd. Dit gebied, gelegen direct achter de Amsteldijk, kent een hogere archeologische verwachtingswaarde dan de polder.

Ter plaatse van de Amsteldijk Zuid 183 geldt de dubbelbestemming Waarde - Archeologie. In 2016 is het gemeentelijk archeologisch beleid, en de daarbij behorende archeologische verwachtingskaart, geactualiseerd. Dit geactualiseerde beleid is door een Paraplubestemmingsplan gemeentebreed veranderd. De gebieden met de hoogste verwachting zijn vermeld als 'AMK-terrein' (Archeologische MonumentenKaart) of als 'historische kern'. Dit zijn de op de kaart rood gekleurde gebieden (Amsterdamseweg, Oude Dorp, bestaande en voormalige buitenplaatsen langs de Amstel en locaties van voormalige molens en posten Linie van Kravenhoff). Hiervoor geldt dat bij bodemverstoring van meer dan 50 m^2 een archeologisch onderzoek dient te worden gestart. In de zones waar 'historische bebouwing' is gelegen (Amsterdamseweg, Handweg, Legmeerdijk, Bovenkerkerweg en de Amsteldijk) geldt verplicht onderzoek bij bodemverstoringen groter dan 100 m^2. De zone van het onverveende bovenland (gebied ten westen van de Amsteldijk, groot loopveld (tracé ten zuiden van de A9) en het onverveende gebied in het noordwesten van Amstelveen) heeft een middelhoge verwachtingswaarde. Hiervoor geldt dat bij bodemverstoringen van meer dan 5.000 m^2 een archeologisch onderzoek dient te worden gestart. Het overgrote deel van Amstelveen bestaat uit verveend, drooggemaakt of met zand opgespoten gebied. Binnen dit gebied geldt een lagere archeologische verwachtingswaarde. Hiervoor geldt dat bij bodemverstoringen van meer dan 10.000 m^2 een archeologisch onderzoek dient te worden gestart.



Afbeelding 9 Uitsnede archeologische verwachtingkaart. De Amsteldijk Zuid 183 is zwart omcirkeld.

Conclusie
Op de planlocatie geldt een Waarde - Archeologie 2 (hoge verwachting) en een Waarde - Archeologie 3 (middelhoge verwachting). Bij Waarde - Archeologie 2 geldt het criterium van maximaal 100 m^2 bodemverstoring. Met de beoogde ontwikkeling zal de bodemverstoring groter zijn dan 100 m^2. Om deze reden voor het gehele plangebied een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Hier wordt nader op in gegaan onder paragraaf 7.4.

5.2 Functioneel gebruik

Dit bestemmingsplan voorziet in een bestemmingswijziging van Agrarisch - Agrarisch Bedrijf 2 naar Horeca - Hotel en Water. Deze bestemmingswijziging zal het gebruik van een hotelfunctie mogelijk maken. Voor het bouwen van het hotel geldt dat dit uitsluitend binnen het bouwvlak mag worden gebouwd.

HOOFDSTUK 6 BELEIDSKADER

6.1 Inleiding

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

6.2 Rijksbeleid

6.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie, de NOVI, komt voort uit de Omgevingswet en is een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Uitgangspunt is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang.

De NOVI richt zich op vier prioriteiten.

1. Ruimte maken voor de klimaatverandering en energietransitie
2. De economie van Nederland verduurzamen en ons groeipotentieel behouden
3. Onze steden en regio's sterker en leefbaarder maken
4. Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen

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

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI zoeken we naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Relevantie plangebied

Voor het plangebied geldt de prioriteit 'Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied'. Binnen deze prioriteit zijn een aantal beleidskeuzes gesteld waaronder de beleidskeuze "Unieke landschappelijke kwaliteiten worden versterkt en beschermd. Nieuwe ontwikkelingen in het landelijk gebied voegen landschapskwaliteit toe. Omgevingsbeleid wordt landschapsinclusief". In de huidige situatie is op het perceel voormalige agrarische bebouwing aanwezig. Door de oude bedrijfsbebouwing te verwijderen en een boetiekhotel op het perceel te realiseren, wordt bijgedragen aan een toevoeging van landschapskwaliteit. Het nieuwe hotel zal passend zijn binnen het landschap. De ontwikkeling draagt daarmee bij aan het behalen van de doelen van de NOVI.

6.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk rijksbeleid te borgen en legt daarmee nationale ruimtelijke belangen vast. De ruimtelijke onderwerpen van nationaal belang zijn daardoor beperkt. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten

aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. In hoofdstuk 2 van het Barro is, om de nationale belangen te beschermen per onderwerp (één onderwerp per titel) aangegeven welke beperkingen er per welk (ruimtelijk) gebied gelden.

Relevantie plangebied
Voor het plangebied is onderdeel 7 'Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde' relevant. Het plangebied valt binnen de Stelling van Amsterdam. Onder paragraaf 6.3.3 wordt beschreven dat het initiatief de waarden van de Stelling van Amsterdam niet zal schaden. Het planvoornemen is in lijn van het Barro.

6.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)
Op 1 juli 2017 is de Nieuwe Ladder voor Duurzame Verstedelijking in werking getreden (artikel 3.1.6 lid 2 en 3 Besluit ruimtelijke ordening). De nieuwe Ladder is ten opzichte van de voorgaande Ladder vereenvoudigd. De drie treden zijn komen te vervallen en er is een nieuwe bepaling toegevoegd. De Laddertoets geldt alleen voor plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Toetsing aan de nieuwe Ladder houdt in dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan een ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied dient tevens een motivering te worden opgenomen waarin wordt onderbouwd waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Relevantie plangebied
Bij een ruimtebeslag van minder dan 500 m^2 is er in beginsel geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. De ontwikkeling zal binnen deze oppervlaktemaat blijven. Daarnaast is in de huidige situatie reeds sprake van bebouwing op het perceel. In de nieuwe situatie zal het totaal aantal bebouwd oppervlakte afnemen ten opzichte van de huidige situatie. Een toetsing aan de Ladder is niet van toepassing.

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

Per 4 november 2015 is een wijziging van het Luchthavenindelingbesluit (LIB) in werking getreden. Doel van deze wijziging is om de vliegveiligheid rondom Schiphol in afdoende mate te borgen. Hiervoor zijn de zogenaamde toetshoogtes in de omgeving van Schiphol aanzienlijk verlaagd. Bestemmingsplannen dienen deze verlaagde toetshoogtes in acht te nemen. Gebouwen hoger dan de toetshoogtes kunnen alleen worden toegestaan, 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 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 bestemming en het gebruik van grond in verband met het externe-veiligheidsrisico vanwege het luchthavenverkeer;
- de bestemming en het gebruik van grond in verband met de geluidbelasting vanwege het luchthavenluchtverkeer;
- de maximale hoogte van objecten in, op of boven de grond, in verband met de veiligheid van het luchthavenluchtverkeer;
- een bestemming die, of van een gebruik dat, vogels aantrekt, in verband met de veiligheid van het luchthavenluchtverkeer.

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

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

Relevantie plangebied
Het voorliggende plan valt binnen het beperkingengebied voor hoogte van het LIB.
Op grond van artikel 2.2.1d, tweede lid zijn op gronden die zijn aangewezen op de kaarten in bijlage 3 met het nummer 5, dienen gemeenten te motiveren in de toelichting op het bestemmingsplan de wijze waarop rekening is gehouden met de mogelijke gevolgen van een vliegtuigongeval met meerdere slachtoffers op de grond als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen. Hier zal nader op in worden gegaan in paragraaf 7.6.
Op grond van artikel 2.2.2, eerste lid, en artikel 2.2.2a van het LIB zijn op gronden die zijn aangewezen op de kaarten in bijlage 4 en 4a bij het besluit geen objecten toegestaan die hoger zijn dan de op de kaarten aangegeven maximale waarden. De hoogtes zijn gerelateerd aan het N.A.P. Binnen het plangebied geldt een maximale bouwhoogte van 146 meter en een toetshoogte in verband met radarapparatuur van 54 meter.
Op grond van artikel 2.2.4 is geen vaste laserinstallatie of windturbine toegestaan vanaf een minimale hoogte. In onderhavig plan worden geen laserinstallaties of windturbines gerealiseerd, waardoor dit artikel hier niet aan de orde is.

6.3 Provinciaal en regionaal beleid

6.3.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050
Op 19 november 2018 is de Omgevingsvisie NH2050 door Provinciale Staten (PS) vastgesteld. Met deze visie richt de provincie zich op langetermijnambities en –doelen, met oog voor kwaliteiten die de provincie langjarig wil koesteren en die proberen in te spelen op veranderingen en transities die tijd nodig hebben. De visie spreekt zich dus uit over het Waarom en ten dele over het Wat. Onder de hoofdambitie, balans tussen economische groei en leefbaarheid, zijn samenhangende ambities geformuleerd.

In het Visiedeel zijn de ambities uitgewerkt in zogenaamde samenhangende bewegingen naar de toekomst. Het gaat om de volgende vijf bewegingen:
- Dynamisch schiereiland - hier is het benutten van de unieke ligging leidend waarbij de kustverdediging voorop staat en waar toeristische en recreatieve kansen benut kunnen worden en natuurwaarden worden toegevoegd.
- Metropool in ontwikkeling - hierin wordt beschreven hoe de Metropoolregio Amsterdam steeds meer als één stad gaat functioneren en dat de reikwijdte van de

metropool groter wordt. Door het ontwikkelen van een samenhangend metropolitaan systeem wordt de agglomeratiekracht vergroot.
- Sterke kernen, sterke regio's - deze beweging gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die daarmee het voorzieningenniveau in de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden en de kernen hun herkenbare identiteit behouden.
- Nieuwe energie - in deze beweging gaat het over het benutten van de economische kansen van de energietransitie en circulaire economie.
- Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving - deze beweging gaat over het ontwikkelen van natuurwaarden in combinatie met het versterken van de (duurzame) agrifoodsector.

