TOELICHTING

Bestemmingsplan Amsteldijk Noord 17

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 INLEIDING 3
1.1 Aanleiding en doelstelling 3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 3
1.3 Geldende bestemmingsplannen 3
1.4 Leeswijzer 4
HOOFDSTUK 2 PLANBESCHRIJVING 6
2.1 Huidige situatie 6
2.2 De ontwikkeling 8
2.3 Beoordeling ontwikkeling in relatie tot het Beeldkwaliteitplan Amsteldijk 9
HOOFDSTUK 3 PLANOPZET 12
3.1 Algemeen 12
3.2 De bestemmingen 12
HOOFDSTUK 4 UITVOERBAARHEID 15
4.1 Nieuwe stedelijke ontwikkeling 15
4.2 Economische uitvoerbaarheid 15
4.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 15
4.4 Handhaving 17
HOOFDSTUK 5 BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED 18
5.1 Ruimtelijke karakteristiek 18
5.2 Functioneel gebruik 20
HOOFDSTUK 6 BELEIDSKADER 21
6.1 Inleiding 21
6.2 Rijksbeleid 21
6.3 Provinciaal en regionaal beleid 24
6.4 Gemeentelijk beleid 31
HOOFDSTUK 7 OMGEVINGSKWALITEIT 34
7.1 Bodem 34
7.2 Water 35
7.3 Archeologie 37
7.4 Geluid 39
7.5 Luchtkwaliteit 40
7.6 Externe veiligheid 41
7.7 Flora en fauna 42
7.8 Verkeer en parkeren 44
7.9 Bedrijven en milieuzonering 45
7.10 Duurzaamheid 45
7.11 Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.) 46

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doelstelling

Er is een aanvraag ingediend betreffende het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van de sloop van de bestaande opstallen en het oprichten van een appartementengebouw met twee appartementen en parkeervoorziening aan de Amsteldijk Noord 17 te Amstelveen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het perceel is gelegen aan de Amsteldijk Noord, aan de westkade van de Amstel. Aan de noordzijde wordt het perceel begrensd door het Bankraspad en aan de west- en zuidzijde van het perceel zijn woningen gelegen.

Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Amstelveen, sectie W, nummer 407 en 837, met een gezamenlijk oppervlak van 349 m^2.



Afbeelding 1 Ligging plangebied

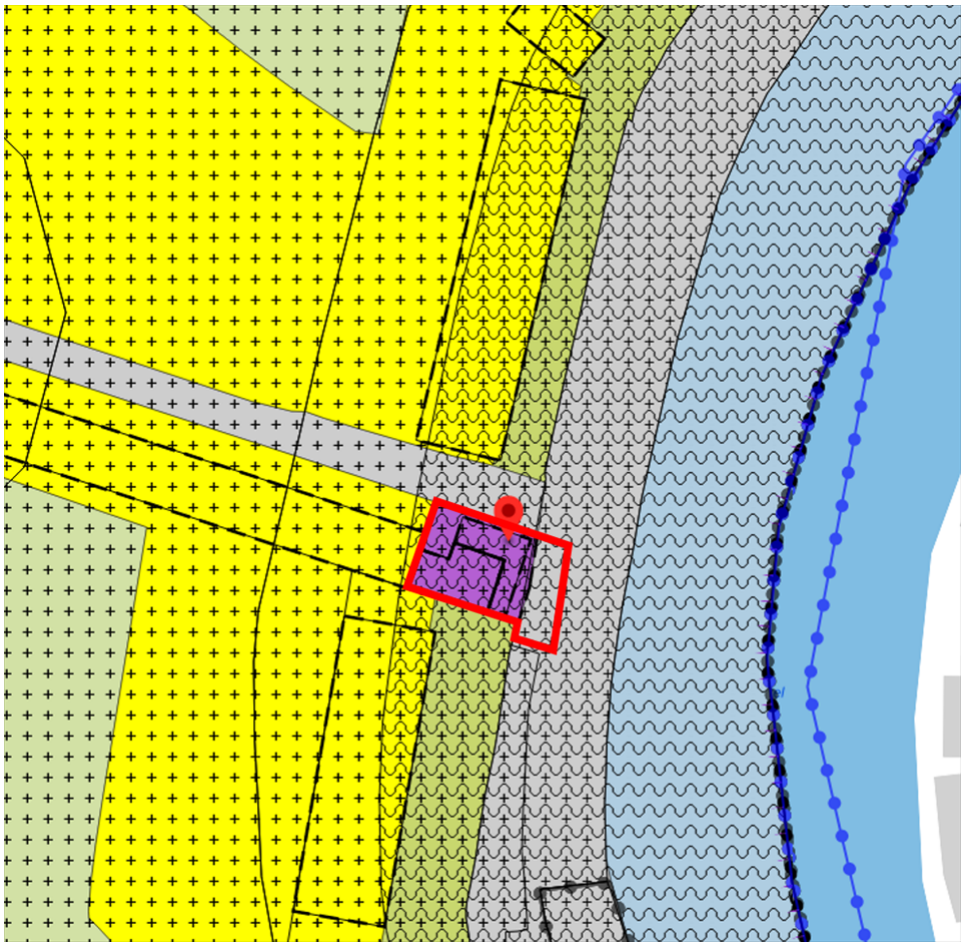
1.3 Geldende bestemmingsplannen

Dit bestemmingsplan vervangt gedeeltelijk het bestemmingsplan Wester Amstel 2018.

Het bestemmingsplan Wester Amstel 2018 is vastgesteld op 20 december 2018 en is onherroepelijk geworden op 4 december 2019. De geldende bestemming op de locatie is

Bedrijf (artikel 6) en Verkeer (artikel 22) met de dubbelbestemmingen Waarde - Aardkundige waarden (artikel 31), Waarde-Archeologie 2 (artikel 32) en Waterstaat - Waterkering (artikel 35).

De nieuw te bouwen woningen zijn gepland binnen gronden met de bestemming Bedrijf. Binnen deze bestemming zijn woningen niet toegestaan. Om de geplande ontwikkeling mogelijk te maken dient het geldende bestemmingsplan te worden herzien. Door middel van deze herziening wordt de nieuwbouw van twee appartementen mogelijk gemaakt. Tevens zal de functieaanduiding 'verkooppunt van motorbrandstoffen' worden verwijderd. Het geldende bestemmingsplan komt met de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan gedeeltelijk te vervallen.



Afbeelding 2 Bestemmingsplan directe omgeving Amsteldijk Noord 17. Rood omlijnd het plangebied

Naast het bestemmingsplan Wester Amstel 2018 gelden ter plaatse ook de paraplubestemmingsplannen 'Herziening Begripsbepaling Peil (Analoog)' (vastgesteld op 1 oktober 2014), 'Schipholparkeren en Parkeernormen' (vastgesteld op 22 maart 2017), 'Archeologie en Cultuurhistorie (Analoog)' (vastgesteld op 12 december 2018), 'Wonen' (vastgesteld op 26 maart 2019) en 'Datacenter Amstelveen' (vastgesteld op 18 oktober 2023). Deze paraplubestemmingsplannen hebben geen verband met onderhavige ontwikkeling.

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 PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Beschrijving omgeving plangebied

Het plangebied ligt op de oostflank van Amstelveen, langs de Amsteldijk, tussen de Kalfjeslaan aan de noordzijde (grens met de gemeente Amsterdam) en de Rijksweg A9 aan de zuidzijde. Aan de westzijde grenst het plangebied aan het Bankraspad, welke overloopt in een zijtak van de ringsloot. Aan de oostzijde van het plangebied ligt de Amstel. Ten oosten van het plangebied is aan de overzijde van de Amstel de kern Ouderkerk aan de Amstel gelegen.
Het plangebied wordt in hoofdzaak ontsloten via de laatste meters van het Bankraspad, via waar het verkeer via de Amsteldijk zijn weg vervolgt. Via de Amsteldijk Noord wordt verbinding gekregen met de provinciale weg N522. Via deze weg komt het verkeer uit op de A9 of de A2 en uiteindelijk de A10.

Het gebied in de omgeving van het plangebied betreft het 'open' poldergebied en bovenland ten oosten van de kom van Amstelveen tussen de woonwijk "Bankras-Kostverloren" en de Amstel.
Qua ruimtelijke en functionele structuur is onderscheid te maken in twee gedeelten: het poldergebied "Middelpolder onder Amstelveen" tot aan de ringdijk en -sloot, en het bovenland-gebied tussen ringsloot en de Amstel.

Middelpolder ten westen van de ringsloot

De structuur van de laaggelegen polder wordt met name gekenmerkt door een patroon met strakke rechthoekige kavels in oostweg-richting aan de oostzijde begrensd door een polderdijk (Kostverlorenweg - Machineweg - Bankrasweg) met een grillig verloop. Daarbinnen wordt weer onderscheid gemaakt tussen het natuur- en recreatiegebied, de oorspronkelijk agrarische bouwpercelen met woon- en bedrijfsgebouwen aan de dijk en de sportcomplexen.

Het natuur- en recreatiegebied is planmatig ingericht met open weiden, bospercelen, verbrede sloten, en enkele kleine plas- en moerasgebieden. Verspreid liggen enkele kleinschalige gebouwtjes ten dienste van de bestemming met landelijke vormgeving en detaillering.

Bovenland Amsteldijk-Noord

Het onderhavige plangebied ligt in het bovenland-gebied (noord).
Het bovenland is in feite een restant van het oude veenweidegebied, dat weliswaar onder het niveau van de Amstel ligt, maar tevens ruim boven het niveau van de Middelpolder. De ontsluiting van het gebied vindt hoofdzakelijk plaats vanaf de Amsteldijk met uitzondering van een aantal percelen in het noordelijk deel; binnen het gebied zijn twee dwarsverbindingen, welke aansluiting geven op de ringdijk: de Machineweg en de Oostermeerweg; net buiten het gebied is aan de noordgrens een dergelijke verbinding aanwezig via de Kalfjeslaan.