De vijf geschetste bewegingen staan niet op zichzelf. Samen met de randvoorwaarden en ontwikkelprincipes uit het onderdeel Leefomgevingskwaliteit, vormen ze de provinciale visie. De provincie hanteert de ontwikkelprincipes om een hoge leefomgevingskwaliteit te kunnen (blijven) bieden. Alle ontwikkelprincipes hangen met elkaar samen en moeten ook als zodanig worden gelezen, zo wordt in de visie beschreven. Deze principes zijn overkoepelend: ze gelden voor de hele provincie. Hierbij komen de thema's gezondheid, veiligheid, klimaatadaptatie en landschap aan bod, alsook een aantal generieke principes voor het gebruik van de fysieke leefomgeving.

De systematiek van de visie impliceert dat diverse gebieden een samenhang kennen van verschillende bewegingen en ontwikkelingsprincipes. De intentie van de provincie is om aan de visie een uitwerkingsprogramma te koppelen. Gelijktijdig met de besluitvorming over de Omgevingsverordening die gekoppeld is aan de Omgevingsvisie (medio 2019) worden daartoe acties vastgesteld.

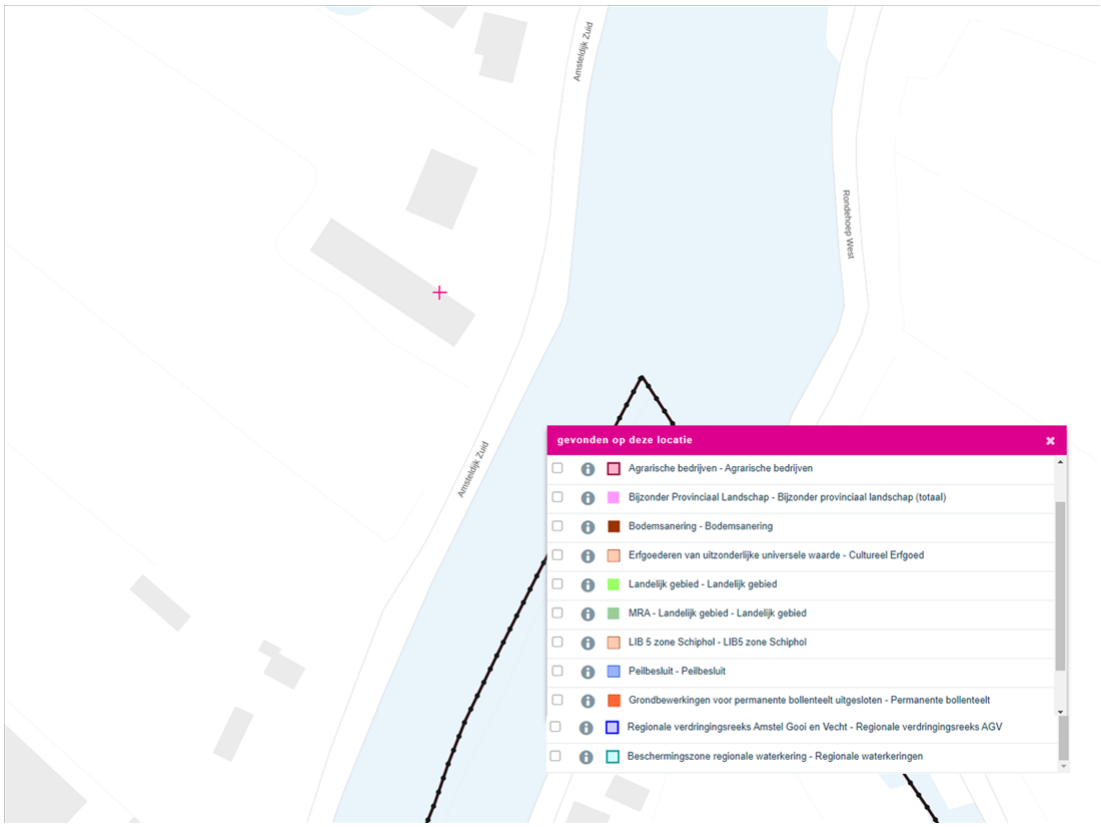
In de omgevingsvisie is aangegeven dat rond Amsterdam een metropool wordt gevormd. Het gaat hier om een stedelijk systeem van grotere en kleinere kernen, met Amsterdam als hoogstedelijke kernstad, een landschap met hoge gebruiks- en belevingswaarde, een multimodale bereikbaarheid, een havengebied met energietransitie en circulaire economie als dragers en Schiphol als internationale hub.

De ontwikkeling van de metropool komt tot uiting door een snel groeiend aantal inwoners, arbeidsplaatsen en bezoekers, leidend tot een tendens van concentraties van economische functies.

Relevantie plangebied
Het initiatief voorziet in het verwijderen van verouderde opstallen, waaronder de huidige woning met enkele bijgebouwen, een apart staande schuur en de perceelsverharding. Op deze locatie zal een hotel met circa 24 kamers gerealiseerd worden. De totale verharding zal afnemen ten opzichte van de huidige situatie en er zal meer ruimte beschikbaar komen voor groen wat zal zorgen voor een verbeterde uitstraling van het plangebied. Het initiatief is in lijn met het provinciaal beleid.

6.3.2 Omgevingsverordening Noord-Holland 2020
Op 22 oktober 2020 heeft de provincie de nieuwe verordening vastgesteld, zijnde de Omgevingsverordening NH2020. Op 1 januari 2023 is de meest recente versie in werking getreden. In de Omgevingsverordening NH2020 worden de eerste stappen gezet om de sturingsfilosofie uit de Omgevingsvisie NH2050 te vertalen in juridische regels. Deze sturingsfilosofie luidt als volgt: We gaan uit van het principe 'Lokaal wat kan, regionaal wat moet', gelet op de diversiteit aan regio's, om ruimte te bieden aan maatwerk en om vorm te kunnen geven aan een wendbare samenleving. Hierbij staat de opgave centraal. Dat bepaalt de wijze van sturing en samenwerking. In de verordening in het provinciale beleid in regels vertaald.

Relevantie plangebied



Afbeelding 10 Uitsnede kaart Omgevingsverordening NH2020

Het perceel is op grond van de Omgevingsverordening NH2020 gelegen binnen diverse werkingsgebieden, waarvan enkele van toepassing zijn op onderhavige ontwikkeling, namelijk:

- Bodemsanering
- Landelijk gebied
- Bijzonder Provinciaal landschap
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde
- Beschermingszone regionale waterkering

<u>Bodemsanering</u>

Afdeling 4.3 en Afdeling 7.4 van de verordening is op dit perceel van toepassing.
Afdeling 4.3 legt eisen op voor wat betreft meldings- evaluatie- en nazorgplicht bij bodemsanering in artikel 4.44, 4.45 en 4.46. De inhoud van een saneringsplan wordt beschreven in Afdeling 7.4 van de verordening.

De ontwikkelaar zal hier bij de bodemsanering binnen het perceel rekening mee houden.

<u>Landelijk gebied</u>

Artikel 6.5 Voormalige agrarische bouwpercelen

1. Ter plaatse van het werkingsgebied landelijk gebied kan een ruimtelijk plan voorzien in de mogelijkheid dat de bestaande bebouwing op een voormalig agrarisch bouwperceel, inclusief de agrarische bedrijfswoning(en) en uitgezonderd kassen, wordt gebruikt voor kleinschalige vormen van bijzondere huisvesting, werken, recreatie, gebruiksgerichte paardenhouderij of zorgfuncties indien:
   a. sprake is van volledige beëindiging van het agrarisch bedrijf;
   b. deze functie de bedrijfsvoeringen de ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven en de woonfunctie van omringende woningen niet beperkt;
   c. buitenopslag buiten het bouwvlak is niet toegestaan;

d. deze functie aantoonbaar geen onevenredige verkeersaantrekkende werking heeft en er sprake is van een acceptabele verkeerssituatie;
e. benodigde parkeerplaatsen op het eigen bouwperceel worden gerealiseerd;
f. in geval van bijzondere huisvesting uitsluitend sprake is van afhankelijke woonruimten of woningen als onderdeel van zorgfunctie, en;
g. in geval van recreatiefuncties permanente bewoning wordt verboden.

2. N.v.t.
3. Gedeputeerde Staten kunnen nadere regels stellen over de aard en omvang van de in het eerste lid genoemde functies.

Aan bovenstaande voorwaarden kan worden voldaan. De provincie Noord-Holland heeft in een inhoudelijke reactie op het eerste planvoorstel aangegeven dat de ontwikkeling van onderhavig boetiekhotel een kleinschalige ontwikkeling betreft, gezien de kleinschalige opzet en de beperkte impact op de omgeving. De nieuwe verkeers- en parkeersituatie wordt nader besproken in paragraaf 7.8. Het initiatief is daarom passend binnen artikel 6.5 van de verordening.

Artikel 6.59 Ruimtelijke kwaliteitseis ingeval van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied

1. Gedeputeerde Staten stellen de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie vast, die de provinciale belangen beschrijft ten aanzien van landschappelijke en cultuurhistorische waarden.
2. Bij de inpassing van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling ter plaatse van het werkingsgebied landelijk gebied, wordt in het ruimtelijk plan, gelet op de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie:
   a. rekening gehouden met: de ambities en ontwikkelprincipes van het toepasselijke ensemble en van de toepasselijke provinciale structuren;
   b. bij de inpassing betrokken: de kansen zoals beschreven bij de ambities en ontwikkelprincipes; en
   c. bij de inpassing betrokken: de ontstaansgeschiedenis en de kernwaarden van het toepasselijke ensemble en van de toepasselijke provinciale structuren.
3. In aanvulling op het tweede lid, wordt bij de inpassing van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in de Amstelscheg rekening gehouden met de karakteristieken en de ontwerpprincipes inzake de samenhang, de ruimtelijke kwaliteit en de identiteit van het landschap, zoals beschreven in het door Gedeputeerde Staten vastgestelde rapport 'Gebiedsperspectief en Beeldkwaliteit Amstelscheg'(nr. 2011-66880).
4. De toelichting van een ruimtelijk plan bevat een motivering waaruit moet blijken dat voldaan is aan het bepaalde in het tweede lid.
5. Gedeputeerde Staten, het dagelijks bestuur van het betrokken waterschap of het college van burgemeester en wethouders van de betrokken gemeente kunnen de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling om advies vragen, ook in een vroeg stadium, inzake de locatieafweging of de ruimtelijke inpassing.

In paragraaf 6.3.3 wordt nader ingegaan op hoe het initiatief passend is binnen de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.

Bijzonder Provinciaal landschap

Artikel 6.46 Bijzonder provinciaal landschap

1. De kernkwaliteiten van het Bijzonder provinciaal landschap zijn vastgelegd in Bijlage 6.
2. Een ruimtelijk plan ter plaatse van het werkingsgebied Bijzonder provinciaal landschap bevat regels ter bescherming van de voorkomende kernkwaliteiten.
3. In afwijking van artikel 6.3 bevat het ruimtelijk plan geen regels die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken.
4. Het ruimtelijk plan kan regels bevatten die een andere nieuwe ruimtelijke ontwikkeling dan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, mits deze ontwikkeling de voorkomende kernkwaliteiten niet aantast.

5. De toelichting op het ruimtelijk plan bevat een beschrijving van de voorkomende kernkwaliteiten en een motivering van de wijze waarop wordt voldaan aan het tweede, en indien van toepassing, het vierde lid.
6. Indien uit de motivering volgt dat de maatregelen noodzakelijk zijn om te voldoen aan het bepaalde in het vierde lid, dan dient de uitvoering hiervan te zijn geborgd bij de vaststelling van het ruimtelijk plan.
7. N.v.t.
8. In afwijking van het derde en vierde lid kan het ruimtelijk plan een nieuwe stedelijke ontwikkeling of andere nieuwe ruimtelijke ontwikkeling die de kernkwaliteiten aantast mogelijk maken, indien:
   a. er sprake is van groot openbaar belang;
   b. er geen reële alternatieven zijn; en
   c. de aantasting zoveel mogelijk wordt beperkt en de aantasting wordt gecompenseerd.
9. N.v.t.
10. Gedeputeerde Staten kunnen nadere regels stellen over de motivering als bedoeld in het vijfde lid en over de wijze van compensatie als bedoeld in het achtste lid, aanhef en onderdeel c.
11. Gedeputeerde Staten kunnen de kernkwaliteiten zoals opgenomen in Bijlage 6 wijzigen.

Het initiatief is gelegen binnen de Amstelscheg. De kernkwaliteiten van het bijzonder provinciaal landschap provincie Noord Holland zijn vastgelegd in bijlage 6 van de verordening, waarin verwezen wordt naar het Gebiedsperspectief & Beeldkwaliteit Amstelscheg. Hierin is een ruimtelijk kader voor ontwikkelingen opgesteld. In paragraaf 6.3.4 wordt nader ingegaan op het Gebiedsperspectief Amstelscheg en Beeldkwaliteitsplan Amsteldijk en wordt aangetoond dat onderhavige ontwikkeling bijdraagt aan het verbeteren van de gebiedskwaliteit van de Amstelscheg.

Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde

Artikel 6.49 Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde
1. De kernkwaliteiten van de erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde zijn uitgewerkt en geobjectiveerd in bijlage 7 en bijlage 7a bij de verordening.
2. Een ruimtelijk plan ter plaatse van het werkingsgebied Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde bevat regels gericht op de instandhouding of versterking van de kernkwaliteiten van de erfgoederen van uitzonderlijke waarde.
3. Een ruimtelijk plan ter plaatse van het werkingsgebied Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde voorziet uitsluitend in nieuwe activiteiten die de kernkwaliteiten als bedoeld in het eerste lid niet aantasten.
4. N.v.t.
5. N.v.t.
6. [vervallen]
7. N.v.t.

Het initiatief is gelegen binnen de Stelling van Amsterdam. Het perceel is gelegen op circa 400 meter afstand van het fort 'Waver-Amstel' en daarmee binnen de schootcirkel van het fort en daarmee binnen de 'Kernzone'.
Het initiatief is passend binnen de voorwaarden welke gelden binnen de Kernzone. Namelijk, de nieuwe bebouwing zal de huidige bebouwing deels vervangen; er zal gebouwd worden binnen het huidige bouwplot. De ontwikkeling is ingepast in het landschap en de openheid en ruimtelijke kwaliteit van de omgeving en daarmee zal de Stelling versterkt worden.

Beschermingszone regionale waterkering

Artikel 6.77 Regionale waterkeringen

1. Ter plaatse van het werkingsgebied Regionale waterkering voorziet het ruimtelijk plan in bescherming van de waterkerende functie door op deze functie toegesneden bestemmingen en regels.
2. Ter plaatse van het werkingsgebied beschermingszone regionale waterkering voorziet een ruimtelijk plan in een beschermingszone aan weerszijden van de waterkering waar geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen toegestaan zijn.
3. In afwijking van het tweede lid zijn nieuwe ontwikkelingen mogelijk indien hierover blijkens de toelichting bij het ruimtelijk plan overeenstemming is bereikt tussen betrokken gemeenten, waterbeheerder en provincie.

In het voorliggend plan is de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' met bijbehorende regels opgenomen.

6.3.3 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

Artikel 6.59 uit de Omgevingsverordening NH2020 is van toepassing op dit perceel. Bij de inpassing van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling ter plaatse van dit gebied, wordt rekening gehouden met de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.

Het plangebied is gelegen binnen de ensemble 'Amstelscheg' en binnen de Provinciale structuur 'Stelling van Amsterdam/Nieuwe Hollandse Waterlinie'.

Ensemble: Amstelscheg
De Amstelscheg maakte deel uit van een groot veengebied dat lange tijd geleden is ontgonnnen uit drooggemalen polders. Tegenwoordig heeft het resterend veenweidelandschap een agrarische functie, maar krijgt het ook steeds meer betekenis als recreatielandschap, met name voor fietsers, hardlopers en wandelaars. De Ensemble Amstelscheg is beschreven aan de hand van drie provinciale kernwaarden:

- De landschappelijke karakteristiek: het plangebied is gelegen binnen het ‘Veenrivierenlandschap (bovenland)’, binnen ‘Veenrivier de Amstel’. Hier staat de verkaveling haaks op de rivieren en door de slingerende rivieren zijn er uitwaaierende en toelopende verkavelingspatronen ontstaan.
- Openheid en ruimtebeleving: het plangebied is gelegen ten oosten van de Bovenkerkerpolder, welke bestaat uit open weides, in een verdichte rand langs de Amstel.
- De ruimtelijke dragers: het plangebied is gelegen aan de rivier de Amstel, welke met zijn dijken de belangrijkste (recreatieve) drager vormt en de stad met het buitengebied verbindt.

De ensemble ‘Amstelscheg’ kent de volgende ambities en ontwikkelprincipes met bijbehorende kansen:

1. De verkavelingspatronen en historische elementen vormen de cultuurhistorische identiteit
   a. Handhaving en versterking van het contrast tussen de droogmakerijen en het bovenland:
      I. Ontwikkel binnen het specifieke verkavelingspatroon met bijbehorende kavelbreedte.
   b. Het behouden van het landelijke karakter:
      I. Laat bij transformaties en beëindiging van agrarische bedrijven alleen die functies toe die aansluiten bij de landelijke en recreatieve karakteristiek van het gebied (geen kantoren, autobedrijven, opslag, etc.) en stuur bij de inrichting van de erven op de kenmerkende gebiedskwaliteiten.
      II. Behoud en accentuering van de zichtlijnen onder andere van en naar buitenplaatsen en op molens en kerktorens.
   c. Het koesteren van de polder de Ronde Hoep als landschappelijke parel:
      I. Laat het unieke verkavelingspatroon intact en behoud de openheid in de polder. Zorg dat schaalvergroting van bedrijfsbebouwing de openheid versterkt.

Relatie tot het plangebied: De beoogde ontwikkeling zal binnen het huidige bouwplot gerealiseerd worden, waarbij het nieuwe bouwvlak zelf verkleind wordt ten opzichte van de huidige bebouwing. De nieuwe functie zal bijdragen aan de recreatieve karakteristiek van het gebied.

2. De groene scheg vormt een scherp contrast met het omringend stedelijk gebied
   a. Het open houden van de Amstelscheg:
      II. Houd de polders vrij van bebouwing en behoud het doorlicht vanaf de Amsteldijk naar het achterliggende landschap.
      III. Ontwikkel alleen op bestaande kavels en limiteer de volumevergroting bij sloop/nieuwbouw van woningen en bedrijven. Ontwikkelingen groter dan bestaande kavelmaat zijn niet toegestaan.
      IV. Ontwikkel het erf alleen in de diepte en niet in de breedte. Plaats bijvoorbeeld bijgebouwen en paardenbakken naar achteren ten opzichte van het hoofdgebouw.
   b. Het vergroten van de eenduidige vormgeving van de (onderling verschillende) randen langs het stedelijk gebied
      I. Versterk de randen door aan te sluiten op de groene karakteristiek van de desbetreffende rand.
   c. Sterke (zicht)relaties tussen stad en land
      I. Creëer zichtlijnen en nieuwe routes vanaf de stedelijke rand in de richting van de scheg. Zorg dat de ontwikkeling aan de rand een voorkant krijgen naar de scheg.

Relatie tot het plangebied: de ontwikkeling vindt plaats op een bestaande bouwkavel waar de huidige bebouwing gesloopt wordt en binnen het huidige plot minder teruggebouwd zal worden.