De stedenbouwkundige structuur kenmerkt zich door open weidegronden met een kavelslotenpatroon, dat enerzijds qua richting wordt gecompleteerd door gespreide en plaatselijk aaneengesloten bebouwing in diverse verschijningsvormen aan en gericht op de Amsteldijk en enkele bebouwingsreeksen in 'de diepte' (dwars op de Amsteldijk). Diepte van de woonpercelen varieert van 50 tot 150 meter diep. Een en ander wordt afgewisseld met open ruimten en doorzicht naar het weidegebied en het polderlandschap.

De bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit burgerwoningen in verschillende verschijningsvormen, afgewisseld met een klein aantal agrarische bouwpercelen. Er kan

onderscheid gemaakt worden tussen verschillende typen bebouwing langs de Amsteldijk: arbeiderswoning, dijkhuis, boerderij, buitenplaats, geschakeld huis en vrijstaand huis. Elk type heeft haar eigen karakteristieke kenmerken zoals positionering op de kavel, volume, architectuur en materiaalgebruik. Juist de diversiteit is hier waardevol. Dit geldt ook voor een aantal agrarische ensembles als geheel. Voor een uitgebreide beschrijving van de karakteristieken wordt verwezen naar het Beeldkwaliteitsplan Amsteldijk.

Aan het einde van de Machineweg staat een gemaal, die het water uitslaat op de Amstel. De ringdijk van de Middelpolder steekt plaatselijk diep door tot aan de uitleg van Amstelveen. De waterstructuur van het gebied wordt gevormd door de genoemde ringvaart, kavelsloten en de gemaalsloot.

De groenstructuur bestaat uit vlakke, open weidegronden en opgaand groen op de landgoederen en de erven bij de woning, alsmede het groen op het volkstuinencomplex. Tussen Amstelslag en de bebouwing van de Buurt over Ouderkerk ligt een open weidegebied, dat landschappelijk/ruimtelijk van oudsher onderdeel uitmaakt van het bovenland-gebied van Amstelland-Noord.

Er zijn een aantal uitzonderingen op het onbebouwde bovenland. Ten zuiden van de Oostermeerweg ligt achter een aantal rijen oorspronkelijke arbeiderswoningen een villabuurtje (Grote- en Kleine Poorterweide). Midden op het bovenland ligt het terrein van de Stichting Koninklijk Nederlands Geleidehonden Fonds (KNGF) met samenhangende bebouwing binnen een met beplanting omzoomd perceel. Ten noorden van de Machineweg ligt een volkstuinencomplex met tuinhuisjes rond een autosloperij. Deze bebouwing ligt in de omgeving van het onderhavige plangebied.

2.1.2 Amsteldijk Noord 17

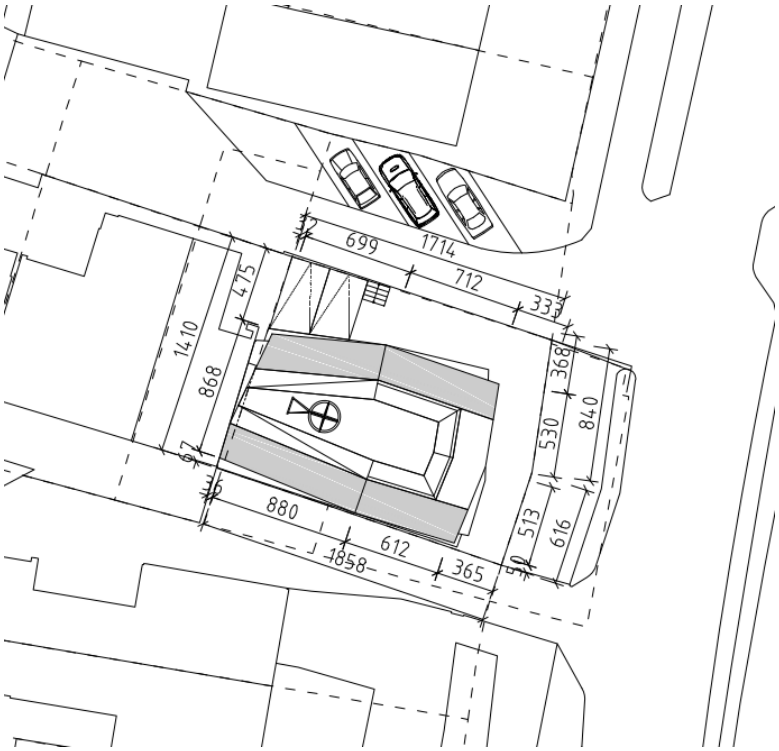
Op het perceel Amsteldijk Noord 17 staat een bedrijfsgebouw (voormalige autogarage en tankstation) met bijbehorende bedrijfswoning. Het garagebedrijf is niet meer in gebruik en de huidige bebouwing is verouderd. De rest van het perceel is volledig verhard. Het bedrijfsgebouw beslaat 1 bouwlaag met een platte afdekking. De bedrijfswoning beslaat 3 bouwlagen waarvan de bovenste bouwlaag een kap is. Bovenop de bedrijfsbebouwing is ten behoeve van de bedrijfswoning een dakterras gerealiseerd. De bebouwing ligt op een afstand van circa 17 meter vanaf de rivier de Amstel. Het perceel is ontsloten via het Bankraspad en de Amsteldijk Noord.
Ten westen van het perceel is een rij woningen gelegen aan het Bankraspad. Ten noorden en ten zuiden is een rij woningen gelegen aan de Amsteldijk Noord. Ten oosten van het perceel is de Amsteldijk Noord met daarachter de Amstel gelegen.
Het plangebied is vanuit de lucht te bezien op afbeelding 1 en vanaf de Amsteldijk Noord op onderstaande afbeelding.



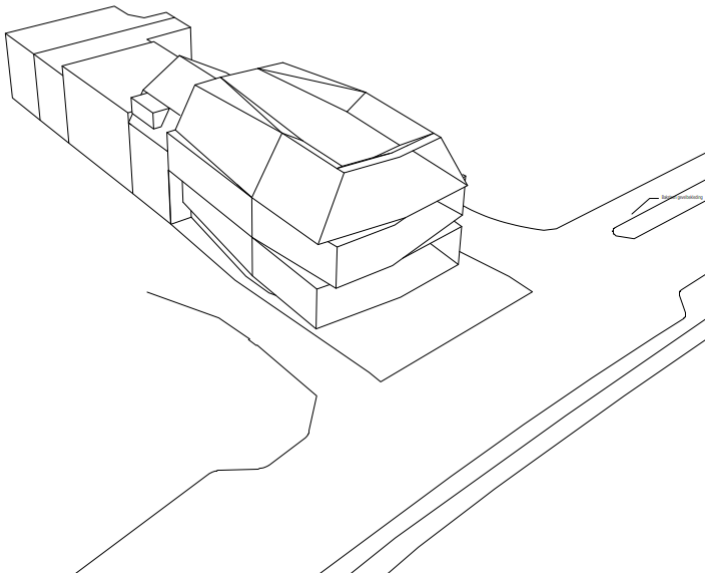
Afbeelding 3 Situatie Amsteldijk Noord 17 (oktober 2022)

2.2 De ontwikkeling

De ontwikkeling betreft de sloop van het bedrijfsgebouw en de woning, het verwijderen van de terreinverhardingen en de realisatie van een appartementencomplex met 2 appartementen. Het appartementencomplex heeft een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 10 meter. Het complex zal binnen de huidige bouwplot gerealiseerd worden en is zelfs verder naar achteren geprojecteerd ten opzichte van hoe de huidige bebouwing geplaatst is. Hierdoor zal meer ruimte en doorzicht ontstaan. De ruimte voor op het perceel zal ten behoeve van groen ingericht worden. De appartementen zullen ontsloten worden via het Bankraspad en de Amsteldijk Noord.



Afbeelding 4 Voorgestelde ontwikkeling langs de Amsteldijk

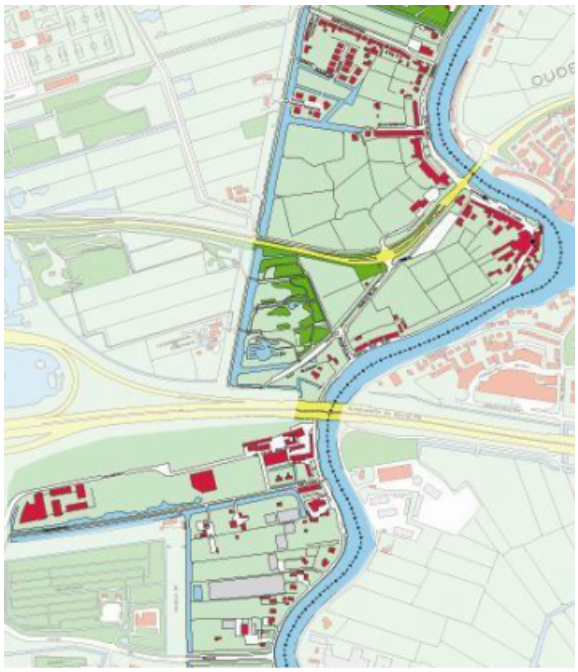


Afbeelding 5 Voorgestelde ontwikkeling langs de Amsteldijk

2.3 Beoordeling ontwikkeling in relatie tot het Beeldkwaliteitplan Amsteldijk

Beeldkwaliteitplan Amsteldijk
Het gebiedsperspectief voor de Amsteldijk is verder uitgewerkt in het Beeldkwaliteitplan Amsteldijk 2020. 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 Ouderkerk/Midden (van de Oostermeerweg tot Langs de Akker), als weergegeven op onderstaande afbeelding.



Afbeelding 6 Deelgebied Ouderkerk/Midden Beeldkwaliteitplan Amsteldijk

"Tussen de Oostermeerweg en Langs de Akker bestaat het beeld langs de Amstel uit aaneensluitende woon- en bedrijfsbebouwing, afgewisseld met beperkt doorzicht op in gebruik zijnde achtergebieden. De bebouwingsdichtheid van dit stuk Amsteldijk en Bovenland is relatief hoog. De sfeer is niet homogeen. Tussen de Oostermeerweg en de Oranjebaan bepalen rijtjes arbeiderswoningen aan parallelstraatjes het beeld. Ter hoogte van het tankstation is het profiel opeens smal. Hier houdt de laanbeplanting zoals die noordelijker te vinden is, op. Ter hoogte van de Amstelbrug wordt het beeld bepaald door de hoog liggende infrastructuur."