3. De veenrivieren zijn de dragende structuren in het beeld van de scheg
   a. (Behoud van) de continuïteit van het dijkprofiel van de Amstel
      I. Zorg dat dijken als autonome en continue structuren herkenbaar blijven. Bouw alleen op maaiveldniveau en behoud de teensloot.
      II. Sluit wegen loodrecht aan op de dijk of neem deze op in het dijktalud.
      III. Hanteer een breed doorzicht bij (ongelijkvloerse) kruisingen met andere infrastructuur.

Relatie tot het plangebied: de nieuwe bebouwing zal komen ter plaatse van de huidige woning en achterliggende schuur. De continuïteit van het dijkprofiel van de Amstel zal daarmee gerespecteerd worden.

4. Overige ontwikkelprincipes
   a. Het behouden en het zichtbaar/beleefbaar blijven van de huidige verkavelingsstructuur (inclusief sloten) bij (semi-)tijdelijke en opstellingen in het landschap, zoals voor zonne-energie.
      I. Zorg voor een ruime landschappelijke begrenzing van het terrein, die aansluit op het bestaande omringende landschap; vermijd hoge hekken in het landschap. Streef ernaar dat de opstelling kwaliteit toevoegt aan het bestaande landschap.
      II. Het behouden van de vrije ruimte (molenbiotopen) rond historische windmolens, in verband met de windvang en de zichtbaarheid van de molens in het landschap.

Relatie tot het plangebied: in de nieuwe verkavelingsstructuur wordt de openheid vanaf de Amstel naar het achterland verder aangescherpt. De kwaliteit van de bebouwing zal toenemen en er zal meer ruimte zijn voor groen ter verbetering van de kwaliteit van het landschap.

Provinciale structuur: Stelling van Amsterdam

De Stelling van Amsterdam is een verdedigingslinie, aangelegd tussen 1880 en 1914, welke Amsterdam moest beschermen. De Stelling kreeg in 1996 een plaats op de UNESCO-Werelderfgoedlijst. De provinciale structuur is beschreven aan de hand van drie provinciale kernwaarden:

- De landschappelijke karakteristiek: in het veenrivierenlandschap is voor de vorm van de Stelling de loop van de rivier gevolgd.
- Openheid en ruimtebeleving: de Stelling vormt een rustige, landschappelijke ring, waar openheid en rust ervaarbaar zijn.
- De ruimtelijke dragers: ter plaatse van het plangebied zijn het fort 'Waver-Amstel' en de rivier de Amstel ruimtelijke dragers.

De provinciale structuur 'Stelling van Amsterdam' kent de volgende ambities en ontwikkelprincipes met bijbehorende kansen:

1. De ruimtelijke betekenis van de Stelling van Amsterdam - Nieuwe Hollandse Waterlinie op de schaal van de MRA wordt groter.
   a. Het versterken van de waterlinies als structuurlijnen en als landschappen:
      I. Behoud en herstel van de doorgaande lijn van de hoofdverdedigingslijn.
      II. Het versterken van de onderlinge samenhang van de onderdelen en het landschap van de linies.
      III. Het versterken van de Stelling van Amsterdam als landschappelijke ring, die de verschillende agrarische landschappen, natuurgebieden en recreatiegebieden aaneenrijgt (kans).

Relatie tot het plangebied: in de nieuwe situatie zal het landschap in de nabije omgeving van de linie een kwalitatieve verbetering ondergaan. De ontwikkeling zelf zal geen direct effect hebben op de ruimtelijke betekenis van de Stelling.

2. De samenhang van het Stellingsysteem met het landschap staat voorop.
   a. De continuïteit van de hoofdverdedigingslijn (liniedijk), die zich vormt naar het landschap: een rechte lijn door droogmakerijen en een kronkelige lijn door veenpolder en veenrivierenlandschap.
      I. Behoud en versterk de karakteristieken van de liniedijk.
   b. Een herkenbare binnen- en buitenzijde van de verdedigingslinie.
      I. Houd de schootcirkels open en geef deze passende functies zoals landbouw, natte, laagopgaande natuur of waterberging.

Relatie tot het plangebied: het initiatief is gelegen binnen de schootcirkel van fort 'Waver-Amstel'. Middels onderhavig initiatief zal omvang van de bebouwing op het perceel afnemen en kwalitatief verbeteren, wat zorgt voor een vergroting van de openheid in de schootcirkel. De loop van de rivier de Amstel zal gerespecteerd worden.

3. De kenmerkende samenhang tussen de onderdelen van het militaire systeem blijven herkenbaar.
   a. Het versterken van de continuïteit van de hoofdverdedigingslijn en de beleving daarvan als doorgaande recreatieve route.
      I. Voorkom extra doorsnijdingen in de hoofdverdedigingslijn.
      II. Accentueer bestaande coupures.
      III. Plaats bruggen over de coupure aan de binnenzijde. Maak hierbij gebruik van een vormentaal en materiaal die verwijzen naar de militaire geschiedenis.
      IV. Verbeter de recreatieve route over de oostelijke Vechtkade
   b. Het vergroten van de herkenbaarheid van de Stelling en de Waterlinie.
      I. Gebruik 'meubilair' dat robuust is en past bij de linies. Pas specifiek verwijzing naar de militaire geschieden toe voor nieuwe objecten bij herontwikkeling van forten.
      II. Laat investeringen in herontwikkeling van forten samenvallen met een integrale aanpak van fortterrein en schootvelden.
   c. Het vergroten van de herkenbaarheid van de forten.

I. Benadruk het contrast tussen de front- (aarde, water) en de keelzijde (beton, staal).
II. Gebruik historisch verantwoorde beplanting. Onderzoek heeft aangetoond dat de forten een vaste beplantingsstructuur hadden.
III. Veel fortterreinen en hun directe omgeving hebben een ontwikkeling doorgemaakt als 'opslagterrein'. Creëer rust in het beeld van de omgeving, zodat het fort beter tot zijn recht komt (kans).

d. Behoud of versterking van de essentiële zichtrelatie tussen fort en acces.
I. Behoud en versterk de zichtrelatie tussen fort en acces. Verwijder bijvoorbeeld afschermende beplanting of bebouwing.
II. Houd bij infrastructurele opgaven rekening met deze relatie.

De ontwikkeling zal de onderdelen van het fort niet schaden. Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse van de Amsteldijk Zuid 183 en de toevoeging van een kleinschalige recreatieve functie zullen de beleving van het fort enkel versterken.

6.3.4 Amstelscheg

Het initiatief is gelegen binnen het bijzonder provinciaal landschap de Amstelscheg. De kernkwaliteiten en ontwikkelstrategie voor de Amstelscheg zijn vastgelegd in het Gebiedsperspectief en Beeldkwaliteit Amstelscheg 2011; hierin is een ruimtelijk kader voor ontwikkelingen opgesteld. Daarnaast is het initiatief gelegen aan de Amsteldijk, waarvoor het gebiedsperspectief verder is uitgewerkt in het Beeldkwaliteitplan Amsteldijk 2020.

<u>Gebiedsperspectief en Beeldkwaliteit Amstelscheg 2011</u>
De gebiedskwaliteiten en de ontwikkelstrategieën voor de Amstelscheg zijn vertaald naar een Gebiedsperspectief voor de gehele Amstelscheg en Beeldkwaliteitplannen voor vijf deelgebieden.

Voor de Amstelscheg geldt dat deze wordt gevrijwaard van verstedelijking en dat recreatief (mede) gebruik moet worden gestimuleerd. Voor onderhavige ontwikkeling geldt dat deze aansluit bij het gebiedsperspectief dat voor de Amstelscheg is opgesteld.

Het initiatief is gelegen binnen deelgebied 'Amstel & bovenlanden', aan de Amsteldijk Zuid. Ontwikkelingen aan de Amsteldijk Zuid kennen de volgende (relevante) ontwerpprincipes:

- 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.
- Nieuwe ontwikkelingen of functies binnen de bovenlanden moeten erop gericht zijn de openheid en zichtlijnen de respecteren.
- Nieuwe beplanting binnen de bovenlanden wordt vermeden. Erfbeplantingen rond kavels zijn wel gewenst.
- Geen hoge opgaande beplantingen achter het agrarische erf.
- Bebouwing en functies richten zich met de voorkant op de Amstel.
- Het is niet toegestaan om nieuwe kavels langs de Amsteldijk of binnen de bovenlanden te maken. Alleen waar bestaande erven zijn mogen deze verder worden ontwikkeld. Dit geldt ook voor niet-woonfuncties.

De beoogde ontwikkeling sluit aan bij de hierboven genoemde ontwerpprincipes.

<u>Beeldkwaliteitplan Amsteldijk</u>
Het gebiedsperspectief voor de Amsteldijk is verder uitgewerkt in het Beeldkwaliteitplan Amsteldijk. Het doel van het Beeldkwaliteitplan is het beschermen van de Amsteldijk en het Bovenland langs de Amstel op Amstelveens grondgebied. De bebouwing en doorzichten langs de Amstel zijn afwisselend in uitstraling. De verschillende

karakteristieken per deelgebied en de verschillende woontypologieën geven aanleiding tot het opstellen van randvoorwaarden en ontwerpprincipes om toekomstige ontwikkelingen langs de Amstel in goede banen te leiden. Het Beeldkwaliteitplan Amsteldijk 2020 maakt hierbij deel uit van de Welstandsnota waaraan getoetst wordt door de stadsarchitect en de stadsbouwmeester. Het gebied is aangemerkt als Bijzonder Welstandsgebied.

Langs de Amstel zijn op Amstelveens grondgebied verschillende deelgebieden te herkennen. Deze gebieden kenmerken zich met name door de soort en dichtheid van de bebouwing langs de Amsteldijk enerzijds en de mate van openheid tussen de bebouwing anderzijds. Daarnaast is het gebruik van het Bovenland mede bepalend voor het beeld vanaf de Amsteldijk. De onderhavige projectlocatie is gelegen in deelgebied Zuid (van Langs de Akker tot Uithoorn, met uitzondering van Nes), als weergegeven op onderstaande afbeelding.



Afbeelding 11 Deelgebied Zuid, Beeldkwaliteitplan Amsteldijk

"Ten zuiden van Nes komt grootschaliger bedrijfsbebouwing voor, voornamelijk kassen. Ter hoogte van de Hollandse Dijk is een cluster van kassen en bedrijfsbebouwing ontstaan. De overige grotere kassen of bedrijfsbebouwing ligt verspreid tussen Nes en Uithoorn. Ieder bedrijf grenst aan weerzijden aan onbebouwde percelen. Kenmerkend voor dit deel van de Amsteldijk zijn de ontsluitingen van de boerderijen aan de Ringdijk van de Bovenkerkerpolder, die via het Bovenland en de Amsteldijk worden ontsloten. Deze ontsluitingswegen liggen in de regel haaks op de Amsteldijk, op het niveau van het Bovenland. Vaak is bij de aantakking van de ontsluitingsweg op de Amsteldijk bebouwing gesitueerd."

Het Beeldkwaliteitplan onderscheidt zeven verschillende woningtypologieën die langs de Amsteldijk voorkomen. Dit betreft: arbeiderswoning, dijkhuis, boerderij, buitenplaats, geschakeld huis, vrijstaand huis en molenstomp. De initiatieflocatie is op dit moment een boerderij.

Ruimte voor transformatie van (agrarische)bedrijfsbebouwing
"[...] In een aantal gevallen waarbij een ruim bebouwingsvlak in het bestemmingsplan (Wester Amstel 2018 en Landelijk Gebied) aanwezig is en de locatie van het hoofdgebouw (de bedrijfswoning) in het bestemmingsplan niet bepaald is, bepaald de bestaande bebouwing in principe de woningtypologie. [...] De transformatie van elke

locatie levert een positieve bijdrage aan de landschappelijke-, cultuurhistorische- en belevingswaarde van het gebied en de oplossing dient per locatie specifiek te zijn."

Onderhavig initiatief betreft de realisatie van een kleinschalig boetiekhotel ter plaatse van een voormalig agrarisch erf. Het Beeldkwaliteitplan kent geen directe aanknopingspunten voor een dergelijke ontwikkeling.

Het ontwerp houdt de continuïteit van het dijkprofiel van de Amstel intact zodat de dijken als autonome en continue structuren herkenbaar blijven. Bouw vindt alleen plaats op maaiveldniveau.
Het plan kent een ruime landschappelijke begrenzing van het terrein, die aansluit op het bestaande omringende landschap. Het nieuwe ontwerp staat haaks op de dijk op de plek van de huidige hoofdbebouwing. Het nieuwe gebouw staat op maaiveld op vergelijkbare afstand van de dijk als de huidige bebouwing. De schuur van ca. 300 m^2 wordt afgebroken waardoor er naast de nieuwe hoofdbebouwing veel meer ruimte ontstaat voor de landschappelijke begrenzingen en doorzichten van de Amsteldijk over het historisch landschap.
Veel van de bestaande boerderijen worden omzoomd door een singelbeplanting. De bomenrij van de aangrenzende kavel wordt in lijn met dit principe in het ontwerp doorgezet aan de noordzijde van deze kavel. De parkeerplaatsen komen daarmee zo veel mogelijk uit het zicht. De bestaande sloot aan de zuidzijde wordt plaatselijk verbreed tot aan het gebouw. Aan de westzijde achter het gebouw komt een natuurbad. Rond om het bad grenzend aan het gebouw worden een aantal bomen geplant voor de privacy van de plek. Het resterende landschap zal een open agrarisch karakter houden doorlopend tot aan de dijk en de entree van het gebied zodat het doorzicht vanaf de Amsteldijk over het landschap wordt sterk verbeterd ten opzichte van de huidige situatie. Het landschappelijke beeld langs de Amsteldijk wordt versterkt door de knotwilgen in het westelijke dijktalud. De vier knotwilgen op deze kavel zullen daarom worden behouden.

Onderhavige ontwikkeling draagt bij aan het verbeteren van de gebiedskwaliteit van de Amsteldijk en de Amstelscheg.

6.4 Gemeentelijk beleid

6.4.1 Structuurvisie Amstelveen 2025+

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

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

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

en de polderslotenstructuur opleven. De gemeente Amstelveen deelt deze ambitie door in te zetten op 'behoud voor ontwikkeling'. Transformatie van verrommelde agrarische complexen wordt gefaciliteerd waarbij het vooral belangrijk is om zichtlijnen op open polder te behouden en verbindingen in het watersysteem mogelijk te maken".

Doorwerking plangebied
Onderhavig initiatief betreft een kleinschalige recreatieve ontwikkeling. De ruimtelijke kwaliteit van het landschap zal middels onderhavig initiatief verbeterd worden door een voormalig agrarisch perceel te herontwikkelen middels hoogwaardige architectonische uitgangsprincipes. Zichtlijnen zullen versterkt worden.
Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de uitgangspunten van de structuurvisie.

6.4.2 Nota Parkeernormen 2021
Op 16 december 2020 heeft de gemeenteraad de 'Nota Parkeernormen 2021' vastgesteld. Voldoende parkeergelegenheid is een belangrijke voorwaarde voor elke ruimtelijke ontwikkeling. Om ervoor te zorgen dat er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd voor nieuwe ontwikkelingen wordt in de regels verwezen naar de geldende 'Nota Parkeernorm Amstelveen 2021'. Op grond van artikel 3.1.2. tweede lid Bro mogen parkeernormen worden neergelegd in een beleidsregel (Nota Parkeren). In een planregel dient dan tot uitdrukking worden gebracht dat bij de toets op het onderdeel parkeren, de beleidsregel betrokken moet worden. Dit mag een dynamische verwijzing zijn. Dat betekent dat in de planregel tot uitdrukking kan worden gebracht dat te allen tijde wordt getoetst aan de meest actuele versie van het beleid. Tussentijdse wijzigingen van het beleid zijn dus hangende de planperiode van het bestemmingsplan mogelijk. Hierdoor kan 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:
- Elke initiatiefnemer van (bouw)plannen dient zorg te dragen voor het realiseren van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.
- Een bouwinitiatief of wijziging van functie van een locatie mag geen parkeerproblemen of verkeersveiligheidsproblemen in de openbare ruimte veroorzaken of vergroten.
- De Nota parkeernormen is van toepassing op ruimtelijke plannen voor nieuwbouw, verbouw, uitbreiding of wijziging van functie(s) voor zover zij van invloed zijn op het parkeren.
- 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 wort aan deze normen vastgehouden.

Doorwerking plangebied
In het bestemmingsplan worden de parkeernormen uit de Nota Parkeernormen van toepassing verklaard. Hierbij is het uitgangspunt dat in beginsel de parkeerbehoefte op eigen terrein wordt opgelost. Onder paragraaf 7.8 wordt nader ingegaan op het aspect parkeren.

6.4.3 Accomodatiestrategie Amstelveen 2019
In 2019 is de Amstelveense accommodatiestrategie vastgesteld. Het doel van deze strategie is om grip te krijgen op de ontwikkeling van verblijfsaccomodaties in Amstelveen. Er wordt een balans gezocht door enerzijds open te staan voor nieuwe verblijfsaccomodaties met toegevoegde waarde, maar door anderzijds voorwaarden te stellen aan de groei.

De volgende uitgangspunten zijn gesteld:

- Een verblijfsaccomodatie draagt bij aan de hoge 'quality of life' van Amstelveen;
- Een verblijfsaccomodatie draagt bij aan de versterking van het Amstelveense vestigingsklimaat, met haar grote (internationale) zakelijke dienstverlening;
- Amstelveen wil het gebruik van het toeristisch-recreatief aanbod in de stad door bezoekers van verblijfsaccommodaties stimuleren;
- Initiatieven dragen bij aan de duurzaamheidsambities van de gemeente;
- Leefbaarheid: een verblijfsaccomodatie past in het DNA van Amstelveen;
- Amstelveen geeft zelf sturing aan nieuwe verblijfsaccomodatie ontwikkelingen;
- Amstelveen wil selectieve, duurzame groei faciliteren rekening houdend met het bestaande aanbod.

Op basis van de uitgangspunten is een kwalitatief toetsingskader opgesteld voor de beoordeling van nieuwe en/of uitbreiding van bestaande hotelinitiatieven. Dit kader is opgesteld vanuit twee basisinvalshoeken: kansrijke deelgebieden en economische meerwaarde. Elk initiatief wordt langs vijf treden getoetst:

1. Ruimtelijke trede: is er ruimte voor nieuwe ontwikkelingen op de beoogde locatie?
2. Economische trede: in welke mate heeft het initiatief toegevoegde waarde voor het deelgebied?
3. Maatschappelijke trede: in welke mate is er sprake van buurtbetrokkenheid, sociaal ondernemerschap en duurzaamheid?
4. Bereikbaarheidstrede: gaat het om en locatie die goed bereikbaar is?
5. Borgingstrede: is het concept voldoende geborgen?