In onderhavig initiatief gaat het om "het tankstation"; een bedrijfspand en een tankstation aan de Amsteldijk, met een bijbehorende bedrijfswoning erachter aan het Bankraspad. Met onderhavig bestemmingplan wordt beoogd deze kavel te transformeren van bedrijf naar wonen, het tankstation te verwijderen en een woning toe te voegen. Gemeente Amstelveen staat positief tegenover deze transformatie en ontwikkeling.

In het Beeldkwaliteitplan Amsteldijk 2020 wordt uitgegaan van de bestaande bouwvlakken uit het bestemmingsplan, enkel sloop en nieuwbouw (van woningen) is, passend binnen het bestemmingsplan. Uitzondering op die regel is als het een 'transformatie van (agrarische)bedrijfsbebouwing' betreft.

Ruimte voor transformatie van (agrarische)bedrijfsbebouwing kent de volgende ontwerpuitgangspunten: "Bij transformatie van bedrijferf naar woonerf, waarbij er geen sprake is van een traditioneel agrarisch erf, en alleen de positie van de bestaande bebouwing of het bouwvlak in het bestemmingsplan (en de hoogte) tot een woningtypologie leidt, dient de nieuwe typologie een bedrage te leveren aan de variatie in (woon)bebouwing aan de Amstel. Enkele typologieën zijn voorbehouden aan een bepaald deel van de Amsteldijk.
In een aantal gevallen waarbij een 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. Of er kan een beoordeling gemaakt worden welke positie en woning typologie gebied specifiek is en het meest passend is binnen zijn stedenbouwkundige context en kavel. In dit soort gevallen is er altijd een stedenbouwkundige toetsing op woningtypologie door de gemeente en toestemming van de gemeente Amstelveen noodzakelijk.

Het Beeldkwaliteitplan onderscheidt zeven verschillende woningtypologieën die langs de Amsteldijk voorkomen. Dit betreft: arbeiderswoning, dijkhuis, boerderij, buitenplaats, geschakeld huis, vrijstaande huis en molenstomp.
De typering 'arbeiderswoning', waar Bankraspad onder valt, en de ligging aan de Amstel die zich manifesteert als de typering 'dijkwoning', zijn beide niet toereikend voor dit initiatief.
Het Beeldkwaliteitplan zegt in dit geval het volgende: "Er liggen erven/kavels aan de Amstel met een specifieke kwaliteit die niet uitdrukkelijk genoemd worden in het Beeldkwaliteitplan Amsteldijk. Deze locaties verdienen bijzondere aandacht en zijn gebaat bij een locatiespecifieke benadering".

Het perceel neemt een bijzondere positie in de stedenbouwkundige structuur in, door de locatie, de verspringing in rooilijn naar voren als kop van een rij woningen.
De transformatie levert een positieve bijdrage op aan de landschappelijke-, cultuurhistorische- en belevingswaarde van het gebied. De kernwaarden worden versterkt en de ruimtelijke kwaliteit van dit perceel aan de Amstel neemt toe.
Met het saneren van de bedrijfsbebouwing-, woning en het tankstation worden maximaal twee nieuwe burgerwoningen toegevoegd. Uitsluitend het vervangen van deze bebouwing maakt het mogelijk deze nieuwe woningen toe te voegen.

Doorwerking planlocatie
Met een massa van maximaal twee bouwlagen en een kap is op een ruimtelijk aanvaardbare manier een kop te realiseren voor de bebouwing aan het Bankraspad die geen geweld doet aan de naastgelegen arbeiderswoningen langs de Amsteldijk, die bestaan uit één bouwlaag met een kap. De maximale goothoogtes van 6 meter en nokhoogte van 10 meter, als vastgelegd in het huidige bestemmingsplan, zullen gehandhaafd blijven.

De massa wijkt af van de huidige voetprint van de bebouwing en het bouwvlak uit het bestemmingsplan. De vorm van de voetprint is zodanig gemodelleerd dat de nieuwe voetprint van het gebouw leidt tot een evenwichtiger opgebouwd volume dat op grotere afstand van de Amsteldijk is gepositioneerd. Het gebouw is verder naar achteren geprojecteerd ten opzichte van de huidige bebouwing. Dit resulteert in een vergroting van de afstand ten opzichte van de dijk en geeft ruimte om op het gemeentelijk (kadastraal)perceel verharding te verwijderen en groen toe te voegen.

De vorm van het gebouw is een moderne interpretatie van een woning met kap. De twee woningen zijn niet naast elkaar aan het Bankraspad geplaatst, maar gestapeld op elkaar, waarbij de belangrijkste gevel gericht is op de Amstel. Het hoogteverschil tussen de kruin van de dijk en het Bovenland is op deze locatie beperkt vanwege de ligging op de kop van de rij woningen haaks op de Amstel, dicht op de Amsteldijk. Het hoogteverschil tussen Amsteldijk en Bankraspad wordt benut om parkeren in te passen.

HOOFDSTUK 3 PLANOPZET

3.1 Algemeen

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

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

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

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

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.

<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 eenduidige toepassing van de bebouwingregeling te bewerkstelligen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Tuin (artikel 3)
Op de bijbehorende gronden van de woningen met de bestemming 'Tuin' mag behoudens bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van ondergeschikte betekenis en erkers en entreeportalen geen bebouwing worden opgericht. In de regel is dit het naar het openbaar gebied gerichte erf (niet zijnde achtererfgebied) van woningen.

Verkeer (artikel 4)
Onder de verkeersbestemming zijn gebracht de verkeerswegen ten dienste van gemotoriseerd verkeer, fiets- en voetpaden, alsmede geluidwerende voorzieningen.

Wonen (artikel 5)
De woning en de garage zijn als zodanig bestempeld. Aan huis verbonden activiteiten, hierbij wordt gedacht aan een praktijk voor een (huis)arts of fysiotherapie, dan wel voor een advocaat of een juridisch of financieel adviseur, zijn mogelijk, maar het woonkarakter dient het uitgangspunt te blijven. Daarom behoren deze beroepsactiviteiten ondergeschikt te blijven aan het wonen. Dit is geregeld door het stellen van een maximaal percentage (30%) van het woonoppervlakte voor andere dan woonactiviteiten te bestemmen. Het kenbaar maken van de beroepsactiviteiten door middel van een aanduiding op eigen terrein is in beginsel toegestaan.

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

Dubbelbestemmingen (artikel 6 t/m 8)
Als dubbelbestemming zijn opgenomen Waarde - Aardkundige waarden, Waarde - Archeologie 2 en Waterstaat - Waterkering. De primaire bestemming mag de belangen welke worden behartigd binnen de dubbelbestemming niet onevenredig schaden. Hiervoor is in de planregels een regeling opgenomen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel (artikel 9)
Deze bepaling dient om te voorkomen dat bijvoorbeeld een grondoppervlak dat in een bepaald geval al eens als berekeningsgrondslag voor de toelaatbare oppervlakte aan bebouwing heeft gediend, later nog eens als berekeningsgrondslag voor een ander bouwwerk wordt gebruikt, maar dat dan tot gevolg heeft dat in het eerste geval een situatie ontstaat die afwijkt van het plan.

Algemene bouwregels (artikel 10)
In dit artikel (toegelaten overschrijdingen) wordt aangegeven in welke gevallen de in dit plan aangegeven bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en/of hoogtematen overschreden mogen worden. Dit betreffen bijvoorbeeld liftkokers, schoorstenen en balkons.

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

Algemene afwijkingsregels (artikel 13)
In dit artikel wordt bepaald in het kader van welke algemene afwijkingen in het plangebied gebruik gemaakt kan worden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 14)

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

Slotregel (artikel 15)
Voor de duidelijkheid, o.a. bij benoeming en verwijzing, is hierin een eenduidige naam voor het gehele plan inclusief de toelichting aangegeven.

HOOFDSTUK 4 UITVOERBAARHEID

4.1 Nieuwe stedelijke ontwikkeling

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

De voorgenomen ontwikkeling van de sloop van een bedrijfspand en één woning en het realiseren van twee nieuwe woningen kan niet worden gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

4.2 Economische uitvoerbaarheid

4.2.1 Financieel-economische haalbaarheid

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

4.2.2 Verhaal van kosten

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

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

4.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

4.3.1 Inspraak

Het ontwerp is gedurende zes weken ter inzage gelegd van 1 december 2023 tot en met 11 januari 2024. Gedurende de termijn van terinzage legging heeft een ieder de gelegenheid gekregen om schriftelijk zienswijzen kenbaar te maken. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

4.3.2 Bro-partners

In het kader van het wettelijk vooroverleg op grond van het Besluit op de ruimtelijke ordening is het voorontwerp toegezonden aan de hieronder genoemde provinciale en rijksdiensten en andere instanties op 10 oktober 2023.

De toezending is gedaan met het verzoek om binnen 3 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
3. Gasunie
4. Liander
5. Rijkswaterstaat
6. Stichting Beschermers Amstelland
7. Brandweer Amstelland

De instanties welke staan vermeld onder de nummers 3, 5 en 6 hebben niet gereageerd, zodat mag worden aangenomen, dat het voorontwerp geen aanleiding heeft gegeven tot het maken van opmerkingen.

De instanties welke staan vermeld onder de nummers 4 en 7 hebben te kennen gegeven, dat zij geen opmerkingen hebben, dan wel dat het voorontwerp geen onderwerpen raken waarbij deze instanties belang hebben.

<u>Reactie Gedeputeerde Staten van Noord-Holland</u>

Inhoudelijke reactie
De provincie geeft aan dat zij hebben geoordeeld dat met het plan sprake is van een verbetering van de woon- en leefomgeving door het wegbestemmen van een milieubelastende gebiedsvreemde functie uit de woonomgeving en van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door sloop van bestaande verouderde bedrijfsbebouwing. Tevens geeft de provincie aan dat zij aan de ontheffing de voorwaarden hebben verbonden dat de gemeente in het ruimtelijk plan borgt dat de voorzijde van het perceel een groene inrichting krijgt en behoudt.