Doorwerking plangebied

De ontwikkeling zal getoetst worden aan de vijf treden van de accomodatiestrategie:

1. Ruimtelijke trede: het initiatief is gepland binnen een van de kansrijke deelgebieden: de Amstel. Er wordt specifiek gesteld dat er aan de Amstel kansen zijn voor het vestigen van een boetiekhotel. In de omgeving van het plangebied bevinden zich op dit moment geen overnachtingsmogelijkheden, waardoor het hotel een meerwaarde zal vormen.
2. Economische trede: het initiatief zal een positieve toevoeging zijn voor het gebied. In de omgeving van het plangebied bevinden zich nog geen verblijfsaccomodaties, terwijl de Amsteldijk een geschikt gebied is om recreatie (op kleinschalige schaal) uit te breiden. Het betreft een relatief klein hotel, welke qua uitstraling is aangepast aan de omgeving. Daarnaast richt het initiatief zich op hogere segmenten en zorgen de toevoeging van een wellness, zwembad en vergaderruimten voor een meerwaarde.
3. Maatschappelijke trede: de naaste buren zijn op de hoogte van het initiatief en zijn positief. De impact op de omgeving van het kleinschalige initiatief is middels akoestisch onderzoek getoetst, waaruit is gebleken dat een goede ruimtelijke ordening gewaarborgd blijft (zie paragraaf 7.4). Het hotel wordt duurzaam gebouwd (zie paragraaf 7.10).
4. Bereikbaarheidstrede: het plangebied is gelegen op 250 meter vanaf bushalte Nessersluis. Een rit van het busstation Amstelveen tot deze bushalte duurt 13 minuten. Daarnaast is het plangebied goed bereikbaar via de Amsteldijk Zuid en kan de ontwikkeling opgevangen worden binnen het huidige wegennet (zie paragraaf 7.8). Er worden voldoende parkeerplekken gerealiseerd (zie paragraaf 7.8). Daarnaast krijgen gasten toegang tot elektrische auto's en fietsen.
5. Borgingstrede: de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het initiatief is geborgd middels een anterieure overeenkomst, wettelijk vooroverleg en inzage van onderhavig bestemmingsplan. De nieuwe hotelfunctie wordt vastgelegd in onderhavig bestemmingsplan, met bijbehorende regels.

HOOFDSTUK 7 OMGEVINGSKWALITEIT

7.1 Bodem

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

Het beleid voor bodembescherming kent drie sporen. Het eerste spoor bestaat uit het oplossen van de knelpunten die zijn ontstaan door historische verontreinigingen. Hiervoor is een programmatische aanpak opgesteld, die in de Wet bodembescherming is opgenomen. Het doel, om in 2015 geen locaties meer te hebben waar acute gezondheidsrisico optreden, is in 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 nieuwe gebruiksfunctie (bv. wonen) alleen te bestemmen op gronden met voldoende bodemkwaliteit. Als ijkpunt kunnen de bodemnormen uit de Regeling bodemkwaliteit worden 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 (Bkk) biedt dan de mogelijkheid om op projectniveau af te wijken van de generieke normen, mits op gebiedsniveau de kwaliteit niet verminderd en dit beleid door lokaal bestuur wordt vastgesteld. In Amstelveen is wel gebiedspecifiek beleid opgenomen in de Nota bodembeheer (2013), maar er zijn geen regels opgenomen die het bestemmen van gebruiksfuncties beperken. Daar is ook weinig aanleiding voor, omdat de chemische bodemkwaliteit over het algemeen geen knelpunt vormt voor bestaand en toekomstig bodemgebruik.

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

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

Doorwerking plangebied

Bodemopbouw
De bodem ter plaatse van de Bovenlanden bestaat oorspronkelijk uit veen. Omdat veen bestaat uit organisch materiaal vindt oxidatie plaats aan de lucht. Hierdoor daalt het maaiveld, uiteindelijk tot aan de grondwaterstand. Om de maaivelddaling te compenseren is de bodem in grote delen van het Bovenland opgehoogd. Dit is vooral aan de orde op de woonpercelen langs de Amsteldijk.

Algemene bodemkwaliteit omgeving plangebied

Het gebied ligt niet in ontveende Bovenlanden, die worden gekenmerkt door het gebruik van ophooglagen en erfverhardingen om maaivelddaling te beperken of ongedaan te maken. In veel gevallen zijn bijmengingen in de grond oorzaak van bodemverontreiniging.

Haalbaarheid algemeen
De haalbaarheid van een (bouw)plan kan onder druk komen te staan door de kosten van een noodzakelijke bodemsanering of noodzakelijk grondverzet ter bescherming van het toekomstige bodemgebruik. De kosten met betrekking tot de bodemkwaliteit kunnen leiden tot een negatief resultaat van de grondexploitatie.

Bodemkwaliteit op planniveau
Er vindt een herbestemming plaats van agrarisch tot hotel. Uit het uitgevoerde verkennende bodemonderzoek, opgesteld door Grondslag d.d. 18 juni 2020 met kenmerk 32203, kan worden afgeleid dat er sprake is van een ernstige bodemverontreiniging. Dit betekent dat de bodem niet geschikt is voor de beoogde bestemming en dat saneringsmaatregelen noodzakelijk zijn om de bodem geschikt te maken. Ook de Omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen treedt niet eerder in werking dan het moment waarop een saneringsmaatregel is goedgekeurd.
Uit de ingediende exploitatieberekening kan worden afgeleid dat er voldoende middelen zijn gereserveerd om de sanering te financieren. Op basis hiervan is de uitvoerbaarheid van het plan gegarandeerd.
Het volledige onderzoek is bijgevoegd als bijlage 2 bij dit bestemmingsplan.

7.2 Water

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

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

Kaderrichtlijn Water
De Kaderrichtlijn water is een Europese richtlijn die moet leiden tot een verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De Kaderrichtlijn moet in landelijke wet- en regelgeving worden omgezet. Met de komst van de Implementatiewet EG-kaderrichtlijn water is de KRW vertaald in de Nederlandse wetgeving. De Europese Kaderrichtlijn heeft gevolgen voor de gemeente op het gebied van riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid. Er worden ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

Nationaal Waterplan
Het Nationaal Waterplan 2022-2027 (NWP) is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2016 – 2021. Het NWP werkt in de geest van de omgevingswet.

Het doel van het NWP is een toekomstbestendig water in Nederland voor de periode 2022 – 2027 en verder. Daarbij wordt gewerkt aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is.

Het NWP beschrijft de nationale beleids- en beheerdoelen op het gebied van klimaatadaptatie, waterveiligheid, zoetwater & waterverdeling, waterkwaliteit & natuur, scheepvaart, en de functies van de rijkswateren. Denk aan het omgaan met droogte, onze dijken, en het borgen van de drinkwatervoorziening en de bevaarbaarheid van onze rivieren en kanalen.

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

Waterschap Amstel, Gooi en Vecht
Het plangebied is gelegen binnen de grenzen van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht.

Waterbeheerplan 2022-2027 (WBP)
AGV is de beheerder van de regionale wateren in een gebied van 700 km^2, grofweg tussen Amsterdam en Utrecht. Het waterschap is een overheidsorganisatie, die zorgt voor veiligheid achter de dijken en voor voldoende en schoon oppervlaktewater. Elke zes jaar maakt het waterschap een waterbeheerplan, tegelijkertijd met (en afgestemd op) het Nationale Waterplan van het Rijk en de provinciale waterplannen. In het Waterbeheerplan beschrijft het waterschap wensbeelden per thema, en daaruit afgeleid een strategie voor de planperiode 2022-2027 en een aanpak op hoofdlijnen.

De Keur 2019
De Keur van Amstel, Gooi en Vecht is op 1 november 2019 vastgesteld. De Keur is een verordening met wettelijke regels (gebods- en verbodsbepalingen) voor:
- Waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden),
- Watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten en beken),
- Andere waterstaatswerken (onder andere bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

De Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als AGV daarin toestemt, dan wordt dat geregeld in een Watervergunning op grond van de Keur. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. De Keur is te vinden op de website: www.agv.nl.

Waterkering
Ter plaatse van de Amsteldijk ligt een secundaire waterkering. Het plangebied ligt voor een gedeelte binnen deze waterkering. Voor bouwwerkzaamheden en eventuele grondwateronttrekkingen ten behoeve van de bouw en eventuele vergravingen voor de inrit dat plaatsvindt binnen de invloedssfeer van de kering, dient een watervergunning bij het Waterschap AGV te worden aangevraagd.

Doorwerking plangebied

Het beoogde hotel is gelegen aan de Amsteldijk. De plannen zijn afgestemd met Waternet en zijn aangepast naar aanleiding van de afstemming met betrekking tot het dijkverbeteringsplan dat er ligt voor de Amsteldijk. Het is van groot belang dat het hotel buiten het leggerprofiel en het profiel van vrije ruimte van de dijk wordt gerealiseerd, om de dijkstabiliteit niet in gevaar te brengen. Het hotel met kelder is ingetekend op de legger van de Amsteldijk. Aan de hand van deze tekeningen is het hotel getoetst door het Waterschap, waaruit is gebleken dat de ingrepen plaatsvinden buiten het leggerprofiel en profiel van vrije ruimte. Hieruit is gebleken dat het plan uitvoerbaar is op dit aspect. Tevens zal er voor het bouwen binnen de waterkering nog een watervergunning moeten worden aangevraagd bij het Waterschap. Dit zal volgen bij de bouwvergunning. Ook de aansluiting van het bouwplan op het riool zal moeten volgen bij de bouwvergunning.

Daarnaast zal het nieuw te bouwen hotel worden gerealiseerd op gronden welke reeds verhard zijn. In de nieuwe situatie zal er meer ruimte worden gemaakt voor groen. In het zuiden van het plangebied zal de bestaande smalle watergang worden verbreedt. De ontwikkeling zal een positieve invloed hebben op de waterhuishouding ter plaatse. Het is van belang dat de sloot welk wordt gecreëerd moet worden onderhouden, dit is de verantwoordelijkheid van de eigenaar van het hotel. Van belang is ook dat het bouwwerk, welk mogelijk (gedeeltelijk) over de sloot zal komen te hangen niet zorgt voor nadelige ecologische gevolgen. Mocht blijken dat dit wel het geval is, is ecologische compensatie vereist.

Wanneer er een steiger in de Amstel zal worden gerealiseerd, zal er rekening gehouden moeten worden met de regels uit de Keur en het vigerend bestemmingsplan ter plaatse.

7.3 Archeologie

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

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

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

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

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

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

In de zones waar 'historische bebouwing' heeft plaatsgevonden (Amsterdamseweg, Handweg, Legmeerdijk, Bovenkerkerweg en de Amsteldijk) geldt verplicht archeologisch onderzoek bij bodemverstoringen groter dan 100 m^2, tenzij dieper dan 0,3 meter.