Reactie burgemeester en wethouders
Onder dankzegging voor de inhoudelijke reactie, onderschrijven wij het belang van de inhoud van de reactie. In afstemming met de provincie is ervoor gekozen om de noordkant van het perceel, welk zal worden ingericht voor verkeersdoeleinden, een bestemming 'Verkeer - Parkeren' toe te wijzen. De voorzijde van het perceel behoudt de bestemming 'Groen', waaruit de bouwmogelijkheden zijn verwijderd.

Reactie provincie Noord-Holland
De provincie geeft aan naar aanleiding van de gekozen aanpassing geen verdere opmerkingen te hebben op het plan.

<u>Reactie Waternet/Waterschap AGV</u>

Inhoudelijke reactie
Het Waterschap AGV heeft in het kader van vooroverleg haar overwegingen en adviezen gegeven. Deze zullen hieronder worden opgesomd:

1. Graag in het kopje 'Doorwerking plangebied' de zinsnede "Het waterschap heeft aangegeven geen bezwaren te hebben tegen het plan" verwijderen. Het lijkt er mij op het oog op dat het waarschijnlijk geen probleem zal worden. Maar dat moet nog getoetst worden bij de noodzakelijke aanvraag watervergunning, dat nog moet plaatsvinden.
2. Het bestemmingsplan bevat nog geen duidelijke verhardingstoets met huidige vs nieuwe situatie. Kijkend naar de schetsen lijkt het er inderdaad op dat de verharding licht zal afnemen en geen watercompensatie nodig is. Indien mogelijk een duidelijke verhardingstabel toevoegen aan de waterparagraaf. Deze zal bij de watervergunning in ieder geval gevraagd worden. Gaarne de drempel van 100 m^2 toename verharding voor watercompensatie te verwijderen, ook de 10%. De Keur 2019 eist in stedelijk gebied watercompensatie van 10-20% boven 1.000 m^2 toename in verharding. Vanuit

de Waterwet en Zorgplicht mag het functioneren van een watersysteem (kwantitatief/kwalitatief) niet verslechteren. Het waterschap heeft de vrijheid om, beargumenteerd, meer dan 10% watercompensatie te vragen, en watercompensatie in kwetsbaar gebied ook bij <1.000 m^2 te eisen. Waar die drempel ligt is afhankelijk van de omstandigheden en aan het waterschap om te bepalen.
3. In de waterparagraaf is nog niet beschreven of/hoe hemelwater wordt afgekoppeld. Indien afgekoppeld dient hemelwater zo veel mogelijk te worden geïnfiltreerd, geborgen en vertraagd afgevoerd.

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.
1. De genoemde zinsnede is verwijderd. Toetsing zal volgen bij de aanvraag watervergunning.
2. De genoemde drempelwaarden zijn verwijderd om verwarring te voorkomen.
3. De afkoppeling van hemelwater zal volgen bij een aanvraag. De aanbeveling over infiltreren, bergen en vertragen is opgenomen in de waterparagraaf.

4.4 Handhaving

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

HOOFDSTUK 5 BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED

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

5.1 Ruimtelijke karakteristiek

5.1.1 Het plangebied in groter verband

Het gebied waarin Amsteldijk Noord 17 ligt wordt ook wel de Wester Amstel genoemd en is gelegen in het noordoostelijk deel van de gemeente Amstelveen. De Wester Amstel wordt gerekend tot het buitengebied van Amstelveen. Wester Amstel grenst in het noorden aan de Kalfjeslaan (gemeentegrens Amsterdam) en ten oosten aan de Amstel (gemeentegrens Ouder-Amstel). Aan de overzijde van de Amstel ligt de Groot en Klein Duivendrechtse Polder die op enige bebouwing aan de dijk na nagenoeg onbebouwd is. In het zuiden grens de Wester Amstel aan de Rijksweg A9 en in het westen aan het stedelijk gebied van Amstelveen.

De Wester Amstel is in regionaal en provinciaal verband een waardevolle buffer tussen de stedelijke lobben van Amsterdam. Naast natuur en cultuurhistorische waarden biedt heeft het gebied voor Amstelveners en de regio een recreatieve aantrekkingskracht. Het gebied is van oudsher een uitvalsbasis oor de welvarende stedelingen en voorziet in een landelijk woonmilieu. De Amsteldijk is een belangrijke recreatieve verbinding tussen Amsterdam en het zuidelijke poldergebied, de Oranjebaan een drukke provinciale weg (N522) tussen Amstelveen, via Ouderkerk aan de Amstel, naar Amsterdam Zuid-Oost.

5.1.2 Directe omgeving plangebied

Het plangebied valt binnen het ruimtelijk herkenbaar gebied 'Buurt over Ouderkerk'. Dit buurtschap vormde al vanaf de veertiende eeuw de marktplaats voor Ouderkerk, hetgeen resulteerde in een groot aantal herbergen en horecabedrijven. Overblijfselen uit die tijd zijn o.a. het brugwachtershuis, de weegbrug en de horecaetablissementen, die nog steeds in bedrijf zijn. De stedenbouwkundige structuur kent overwegend aaneengesloten lintbebouwing met een woonfunctie.

5.1.3 Cultuurhistorie/archeologie

Het plangebied ligt in de Amstelscheg. De Amstelscheg vormt een groene wig die diep doorloopt in de stad Amsterdam en is een van de iconische landschappen van de Metropoolregio Amsterdam (MRA). Het ensemble Amstelscheg kent drie provinciale kernwaarden.

1. De landschappelijke karakteristiek: de landschapstypen en de belangrijkste kenmerken van deze landschappen.
2. Openheid en ruimtebeleving: de beleving van de vrije open ruimten, de horizon en de oriëntatiepunten.
3. De ruimtelijke dragers: de driedimensionale structuren en lijnen die in het (vlakke) landschap het beeld bepalen en begrenzen. Denk hierbij aan bebouwingslinten, bomenlanen en dijken. Het is van belang dat deze drie kernwaarden gewaarborgd blijven.

Het specifieke perceel Amsteldijk Noord 17 ligt in gebied wat in het verleden is ontveend. De Amstelveense- of Middelpolder werd vanaf ca. 1640 door twee molens bemalen, waarvan er eentje gevestigd was ten hoogte van het huidige Bankraspad 1. In 1901 is de bovenbouw van de molen al gesloopt en in 1991 is het restant van de molen verwijderd. In het geldende bestemmingsplan is voor de locatie waar de voormalige molen gestaan heeft een dubbelbestemming Archeologie 1 opgenomen. De voormalige molen is dusdanig ver van het plangebied gelegen, dat de ontwikkeling van de Amsteldijk Noord

17 geen invloed heeft op de hoge archeologische en cultuurhistorische waarden gelegen op deze locatie.



Afbeelding 7 Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart. Blauw omcirkelt de globale locatie van het plangebied.

Daarnaast is het plangebied gelegen in de lint van de oude dorpskern van het voormalige Buurt over Oudekerk. Het plangebied is net gelegen buiten het Rijksbeschermd dorpsgezicht van het oude dorp, en hoeft daarom niet te voldoen aan de specifieke bouwregels die een dergelijke dubbelbestemming kent. In het bestemmingsplan 'Wester Amstel 2018' is de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie Gemeente' foutief voor een smalle strook over het perceel 407 heen komen te liggen. In onderhavig bestemmingplan wordt deze fout gecorrigeerd: deze dubbelbestemming is niet overgenomen.

Het plangebied kent de Waarde Archeologie 2, dat refereert naar een relatief hoge archeologische verwachtingswaarde. Ter plaatse van de aanduiding Waarde Archeologie

2 is verkennend archeologisch bodemonderzoek nodig bij ingrepen in de bodem die dieper rijken dan 0.30 meter en groter zijn dan 100 m2. Omdat deze grenzen overschreden worden, is in november 2022 door Transect een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. Het plangebied is vrijgegeven voor de voorgenomen ingrepen. In hoofdstuk 7 van onderhavig bestemmingsplan wordt hier verder op ingegaan.

Conclusie
De locatie voor het nieuw te bouwen appartementencomplex ligt in een gebied waar archeologische en cultuurhistorische waarden een rol spelen. Zoals onderbouwd is het plangebied gelegen buiten de invloedsferen van hoge cultuurhistorische waarden, waardoor de ontwikkeling geen negatief effect op deze waarden zal vormen. Daarnaast is vanwege de hoge archeologische verwachting een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Op basis van de conclusies van dit onderzoek is het plangebied vrijgegeven voor bodemingrepen.

5.2 Functioneel gebruik

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

5.2.2 Verkeer
Onder de verkeersbestemming zijn gebracht de verkeerswegen ten dienste van gemotoriseerd verkeer, fiets- en voetpaden, alsmede geluidwerende voorzieningen.

5.2.3 Wonen
Deze gronden zijn bestemd voor twee appartementen, dan al niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf tot maximaal 30% van de vloeroppervlakte van de woning. Voor het bouwen van de woningen geldt dat het de hoofdgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen 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

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

6.2.1 Nationale Omgevingsvisie

Per 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. Hierin zijn de kaders van het nieuwe rijksbeleid opgenomen. Deze Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld. In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) wordt door het Rijk een langetermijnvisie gegeven op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.



Afbeelding 8 Afwegen met de NOVI. Bron: Nationale Omgevingsvisie

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

De vier prioriteiten
De Uitvoeringsagenda beschrijft de vier prioriteiten. De opgaven uit de toelichting kunnen veelal niet apart van elkaar worden aangepakt. Als een samenhangende, integrale aanpak nodig is, over de sectoren heen, vraagt dit een andere inzet. De samenhang tussen opgaven manifesteert zich rond vier prioriteiten.

- Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;

- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Drie afwegingsprincipes
Het doel van de Omgevingswet is het bereiken van een balans tussen: '(a) het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'. Beschermen en ontwikkelen sluiten elkaar niet per definitie uit en kunnen elkaar zelfs versterken. Echter, gaan beschermen en ontwikkelen niet altijd en overal zonder meer samen en zijn soms echt onverenigbaar. Een optimale balans tussen deze twee vergt steeds een zorgvuldige afweging en prioritering van ongelijksoortige belangen. Om dit afwegings- proces en de omgeving inclusieve benadering richting te geven, is in de NOVI een drietal afwegingsprincipes geformuleerd:
- Combineren boven enkelvoudig;
- Kenmerken & identiteit;
- Afwentelen voorkomen.

Relevantie plangebied
Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een NOVI-gebied. De NOVI vormt geen verdere belemmering voor dit initiatief.

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
Geen van de in het Barro geregelde onderwerpen heeft invloed op het onderhavige project. De betreffende onderwerpen zijn niet aan de orde in het kader van dit project.

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
Op basis van jurisprudentie blijkt dat het realiseren van twee woningen zoals in dit plan niet gezien wordt als een stedelijke ontwikkeling (zie onder meer ABRvS 23 december 2014, zaaknummer 201405237/1/R2). Daarnaast wordt in de 'Handreiking Ladder' aangegeven dat sprake is van een stedelijke ontwikkeling bij woningbouwlocaties vanaf

12 woningen. Met de realisatie van 2 woningen, waarvan tevens één van de beide woningen gezien kan worden als vervanging van een bestaande woning, is bij dit plan geen sprake van een stedelijke ontwikkeling.

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 2.2.2, eerste lid, en artikel 2.2.2.a van het LIB zijn op gronden die zijn aangewezen op de kaarten in bijlage 4 en 4a bij het besluit geen objecten toegestaan die hoger zijn dan de op de kaarten aangegeven maximale waarden. De hoogtes zijn gerelateerd aan het N.A.P. Binnen het plangebied geldt een maximale bouwhoogte van 113 meter. Het voorliggende plan blijft duidelijk onder de genoemde bouwhoogte.

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.

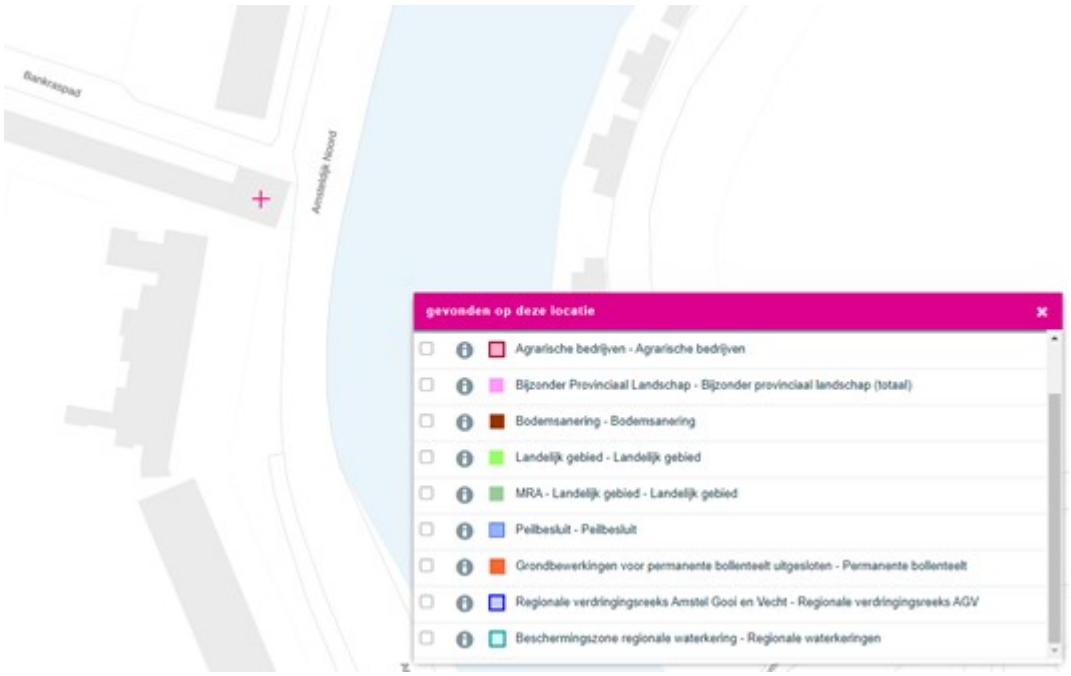
Relevantie plangebied
Het initiatief voorziet in het verwijderen van verouderde opstallen, waaronder één bedrijfswoning, en het realiseren van 2 nieuwe woningen op deze locatie. Voor het creëren van deze extra woonruimte hoeft geen groen te wijken en zal zorgen voor een

verbeterde uitstaling van het plangebied. Het initiatief is in lijn met het provinciaal beleid.

6.3.2 Omgevingsverordening Noord-Holland 2020

De provincie heeft op 22 oktober 2020 een 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 is het provinciale beleid in regels vertaald.

Relevantie plangebied



Afbeelding 9 Uitsnede kaart Omgevingsverordening NH2020

Het perceel is op grond van de Omgevingsverordening NH2020 (zie figuur 5) gelegen binnen diverse werkingsgebieden, waarvan enkele van toepassing zijn op onderhavige ontwikkeling, namelijk:

- MRA-Landelijk gebied
- Bijzonder Provinciaal Landschap
- Landelijk gebied

<u>MRA-Landelijk gebied</u>
Artikel 6.9 van de verordening is op dit perceel van toepassing. Deze bepaling luidt:

Artikel 6.9 MRA Landelijk Gebied

1. Een ruimtelijk plan kan ter plaatse van het werkingsgebied MRA Landelijk gebied niet voorzien in een kleinschalige woningbouwontwikkeling.
2. In afwijking van het eerste lid kan een ruimtelijk plan voorzien in functiewijziging naar wonen in de vorm van maximaal twee burgerwoningen, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
   a. ter plaatse van de bestaande stedelijke functie is ten minste één bedrijfswoning planologisch toegestaan;

b. de functiewijziging naar een woonfunctie beperkt de bedrijfsvoering en de ontwikkelmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven niet;
c. de bestaande bedrijfsbebouwing op de overige gronden wordt gesloopt en aan deze gronden wordt een bestemming toegekend zonder bouwmogelijkheden; en
d. een tweede burgerwoning is alleen mogelijk als meer dan 1.500 m^2 grondoppervlakte aan bestaande bedrijfsbebouwing op het bestemmingsvlak wordt gesloopt.

3. In afwijking van het eerste lid kan een ruimtelijk plan voorzien in functiewijziging van een agrarisch bouwperceel naar wonen in de vorm van maximaal twee burgerwoningen, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
   a. ter plaatse van het bestaande agrarisch bouwperceel is ten minste één bedrijfswoning planologisch toegestaan;
   b. de functiewijziging naar een woonfunctie beperkt de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven niet;
   c. de bestaande bedrijfsbebouwing op de overige gronden wordt gesloopt en aan deze gronden wordt een bestemming toegekend zonder bouwmogelijkheden; en
   d. een tweede burgerwoning is alleen mogelijk als meer dan 1.000 m^2 grondoppervlakte aan bestaande bedrijfsbebouwing op het bestemmingsvlak wordt gesloopt.
4. In afwijking van het eerste lid kan een nieuwe burgerwoning worden toegestaan, indien deze woning wordt gesitueerd in een dorpslint en hierbij een aanwezige bedrijfswoning binnen het werkingsgebied glastuinbouwconcentratiegebied wordt wegbestemd en gesloopt.
5. In afwijking van het eerste lid kan een ruimtelijk plan voorzien in een functiewijziging van een karakteristieke boerderij naar een woonfunctie waarbij de karakteristieke boerderij mag worden gesplitst in meerdere burgerwoningen, indien geen afbreuk wordt gedaan aan het oorspronkelijke karakter van de bebouwing.
6. In aanvulling op het derde lid aanhef en onder d kan een ruimtelijk plan het voorzien in een derde burgerwoning indien in de motivering wordt onderbouwd dat deze derde burgerwoning noodzakelijk is om een substantiële verbetering van de omgevingskwaliteit op de betreffende locatie mogelijk te maken.
7. Afwijking van het in het derde lid genoemde aantal of oppervlakte is mogelijk indien toepassing wordt gegeven aan een gemeentelijk of intergemeentelijk vereveningsfonds.
8. Gedeputeerde Staten kunnen nadere regels stellen aan de toepassing van het zevende lid.

Het initiatief betreft de sloop van een voormalig tankstation/garagebedrijf met bedrijfswoning om twee burgerwoningen te realiseren. Er kan in dit geval niet worden voldaan aan de voorwaarden van artikel 6.9, tweede lid, onder d. Alle bestaande bedrijfsbebouwing zal immers gesloopt worden, maar de grondoppervlakte van de bedrijfsbebouwing is kleiner dan 1.500 m2. Er is op 9 januari 2023 bij de Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland een ontheffing van de Omgevingsverordening NH2020 aangevraagd. Op 30 maart 2023 is deze ontheffing verleend (zie bijlage 1). De volgende voorwaarde is meegegeven: de voorzijde van het perceel dient een groene inrichting te krijgen en te behouden. Het initiatief is door deze verleende ontheffing niet in strijd met artikel 6.9 van de Omgevingsverordening NH2020.

<u>Bijzonder Provinciaal Landschap</u>
Artikel 6.46 van de verordening is op het perceel van toepassing. Deze bepaling luidt:

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 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. In afwijking van het vierde lid kan het ruimtelijk plan regels bevatten die de volgende ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maken:
   a. een uitbreiding van een agrarisch bouwperceel tot maximaal twee hectare; of
   b. nieuwe bebouwings- en functiemogelijkheden op grond van artikel 6.33, eerste lid, onder e en f en artikel 6.33, tweede en derde lid.
8. In afwijking van het derde en vierde lid kan het ruimtelijk plan een nieuwe stedelijke ontwikkeling of een 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;
   c. en de aantasting zoveel mogelijk wordt beperkt en de aantasting wordt gecompenseerd.
9. In afwijking van het derde en vierde lid kan het ruimtelijk plan voorzien in woningbouw overeenkomstig de afspraken tussen Rijk, provincie en betrokken gemeenten met betrekking tot de Pilot Waterland.
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. Het initiatief is passend binnen de kernkwaliteiten van het Bijzonder provinciaal landschap. In paragraaf 2.3 is reeds nader ingegaan op het Gebiedsperspectief en Beeldkwaliteitplan Amstelscheg en is reeds aangetoond dat onderhavige ontwikkeling bijdraagt aan het verbeteren van de gebiedskwaliteit van de Amstelscheg.