Doorwerking plangebied
Voor het perceel Amsteldijk Zuid 183 geldt de archeologische verwachtingswaarde 'Waarde - Archeologie'. Het archeologiebeleid van Amstelveen (2009) heeft de locatie van het plangebied aangewezen als zone waarbinnen historische bebouwing heeft plaatsgevonden. Voor een dergelijke locatie geldt dat bij bodemingrepen dieper dan 30 cm onder maaiveld en groter dan 100 m^2 een archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden. Ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling heeft het onderzoeksbureau Lycens B.V. een archeologisch bureauonderzoek en een archeologisch inventariserend veldonderzoek (Projectnummer 2021-0675, d.d. 11 januari 2022) uitgevoerd. Zie bijlage 3 voor het archeologisch onderzoek. Uit dit onderzoek is gebleken dat in het zuidoostelijke deel van het plangebied verder onderzoek nodig is. Gezien de beperkte ruimte rond de huidige bebouwing om een proefsleuvenonderzoek te doen, zal de sloop van de bebouwing, de aanleg van de bouwkuip van het hotel en het uitgraven van de sloot archeologisch begeleid worden.

7.4 Geluid

Beleidskader
De beoordeling van het aspect geluid in ruimtelijke plannen vindt, voor het spoor- en wegverkeerslawaai en gezoneerde industrieterreinen, zijn grondslag in de Wet geluidhinder. Voor vliegverkeerlawaai wordt het Luchthavenindelingbesluit (op grond van de Wet luchtvaart) als beoordelingskader gehanteerd. 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.

Doorwerking plangebied
Nabij het hotel is een bestaande woning gelegen (Amsteldijk Zuid 182), een bedrijfsfunctie (Amsteldijk Zuid) en een doorgaande weg (Amsteldijk Zuid). Ondanks dat een hotel geen gevoelige bestemming is, is toch de geluidbelasting van en naar bovenstaande objecten inzichtelijk gemaakt door te toetsen aan de richtwaarden voor een goede ruimtelijke ordening. Het onderzoeksbureau NIPA Milieutechniek B.V. heeft een akoestisch onderzoek verricht (Rapportnr. N210005.002/LHO). Zie bijlage 4 voor het akoestisch onderzoek.

Belasting bedrijfsfunctie op logiesgebouw
Uit het onderzoek blijkt dat er wordt voldaan aan de richtwaarde van de optredende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus.

Belasting logiesgebouw op geluidgevoelige functies
Uit het onderzoek volgt dat er wordt voldaan aan de toetsingswaarde voor de optredende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus. Uit het onderzoek blijkt dat het hoogste maximale geluidsniveau in de avondperiode wordt veroorzaakt door het sluiten van een portier van een personenwagen. Er wordt voldaan aan de toetsingswaarde, tevens blijkt dat het bestaande woon- en leefklimaat van de bestaande woning Amsteldijk Zuid 182 niet wordt aangetast.

Wegverkeerslawaai
Uit de berekeningsresultaten blijkt op de gevels van het logiesgebouw een geluidbelasting van ten hoogste 59 dB als gevolg van wegverkeerslawaai. Er wordt niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB bij geluidgevoelige objecten, in dit onderzoek gehanteerd als richtwaarde voor wegverkeerslawaai bij het logiesgebouw.

Als comfort-eis voor het binnengeluidniveau in geluidgevoelige ruimten kan de richtwaarde van 33 dB voor woningen worden aangehouden. Met de hoogste berekende geluidbelasting Lden van 59 dB van wegverkeer is een geluidwering benodigd van ten hoogste (59-33=) 26 dB.

Wanneer de bouwaanvraag plaatsvindt, dient een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels plaats te vinden, waaruit moet blijken dat een geluidisolatiewaarde van minimaal 26 dB wordt gehaald vanwege de geluidbelasting van ten hoogste 59 dB.

7.5 Luchtkwaliteit

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

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt per saldo niet tot verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;

- een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of binnen een regionaal programma van maatregelen.

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

Grenswaarden
Voor de beoordeling van de situatie in de omgeving van het plan zijn met name de volgende grenswaarden uit de Wet milieubeheer relevant:
- de jaargemiddelde concentraties voor stikstofdioxide (NO_2) moeten vanaf 2015 voldoen aan de grenswaarde van 40 µg/m^3;
- voor fijn stof (PM10) geldt vanaf 2011 een grenswaarde van 40 µg/m^3 voor de jaargemiddelde concentratie;
- de 24-uurgemiddelde waarde voor PM10 mag niet vaker dan 35 keer per jaar overschreden worden (39 keer als rekening wordt gehouden met de zogenoemde zeezoutaftrek);
- voor PM2,5, deeltjes nog kleiner dan PM10, geldt vanaf 2015 een grenswaarde van 25 µg/m^3 voor de jaargemiddelde concentratie.

Besluit en Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)
In het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) is vastgelegd wanneer een project 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Een project is NIBM als het niet meer dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde voor NO_2 en PM10 bijdraagt; concreet betekent dit een bijdrage van maximaal 1,2 µg/m^3. Met name NO_2 en PM10 zorgen in Nederland nog voor overschrijdingen van grenswaarden, vandaar dat deze grens is gekozen.
In de Regeling NIBM is een aantal categorieën met maximale groottes aangewezen die NIBM zijn, waaronder woningbouw, kantoren en bepaalde inrichtingen. Als een project binnen de grenzen van deze Regeling valt, is verdere toetsing aan de grenswaarden niet nodig.

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.

Doorwerking plangebied
Er is bij 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 na planrealisatie geen relevant effect op de luchtkwaliteit als gevolg van het plan. Tevens is de huidige luchtkwaliteit in de omgeving van het plangebied voldoende. De luchtkwaliteit, of een geringe verandering daarvan, vormt geen belemmering voor het onderhavige bestemmingsplan.

7.6 Externe veiligheid

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 van het vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoorweg en water en door buisleidingen. De veiligheidsnormen zijn vastgelegd in respectievelijk het Besluit externe veiligheid inrichtingen, Besluit externe veiligheid transportroutes en het 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.

Doorwerking plangebied
In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen risicobronnen. Ook op de wegen rondom het plangebied vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. In het plangebied en de omgeving zijn ook geen buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen gelegen.

Impact van een vliegtuigongeval
Het plangebied bevindt zich tevens in een gebied waar beperkingen gelden voor het toelaten van nieuwe gebouwen en functies. Vanwege de ligging binnen het beperkingengebied van Schiphol moet worden gemotiveerd op welke wijze rekening is gehouden met de mogelijke gevolgen van een vliegtuigongeval met meerdere slachtoffers op de grond. Hierbij gaat het om een integrale beleidsmatige toelichting op het omgaan met risico's. Algemeen geldt dat het risico toeneemt naarmate de intensiteit van het ruimtegebruik toeneemt. Van belang hierbij is ook de aanwezigheid van gevaarlijke of ontplofbare objecten op de grond, waardoor vervolgschade kan ontstaan (kettingreacties of domino-effecten). Onderdeel van de motivering bij de locatiekeuze voor een nieuw kwetsbaar object vormen mitigerende maatregelen, zoals maatregelen om de bestrijdbaarheid van gevolgen van een ongeluk te bevorderen, vluchtwegen en bereikbaarheid van hulpdiensten, (inrichtings)maatregelen om de zelfredzaamheid van personen te bevorderen, training van bestuurders in crisismanagement, voorlichting, rampenbestrijdingsplannen en oefeningen.

Als de locatie getroffen wordt door een neerstortend vliegtuig wordt de bebouwing geheel of gedeeltelijk verwoest. De aanwezige personen kunnen hierdoor (dodelijk) slachtoffer worden. In het plangebied en de directe omgeving zijn geen ontplofbare objecten aanwezig; bij een ongeval zal geen vervolgschade ontstaan door kettingreacties of domino-effecten.
Vanuit het Bouwbesluit gelden strenge eisen in verband met de bestrijdbaarheid van een ramp nabij een bouwwerk. In de realiteit zijn er voor de personen in het getroffen gebouw weinig mogelijkheden om zichzelf in veiligheid te brengen. Voor vluchten is immers geen tijd en gewone gebouwen bieden nu eenmaal onvoldoende bescherming tegen de risico's van een daarop neerstortend vliegtuig. Dit betekent dat de aandacht vooral uitgaat naar een goede bereikbaarheid van de projectlocatie, vluchtroutes voor omstanders en een adequate hulpverlening.
Vanwege de nabijheid van de luchthaven Schiphol is de veiligheidsregio voorbereid op een vliegtuigongeval. De Wet Veiligheidsregio's verplicht veiligheidsregio's tot het beschikken over een crisisorganisatie. In het kort bestaat zo'n organisatie uit multidisciplinaire teams van politie, brandweer, geneeskundige hulpverlening en gemeenten die zich richten op bronbestrijding, redding, hulpverlening, opvang en nazorg. De nood- en hulpdiensten treden in het geval van een vliegtuigongeval volgens het hiervoor geldende protocol op. Het plangebied is goed bereikbaar via de Amsteldijk Zuid.

7.7 Wet natuurbescherming

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 de grote modderkruiper. Gedeputeerde Staten kunnen in sommige gevallen ontheffing verlenen van de verbodsbepalingen. Met betrekking tot de gebiedsbescherming wordt hoofdzakelijk gekeken naar de Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Doorwerking plangebied
Het onderzoeksbureau NatuurBeleven B.V. heeft middels een quickscan flora en fauna de geplande ontwikkeling getoetst aan de natuurwetgeving. Uit deze quickscan is gebleken dat nader onderzoek noodzakelijk was. De quickscan en het nader onderzoek (rapportage d.d. 5 september 2022) zijn bijgevoegd als bijlage 5.

Quickscan flora en fauna
Op basis van de waarnemingen en de biotoopanalyse bestaat een mogelijkheid dat de volgende soorten in het plangebied aanwezig zijn:
- Broedvogels: onder de dakpannen (spreeuw en huismus), de de gebouwen (boerenzwaluw), tegen de gebouwen (huiszwaluw) en in de bomen.
- Jaarrond beschermde verblijfplaatsen van de huismus zijn vastgesteld.
- Jaarrond beschermde vaste verblijfplaatsen van gierzwaluwen en vleermuizen kunnen in meerdere gebouwen aanwezig zijn.
- Kleine marterachtigen (wezel, mogelijk bunzing) kunnen aanwezig zijn.