<u>Landelijk gebied</u>
Artikel 6.59 van de verordening is op het perceel van toepassing. Deze bepaling luidt:
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 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.

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

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 '(Bebouwings-)linten'.

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 nabij Ouderkerk aan de Amstel, wat als een losse bebouwingskern in de scheg is gelegen en een verdichting van de scheg vormt.
- De ruimtelijke dragers: het plangebied is gelegen in een bebouwingslint langs de Amstel, waar tevens de meeste bebouwing van de scheg is gelegen. Dit is verder uitgewerkt in de provinciale structuur (bebouwings-)linten (zie pagina 12).

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 de huidige bouwrechten gerealiseerd worden, waarbij het bouwvlak zelfs iets verkleind zal worden. Het nieuwe

bouwwerk zal een andere functie krijgen: wonen in plaats van een autobedrijf. Deze nieuwe functie sluit beter aan op de karakteristiek van de directe omgeving van het plangebied, dat enkel uit woonbebouwing bestaat. De transformatie tot de functie wonen zal zorgen voor een betere aansluiting op de 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 (zich)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 opnieuw gebouwd 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 op de plaats en binnen de plot van de bestaande bebouwing. 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: de huidige verkavelingsstructuur zal gewaarborgd blijven. In het planinitiatief wordt meer ruimte geboden voor groen ter verbetering van de kwaliteit van het landschap.

Provinciale structuur: (bebouwings-)linten

De ontstaansgeschiedenis en de kernwaarden – waaronder landschappelijke karakteristiek, openheid, ruimtebeleving en de ruimtelijke structuren, van (bebouwings-)linten worden uiteengezet in de ambities en ontwikkelprincipes van deze ensembles.

1. Het lint heeft een duidelijke relatie met het omliggende landschap.
   a. Een goede herkenbaarheid van het lint als lijnvormige structuur in het landschap.
      I. Houd het lint herkenbaar en/of versterk het als structuur in het landschap. Wees terughoudend en zorgvuldig met het ontwikkelen van woonbuurten aan of achter het lint.
      II. Houdt ruimte tussen twee linten vrij en houd 'oksels' tussen kruisende linten open.
      III. Houd de oorspronkelijke linten herkenbaar als historische structuren en identiteitsdragers als ze opgenomen zijn/worden in een verdichte omgeving.
   b. Het behouden van doorzichten vanaf de weg naar het achterliggende landschap.
      I. Behoud de doorzichten vanaf de linten naar het landschap naast het lint. De mate van openheid verschilt per type lint.
      II. Maak bij erfuitbreiding een zorgvuldige afweging of de nieuwe bebouwing het beste achter of naast de bestaande bebouwing kan worden geplaatst.
      III. Behoud aanwezige kavelsloten tussen de erven.
   c. Een zorgvuldige overgang van de erven naar het landschap.
      I. Behoud karakteristieke erfbeplanting of voeg die toe als dit kenmerkend is voor het landschaps- en/of erftype.
      II. Behoud de achtersloten als zij de schaalverschillen markeren tussen smalle kavels aan het lint en brede kavels in het achterliggende landschap.

Relatie tot het plangebied: de huidige structuur van het lint zal behouden blijven. De nieuwe bebouwing zal binnen de huidige bouwplot gerealiseerd worden en zal zelfs resulteren in een verkleining van het bouwvlak.

2. Het lint en de structuurdrager (weg/dijk/vaart) vormen een samenhangend geheel
   a. Ontwikkelen passend bij de structuurdrager.
      I. Sluit aan bij de kenmerkende samenhang tussen lintbebouwing en structuurdrager, bijvoorbeeld: ontwikkel aan de dijkkruin of aan de voet van de dijk, ontwikkel direct aan of op afstand van de weg/dijk/vaart.
      II. Oriënteer de bebouwing op de weg/dijk/vaart. De ontsluiting is bij voorkeur rechtstreeks op het lint, van oudsher vaak via een brug of dam.
      III. Geef de voorzijde van het erf een representatieve functie; de bedrijvigheid en logistiek vinden plaats achterop het erf.
      IV. Pas beplanting zodanig in dat die de karakteristiek van het lint versterkt. Behoud de laanbeplanting als die karakteristiek is voor dit lint.
      V. Behoud of herstel de (teen)sloot tussen de weg/dijk en het erf als die kenmerkend is voor het lint.

Relatie tot het plangebied: de kenmerkende samenhang van de lintbebouwing zal behouden blijven. De ontsluiting zal plaatsvinden via de Amsteldijk, zoals nu ook het geval is. De bebouwing zal middels de verkleining van het bouwvlak iets verder naar achteren op het perceel komen te liggen en de bedrijfsuitstraling aan de voorzijde zal worden verwijderd, waardoor er voor op het perceel ruimte beschikbaar komt voor groen. Dit zal het perceel een meer representatieve uitstraling geven binnen het lint.

3. Ontwikkelingen passen bij het karakter en de identiteit van het lint. De planlocatie is gelegen in een dorpslint.
   a. Een zorgvuldige afweging of de maat en schaal van de nieuwe bebouwing past bij het (type) lint, of dat hier elders een betere plek voor is.
      I. Ga bij ruimtelijke ontwikkelingen zorgvuldig om met de karakteristieken van de historisch gegroeide dorpsstructuur, bewoningsvorm en landschappelijke context.

b. Een herkenbare identiteit van het 'aaneengesloten dorpslint'.
   I. Ontwikkel in dezelfde maat en schaal als de overige bebouwing in het lint. Zorg voor diversiteit in de bebouwing, voorkom repetitie. Voor nieuwe hoogteaccenten en bebouwing op markante plekken gelden hogere beeldkwaliteitseisen.
   II. Zorg voor continuïteit in de inrichting van de openbare ruimte, passend bij de identiteit van het lintdorp.

Relatie tot het plangebied: er zal gebruik worden gemaakt van de bestaande bouwplot; de nieuwe bebouwing zal daarom zorgen voor een continuïteit van het lint.

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. Een aantal thematische uitgangspunten zijn relevant voor dit plangebied.

<u>Wonen</u>
Het uitgangspunt is dat de woningmarkt in Amstelveen in beweging gebracht moet worden. Dit wordt bereikt door de doorstroming te bevorderen door nieuwe kwalitatief hoogwaardige woningen toe te voegen, zowel in centrumstedelijk, landelijk als suburbane woonmilieus. Voor verschillende doelgroepen kan deze ontwikkelingslocatie een aantrekkelijk woonmilieu vormen. Hierdoor komt de doorstroming weer op gang. Daarnaast wordt ingezet op de verduurzaming van de woningvoorraad.
Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van twee woningen, waarbij één oude bedrijfswoning moet wijken. Door de toevoeging van één extra woning wordt een bijdrage geleverd aan de toename van de woningvoorraad. Tevens wordt de woningvoorraad verder verduurzaamd door kwalitatief hoogwaardige woningen te realiseren.

<u>Duurzame ruimte</u>
Dit thema is tweeledig. Enerzijds gaat het over ruimte scheppen voor duurzame oplossingen boven of onder de grond zoals WKO en windenergie. Anderzijds gaat het om het duurzaam ordenen en gebruiken van de ruimte: de juiste functie op de juiste plek. Voor dit plangebied voorziet de gemeente geen grootschalige windenergieopwekking. Nieuwbouwprojecten worden zo veel mogelijk aardgasloos gebouwd. Dit wordt nu ook opgelegd door de wet VET (Voortgang Energietransitie) die vanaf 1 juli 2018 van kracht is. Met deze wet vervalt de plicht om nieuwe woningen aan te sluiten op aardgas. Voor wat betreft duurzaam ruimtegebruik wordt er binnen een ruimtelijke kwaliteitskader gezocht naar slim en zuinig ruimtegebruik.

<u>Uitvoeringsparagraaf</u>
Gelijktijdig met de Structuurvisie heeft de gemeenteraad de uitvoeringsparagraaf vastgesteld. Hierin is aangeven op welke wijze verschillende projecten en programma's die voorvloeien uit de structuurvisie in uitvoering worden gebracht. In het gebied Wester

Amstel wordt onder andere ingezet op aanleg van landschappelijk wonen middels een faciliterend grondbeleid.

Conclusie
Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de uitgangspunten van de structuurvisie.

6.4.2 Woonagenda 2020-2023
Op 12 februari 2020 heeft de raad de Amstelveense woonagenda 2020-2023 vastgesteld. Amstelveen kent een grote woningbouwopgave. Om aan de vraag te voldoen wordt verwacht dat de aankomende jaren ongeveer 10.000 woningen toegevoegd worden. De druk binnen alle segmenten is hoog. Er zijn lange wachtlijsten voor de sociale huur en er zijn te weinig woningen in de vrije sector (laag en hoog) en de middeldure hoop (laag en hoog). Daarnaast is er een toename van het aantal eenpersoonshuishoudens en zijn er veel jonge mensen die maar moeizaam hun eerste stappen op de woningmarkt kunnen zetten. Extramuralisering en ambulantisering van de zorg maakt dat inwoners lange thuis blijven wonen of juist weer zelfstandig gaan wonen. Dit vraagt om maatwerk, nieuwe woonvormen en het realiseren van woningen voor specifieke doelgroepen, zoals in de zorg of begeleid wonen. Ook nieuwe woonvormen, waar jongeren en ouderen samen wonen, zoals bij meer generatiewoningen.
Deze Woonagenda 2020-2023 beschrijft de visie en beleidsmaatregelen die worden ingezet om de druk op de Amstelveense woningmarkt te verlichten, zodat Amstelveen een stad voor jong tot oud blijft; van goede kwaliteit, volop voorzieningen, ruimte, groen en veiligheid.
Op basis van dit kader worden afspraken gemaakt met ontwikkelaars, woningverhuurders, waaronder de woningcorporaties en andere partners om voortvarend en doelgericht de Amstelveense woningzoekenden een betere kans op de woningmarkt te geven.

Relevantie plangebied
Dit bestemmingsplan voorziet in het realiseren van een twee appartementen, waarbij één bedrijfswoning vervangen wordt. De toevoeging van één extra woning draagt op hele kleine schaal bij aan het behalen van de doelen van de Woonagenda 2020-2023. Vanwege de kleine omvang van dit project heeft het plan verder geen invloed op de andere doelstellingen van de woonvisie.

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

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

Relevantie plangebied
Binnen het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie 2' opgenomen. Dit betekend dat er een relatief hoge archeologische verwachtingswaarde geldt. Er is daarom dan ook een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd waar in paragraaf 7.3 nader op wordt ingegaan.
Daarnaast is in de Erfgoednota Amstelveen af te lezen dat het plangebied valt in een gebied met relatief hoge cultuurhistorische waarden. Zoals in paragraaf 5.1.3. reeds is

beargumenteerd hebben deze waarden geen invloed op de ontwikkelingen binnen het plangebied, en andersom.

6.4.4 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.

Conclusie

In het bestemmingsplan worden de parkeernormen uit de Nota Parkeernormen van toepassing verklaard. Hierbij is het uitgangspunt dat in beginsel de parkeerbehoefte op eigen terrein wordt opgelost. Het initiatief voorziet in een parkeerbehoefte van 1,6 parkeerplaatsen per appartement. Deze parkeerbehoefte wordt deels op eigen terrein opgelost, en de overige parkeerbehoefte wordt in overeenstemming met de gemeente in de openbare ruimte opgelost. In paragraaf 7.9 wordt nader ingegaan op het aspect parkeren.

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 ligging van het plangebied is beschreven in paragraaf 2.1. De bodem bestaat uit veen met een mogelijk dun kleidek. Het maaiveld varieert omdat de locatie op het talud van een waterkering ligt.

Bodemkwaliteit
Het plangebied betreft een van oudsher agrarisch gebied waar sinds het eind van de vorige eeuw bebouwing is ontstaan.

Haalbaarheid
De haalbaarheid van een ruimtelijk plan kan onder druk komen te staan door de kosten van een noodzakelijke bodemsanering of noodzakelijk grondverzet ter bescherming van het toekomstige bodemgebruik. Dit kan leiden tot een negatief resultaat op de grondexploitatie. In onderhavige situatie is middels een begroting, waarin de kosten van het grondverzet zijn opgenomen, aangetoond dat de financiële uitvoerbaarheid van het plan niet in het geding komt.

Bodemkwaliteit op planniveau
Uit het verkennend en nader bodemonderzoek, uitgevoerd door Geonius d.d. april 2022 met kenmerk MA210004.062.R01.V1.0, blijkt dat geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Zie voor het rapport bijlage 2. Geconcludeerd moet worden dat de toekomstige bestemming en het beoogde bodemgebruik uitvoerbaar zijn.

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 de Omgevingsvisie NH2050 voor zover het uitvoering van Europese richtlijnen over water betreft. Een goede waterkwaliteit, duurzaam voorraadbeheer en bescherming tegen overstroming zijn de centrale elementen van het programma. Voor de deelprogramma's oppervlaktewater, grondwater en overstromingsrisico's is uitgewerkt welke doelen de provincie wil bereiken en hoe hieraan een bijdrage wordt geleverd met een breed pakket aan maatregelen. Daarbij wordt extra aandacht besteed aan natuurgebieden, drinkwatervoorzieningen en zwemwateren, die volgens Europese richtlijnen worden beschermd vanwege de specifieke eisen die hier gelden.

Waterschapsbeleid
In het Waterbeheerplan 2022-2027 beschrijft het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht wensbeelden per thema voor 2030 en daaruit afgeleid doelen voor de planperiode 2022-2027 op hoofdlijnen. Hierin staat wat het waterschap doet aan veiligheid, de beschikbaarheid van voldoende en schoon water, en aan efficiënte zuivering van afvalwater. Ook zet het waterschap zich in voor het behoud van cultuurhistorisch erfgoed en de natuur. Het waterschap wil bereiken dat mensen zich bewuster worden van het belang van een veilig en 'robuust' (toekomstbestendig) watersysteem. Het waterschap wil open en toegankelijk zijn, actief naar samenwerking zoeken en de dialoog aangaan. De strategische uitgangspunten voor de langere termijn (2030) zijn:

- Samenbrengen van alle regionale waterbeheertaken in één regionale waterautoriteit;
- Een klimaatbestendig en daarmee waterrobuust gebied;
- Steden die beter bestand zijn tegen extreme regenbuien, wateroverlast, overstromingen, hitte en droogte;
- Een omgeving die zich bewust is van waterveiligheid;
- Water dat overal in het gebied geschikt is voor de vastgestelde gebruiksfunctie;
- Gebruik van afvalwater als grondstof en bron voor energie en water;
- Gebruik van vernieuwende oplossingen vanuit samenwerking met kennisinstellingen, andere overheden en marktpartijen;
- Vermindering van regeldruk en vergroting van kosteneffectiviteit voor burgers en bedrijven;
- Afstemming over alle watertaken per stroomgebied;
- Behoud van de zelfstandige bevoegdheid.

Tevens is de Keur van het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht van toepassing. Voor aanpassingen aan het bestaande watersysteem dient bij het waterschap een vergunning te worden aangevraagd op basis van de Keur. Dit geldt dus bijvoorbeeld voor het graven van nieuwe watergangen, het aanbrengen van een stuw of het afvoeren van hemelwater naar het oppervlaktewater. In de Keur is ook geregeld dat een beschermingszone voor watergangen en waterkeringen in acht dient te worden genomen. Dit betekent dat binnen de beschermingszone niet zonder ontheffing van het hoogheemraadschap gebouwd, geplant of opgeslagen mag worden. De genoemde bepaling beoogd te voorkomen dat de stabiliteit, het profiel en/of de veiligheid wordt aangetast, de aan- of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Ook voor het onderhoud gelden bepalingen uit de Keur. Het onderhoud en de toestand van de (hoofd)watergangen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

Gemeentelijk rioleringsplan (GRP) 2021-2026
Vanuit de Wet milieubeheer en de Waterwet heeft de gemeente een verbrede zorgplicht voor afvalwater, voor hemelwater en voor grondwater. De functie van riolering is het beschermen van de volksgezondheid door het inzamelen en afvoeren van afvalwater, het tegengaan van wateroverlast en het beschermen van het milieu. In het gemeentelijk rioleringsplan wordt uiteengezet hoe deze zorg wordt ingevuld.

Watertoets
Op de gronden binnen het plangebied is de Keur van het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) van toepassing. Bij de beoogde ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met dit waterschap.

Het gehele plangebied is in een waterkering gelegen, namelijk de Amsteldijk.

Elke demping van water dient voor 100% te worden gecompenseerd binnen het peilgebied.

Waterkering
Ter plaatse van de Amsteldijk ligt een secundaire waterkering. De twee nieuwe woningen liggen binnen de buitenbeschermingszone, maar niet in de binnenbeschermingszone. De bouwwerkzaamheden en eventuele grondwateronttrekkingen ten behoeve van de bouw en eventuele vergravingen voor de inrit liggen in de invloedsfeer van de kering. De voorgenomen werken vallen daarmee onder de Keur en daarvoor zal een watervergunning bij het Waterschap AGV moeten worden aangevraagd. Aangezien in de directe omgeving zich ook woningen en inritten in de zones van de waterkering bevinden, is de verwachting dat de ligging van de onderhavige voorgenomen woningen en inritten in de zones geen belemmeringen is voor de realisatie van het plan.

Doorwerking plangebied
Ter plaatse van de Amsteldijk Noord 17 ligt een waterkering. De twee nieuwe woningen zullen binnen deze waterkering komen te liggen. Er wordt een kelder van maximaal 3 meter diep gerealiseerd. De geplande bebouwing wordt buiten het profiel van vrije ruimte aangelegd. Voor het bouwen binnen de waterkering is echter wel een watervergunning benodigd welke bij het Waterschap AGV moet worden aangevraagd. Dit zal volgen bij de bouwvergunning.

Daarnaast zullen de nieuw te bouwen woningen worden gerealiseerd op gronden welke reeds verhard zijn. Daarnaast worden bestaande verhardingen deels ingericht als groen en wordt er geen water gedempt. Ontwikkelingen die van negatieve invloed kunnen zijn op de waterhuishouding van het plangebied zijn niet aan de orde.

Voor de afvoer van het hemelwater dient rekening te worden gehouden met het zo veel als mogelijk te infiltreren, bergen en vertraagd afvoeren van dit hemelwater.

7.3 Archeologie

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

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

dat de aanvrager van een omgevingsvergunning en een omgevingsvergunning voor aanlegactiviteiten zelf de kosten moet dragen voor het voldoen aan de archeologische voorschriften, worden meer archeologische resten in situ behouden.

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

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

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

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

In de zones waar ‘historische bebouwing’ heeft plaatsgevonden (Amsterdamseweg, Handweg, Legmeerdijk, Bovenkerkerweg en de Amsteldijk) geldt verplicht archeologisch onderzoek bij bodemverstoringen groter dan 100 m2.

Doorwerking plangebied
Voor het perceel Amsteldijk Noord 17 geldt de archeologische verwachtingswaarde 'Waarde - Archeologie 2'. Voor deze waarde geldt dat bij bodemingrepen groter dan 100 m^2 en dieper dan 30 centimeter archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden. Deze grens zal worden overschreden. Ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling heeft het bureau Transect een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd (Transect-rapport 4344, versie 1, d.d. 14 november 2022). Zie voor het rapport bijlage 2.