Op basis van deze waarnemingen is een nader onderzoek uitgevoerd naar vleermuizen, huismussen, gierzwaluwen en marterachtigen.

Huismus
Een kolonie huismussen (tientallen paartjes) huist in de nabijgelegen boerderij. Vogels uit deze groep komen ook op het onderzochte erf, met name wanneer er paarden aanwezig zijn. De vogels komen af op voedsel dat beschikbaar komt via de paarden (voer en uitwerpselen). Eén of twee paar heeft een nest onder dakpannen van de oude stal. Ontheffing is nodig voor het verwijderen van de vaste verblijfplaats (nestgelegenheid onder dakpan) van 1 of 2 paar huismus. Deze ontheffingaanvraag is op 16 april 2024 verleend en bijgevoegd als bijlage 6.

Gierzwaluw
De gierzwaluw is niet aanwezig in de gebouwen.

Vleermuizen
Er bevindt zich minimaal één kolonie gewone dwergvleermuizen in het dorp Nes a/d Amstel. Van hieruit zwermen de beesten uit naar de omgeving om te jagen, daarbij doen ze ook dit erf aan. Er zijn geen aanwijzingen dat vleermuizen vaste verblijfplaatsen hebben in deze gebouwen. Sloop en nieuwbouw zullen geen gevolg hebben voor deze populatie. Het aantal vleermuizen is opvallend laag, sommige sessies in het geheel niet waargenomen, wat vrij uitzonderlijk is. Dit komt waarschijnlijk doordat er in de directe omgeving aantrekkelijkere locaties zijn voor de jacht op insecten.

Marterachtigen
Er zijn geen aanwijzingen dat marterachtigen deze locatie gebruiken als vaste verblijfplaats of jachtterrein.

Gebiedsbescherming
In het kader van gebiedsbescherming wordt gekeken naar de effecten van het plan op Natura 2000-gebieden en provinciaal beschermde natuurgebieden en -elementen. Het plangebied is niet gelegen in het Natuur Netwerk Nederland (NNN). Er is daarom geen sprake van aantasting van NNN.
Het gebied is niet gelegen in een Natura 2000-gebied. Om uit te sluiten dat er stikstofdepositie op een nabijgelegen Natura 2000-gebied plaatsvindt, is een stikstofberekening uitgevoerd. Uit deze berekening is gebleken dat onderhavig initiatief niet resulteert in stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. De stikstofberekening is bijgevoegd als bijlage 7, 8 en 9.

7.8 Verkeer en parkeren

Wettelijk kader
Indien een ruimtelijk plan voorziet in de toevoeging van verkeersaantrekkende functies dienen de gevolgen voor de verkeer- en parkeersituatie te worden beoordeeld.

Doorwerking plangebied
Op basis van de kengetallen van het CROW dient er rekening te worden gehouden met een verkeersgeneratie van maximaal 27,6 verkeersbewegingen per 10 hotelkamers, uitgaande van een vier sterren hotel gelegen in het buitengebied (niet stedelijk). Er zullen 24 hotelkamers worden gerealiseerd, wat resulteert in 66 verkeersbewegingen per etmaal. Het plangebied zal worden ontsloten via de reeds bestaande infrastructuur, de Amsteldijk Zuid. De ontsluitingsroute zal niet wijzigen ten opzichte van de huidige situatie. De verkeersgeneratie in de nieuwe situatie kan opgevangen worden binnen de bestaande capaciteit van de Amsteldijk Zuid.

Op basis van de Nota parkeernormen van de gemeente Amstelveen dienen er minimaal 8,5 parkeerplaatsen per 10 kamers gerealiseerd te worden, uitgaande van een vier sterren hotel gelegen in Zone D. Voor de 24 hotelkamers zullen er daarom 20,4 parkeerplaatsen benodigd zijn. Er zullen 30 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd worden, waardoor onderhavige ontwikkeling voorziet in voldoende parkeergelegenheid.

7.9 Bedrijven en milieuzonering

Wettelijk kader
Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten (op milieugevoelige functies). Sommige activiteiten die in een bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, veroorzaken milieubelasting voor de omgeving. Andere activiteiten/functies moeten juist beschermd worden tegen milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

In het bestemmingsplan kan de afstand tussen milieugevoelige functies en milieubelastende activiteiten worden vastgelegd. Het regelen van die afstand wordt ook wel milieuzonering genoemd. Het doel van milieuzonering is om te komen tot een optimale kwaliteit van de leefomgeving.

De VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering, handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk" is een hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. Om een milieuzonering in een concrete situatie te kunnen uitwerken bevat de VNG-publicatie bouwstenen. De drie belangrijkste bouwstenen zijn:

- de richtafstandenlijst;
- twee omgevingstypen;
- een lijst van toelaatbare activiteiten in gemengd gebied met het oog op functiemenging.

De belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtafstandenlijsten die zijn opgenomen in bijlage 1 van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. Dit zijn afstanden ten opzichte van een rustige woonwijk (of een vergelijkbaar omgevingstype, zoals een rustig buitengebied). In de bijlagen wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijke relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie.

Doorwerking plangebied
Direct ten noorden van het plangebied, aan de Amsteldijk Zuid 182, is een woning en een bedrijfsfunctie gelegen. De bedrijvigheid kan maximaal milieucategorie 2 bedragen, waardoor er een richtafstand van 30 meter aangehouden dient te worden ten opzichte van gevoelige functies. Naast dat een hotel geen gevoelige functie betreft, wordt de richtafstand ook ruimschoots gehaald. Desondanks is middels een akoestisch onderzoek is aangetoond dat de bedrijvigheid niet zal resulteren in hinder voor de hotelfunctie. Een hotel is in te schalen in milieucategorie 1, waardoor er een richtafstand van 30 meter aangehouden dient te worden ten opzichte van gevoelige functies, zoals de woning aan de Amsteldijk Zuid 182. Ook deze richtafstand wordt ruimschoots gehaald. In het uitgevoerde akoestisch onderzoek is ook aandacht geschonken aan de realisatie van het hotel ten opzichte van deze woning. Hieruit is gebleken dat een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd is.

Omdat een hotel geen gevoelige functie is, zal de ligging nabij agrarische gronden geen belemmering vormen.

7.10 Duurzaamheid

De kaders betreffende duurzaamheid (PLECK 4.0 Amstelveen; 'Plan voor Energietransitie, Circulaire economie en Klimaatadaptatie') zijn vastgesteld door de gemeenteraad op 14 december 2022. Hiermee heeft de gemeenteraad aangegeven dat Amstelveen streeft naar duurzaam beleid in alle keuzes die zij maakt.

- De gemeentelijke organisatie is in 2030 onafhankelijk van fossiele brandstoffen en werkt CO_2 uitstootvrij;
- In 2040 wil Amstelveen 95% minder CO_2 uitstoten ten opzichte van 1990;
- In 2040 wil het bestuur van de stad onafhankelijk van fossiele brandstoffen functioneren;
- In 2025 is 50% van de aankopen circulair; en
- In 2050 zal heel Amstelveen klimaatrobuust ingericht zijn.

Leidraad Duurzaam bouwen en Gebiedsontwikkeling
De gemeente Amstelveen heeft hoge ambities om duurzaam te bouwen en duurzame gebieden te ontwikkelen. De ambities zijn benoemd in de Leidraad Duurzaam bouwen en Gebiedsontwikkeling (november 2021). Op vijf thema's gaat de gemeente bij elke ontwikkeling kijken wat de mogelijkheden zijn om een project of gebied zo duurzaam mogelijk te realiseren: mobiliteit, energie, circulair bouwen, klimaat adaptief en groen en ecologie. De thema's zijn in onderstaand overzicht getoond.



Afbeelding 12: thema's uit de Leidraad Duurzaam bouwen en Gebiedsontwikkeling Amstelveen

De doelstellingen en ambities komen voort uit verschillende onderliggende beleidsstukken. Op gemeentelijk niveau gaat het onder andere om de Transitievisie Warmte, de Visie op zonne-energie, PLECK 4.0, het Actieplan Klimaatadaptatie, het Groenstructuurplan, de Mobiliteitsvisie en de Nota Parkeernormen. Het ontwerp voor gebouwen en gebieden dient aan te sluiten op al deze ambities en doelstellingen uit de Leidraad en het onderliggende beleid.

Doorwerking plangebied
Er wordt voldaan aan de eisen uit het Bouwbesluit. Het hotel wordt gasloos opgeleverd. Tevens zal er middels het initiatief bestaande verharding verwijderd worden, waardoor er meer ruimte beschikbaar komt voor groen en water. Het initiatief zal daarmee voldoen aan de duurzaamheidskaders van de gemeente Amstelveen.

7.11 Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.)

Het instrument en de procedure milieueffectrapportage is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage. Voor alle projecten waarbij de activiteit is opgenomen in Bijlage D van dit Besluit, moet door het bevoegd gezag worden beoordeeld of een milieueffectrapport moet worden gemaakt.

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. De wijziging van dit Besluit volgt uit de implementatie van artikel 1, vierde lid, onder a en b, van Richtlijn 2014/52/EU van de Europese Unie. De artikelen 7.16 tot en met 7.20a van de Wet milieubeheer zijn in deze wetgeving voor alle in het Besluit genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing, waarbij het niet uitmaakt of het een activiteit betreft boven of onder de D-drempel. 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.

Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan leiden tot twee conclusies:
- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

Op 17 oktober 2023 hebben burgemeester en wethouders op basis van de aanmeldnotitie van 8 oktober 2023 besloten dat het bouwplan niet leidt tot significante nadelige gevolgen voor het milieu. Daarom hoeft geen milieueffectrapport of m.e.r.-beoordeling te worden opgesteld.