Op basis van het veldonderzoek is vastgesteld dat de in het rapport benoemde archeologisch relevante niveaus niet in het plangebied aanwezig zijn binnen een diepte van 4,0 m-Mv. In het plangebied is vanaf de onderzijde van de bestrating tot circa 210 cm-mV (3,1 m -NAP) sprake van modern ophoogzand, waarna onveraard en onbewoond Hollandveen is aangetroffen. Vanaf een diepte van 275 cm-Mv (3,7m -NAP) zijn vervolgens wadafzettingen van het Laagpakket van Wormer aanwezig. Het ontbreekt in de wadafzettingen aan gerijpte niveaus of kreekoevers die wijzen op bewoonbare locaties. Er zijn geen ophooglagen aangetroffen die te relateren zijn aan een dijk. Op basis van de bovenstaande gegevens is de middelhoge verwachting op de aanwezigheid van archeologische resten naar een lage verwachting bij te stellen.

Voor het plangebied (circa 270 m^2) bestaat het voornemen om de bestaande bebouwing te slopen en nieuwe appartementen te realiseren. In het plangebied is vastgesteld dat sprake is van een lage verwachting op de aanwezigheid van archeologische resten. Op basis van deze bevindingen wordt geadviseerd het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ingrepen.

Mochten er tijdens de werkzaamheden onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen, dan heeft de initiatiefnemer en de uitvoerder van de werkzaamheden een wettelijke plicht dergelijke resten direct te melden bij de bevoegde overheid (conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10).

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
Ten behoeve van de te realiseren woningen is inzicht nodig in de te verwachten geluidssituatie van diverse wegen gelegen in de nabijheid van het plangebied. Het plangebied is gelegen binnen de wettelijke geluidzone van de N522. Verder is het plangebied gelegen binnen de invloedsfeer van de 30 km/u wegen Amsteldijk Noord en Hoger Einde-Noord. Het onderzoeksbureau Kragten heeft een onderzoek verricht naar de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de gevels van de nieuw te realiseren woningen aan de Amsteldijk Noord 17 (Rapportnr. 20221123-BBE029-AKO-WVL 1.0, d.d. 23 november 2022). Zie voor het rapport bijlage 3.

30 km/u wegen
De geluidbelasting ten gevolge van de 30 km/u weg (inclusief aftrek artikel 110g Wgh) bedraagt maximaal:
- 51 dB voor de Amsteldijk Noord
- 27 dB voor de Hoger Einde-Noord

De normen uit de Wet geluidhinder zijn op deze wegen niet van toepassing. Ter vergelijking worden de geluidbelastingen wel beoordeeld aan de hand van het toetsingskader uit de Wet geluidhinder (voorkeurswaarde 48 dB en maximale ontheffingswaarde 63 dB).

De geluidbelasting van de Amsteldijk Noord bedraagt meer dan 48 dB (inclusief aftrek). De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. Gezien de beperkte schaal van het plan is het niet mogelijk of wenselijk om bronmaatregelen (stiller wegdek) of overdrachtsmaatregelen (afscherming) te treffen die de geluidbelastingen terugbrengen tot waarden bij de ontvanger (woning) zijn erop gericht te voldoen aan de binnenwaarde van 33 dB, waarmee een goed woon- en leefklimaat wordt gegarandeerd.

Ten gevolge van de Hoger Einde-Noord bedraagt de geluidbelasting minder dan 48 dB, waarmee kan worden geconcludeerd dat ten gevolge van de Hoger Einde-Noord sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

De maximale gecorrigeerde cumulatieve geluidbelasting ten gevolgde van de N522 bedraagt maximaal 47 dB. De voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder wordt ter plaatse van het gehele plan gerespecteerd.

De gecumuleerde ongecorrigeerde geluidbelasting door het wegverkeer (inclusief 30 km/u wegen) bedraagt maximaal 57 dB.

De geluidbelasting op de zijgevel zal niet hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde, er zijn geen extra maatregelen nodig en ook een 'dove gevel' is niet noodzakelijk.

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/m3 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.

Luchtkwaliteitsituatie plan(gebied)
Het woningbouwplan, dat met het onderhavige bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, omvat 2 woningen. Gezien dit beperkte aantal woningen zal het plan niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtkwaliteit. Dit kan worden geconstateerd op grond van de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)". Verder blijkt uit de NSL-monitoringstool dat de concentraties aan luchtverontreinigende stoffen NO_2, PM10 en PM2,5 in de omgeving van het onderhavige plangebied (ruim) onder de grenswaarden (voor jaargemiddelde concentraties) liggen, in zowel 2017, 2020 als 2030. De huidige luchtkwaliteit ter plaatse van de locatie Amsteldijk Noord 17 is (ruim) voldoende zodat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

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
Bij (de bouw van) woningen gaat het in beginsel om een kwetsbaar objecten, waarbij de veiligheid van personen in het geding kan zijn.

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

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een gasleiding (gelegen op ca. 470 meter afstand vanaf het plangebied), een transportroute voor gevaarlijke stoffen, een LPG-tankstation, een andere inrichting die valt onder het BRZO of een opslagplaats met gevaarlijke stoffen.
Een (nadere) beschouwing van het groepsrisico en plaatsgebonden risico is niet nodig.

7.7 Flora en fauna

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 bureau MBH Consult B.V. heeft middels een quickscan flora en fauna de geplande ontwikkeling getoetst aan de natuurwetgeving (rapportage d.d. 01-09-2022). Door middel van een veldbezoek en een literatuurstudie is beoordeeld welke natuurwaarden verwacht worden in het plangebied en is gekeken naar de mogelijk aanwezigheid van beschermde plant- en diersoorten. Zie bijlage 4 voor de quickscan flora & fauna.

Vogels
In het plangebied zijn tijdens het veldonderzoek geen waarnemingen gedaan of sporen aangetroffen van vogels met jaarrond beschermde verblijfplaatsen. In de te slopen bebouwing ontbreken geschikte pannendaken of andere openingen die gebruikt kunnen worden als nestplek. Er is geen vervolgonderzoek nodig voor vogels met een jaarrond beschermd nest.

Tijdens het veldbezoek zijn twee Turkse tortelduiven binnen het plangebied waargenomen. In de begroeiing en beschutte plaatsen binnen het plangebied kunnen algemene broedvogels broeden. Alle vogelnesten in functie zijn beschermd. Alle werkzaamheden dienen daarom buiten het broedseizoen ca. 15 maart - 15 juli) plaats te vinden. Wanneer de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd, dient vooraf een broedvogelcheck te worden gedaan door een deskundige. Wanneer nesten worden aangetroffen die in gebruik zijn, dienen de werkzaamheden uitgesteld te worden totdat het nest verlaten is.

Vleermuizen
Door het ontbreken van grotere bomen met holtes of loszittend schors binnen het plangebied zijn vleermuizen welke uitsluitend in bodem verblijven op voorhand uitgesloten.
Voor vleermuizen welke in gebouwen verblijven zijn potentiële verblijfplaatsen gevonden: in de zuidgevel zijn openingen aanwezig, in de ruimte tussen het reclamebord en de muur aan de oostkant van het gebouw kunnen vleermuizen verblijven, en

vleermuizen kunnen via de spleet aan de onderkant naar boven kruipen. Overige delen van de bebouwing is niet geschikt voor vleermuizen.
De potentiële verblijfplaatsen zijn geschikt als zomer-, winter-, kraam-, en paarverblijfplaatsen van de gewone- en ruige dwergvleermuis, laatvlieger, gewone grootoorvleesmuis en meervleermuis. Sloop van het gebouw leidt mogelijk tot overtreding van de Wet natuurbescherming. Nader onderzoek is uitgevoerd om aan te tonen of verblijfplaatsen daadwerkelijk aanwezig zijn. Uit dit onderzoek is gebleken dat er geen vleermuizen zijn aangetroffen. Een ontheffing of het treffen van mitigerende maatregelen ten aanzien van vleermuizen is niet aan de orde.

Grondgebonden zoogdieren
De bever komt voor in waterrijke gebieden. Dit habitat is niet aanwezig binnen het plangebied. Daarom wordt deze soort niet verwacht.
De wezen, hermelijn en boommarter hebben hun leefgebied in structuurrijke bossen. Door het ontbreken van bomen met holtes en holen en kleinere holletjes in de grond is aanwezigheid van deze soorten binnen het plangebied uitgesloten.

Onderin de zuidgevel aan de oostkant is een opening in de muur aanwezig welke toegang bied tot een besloten ruimte onder de ingang van het gebouw. Voor deze opening is wat vegetatie aanwezig waaraan haren hangen. Op ongeveer een kilometer ten oosten van het plangebied is een waarneming van een bunzing bekend. Nader onderzoek is uitgevoerd om aan te tonen of er wel of geen verblijfplaatsen van de bunzing of steenmarter aanwezig zijn. Uit dit onderzoek is gebleken dat er geen sporen zijn gevonden van de aanwezigheid van marterachtigen of de bunzing. De haren welke met de ecologische quickscan bij de ingang zijn gevonden zijn afkomstig van een kat, welk op camera is vastgelegd. Een ontheffing of het treffen van mitigerende maatregelen ten aanzien van de steenmarter of bunzing is niet aan de orde.

Flora
In het plangebied zijn geen beschermde plantensoorten aangetroffen. Het terrein rondom de bebouwing is grotendeels verhard en de overige delen zijn overwoekerd met klimop en tuinplanten. Tegen de muren van de woning groeien geen beschermde planten. De aanwezigheid van beschermde flora, met betrekking tot de Wet natuurbescherming, kan dan ook redelijkerwijs worden uitgesloten.

Amfibieën
Aangezien het plangebied enkel uit een gebouw bestaat en door het ontbreken van permanent oppervlakte water kan aanwezigheid van (beschermde) amfibieën op voorhand worden uitgesloten.
De rugstreeppad is een pionierssoort. Gezien de vele verharding in en rondom de gebouwen, wordt deze soort niet verwacht binnen het plangebied. Deze kan zich echter wel vestigen wanneer werkzaamheden beginnen. Het is geadviseerd om tijdens werkzaamheden het ontstaan van poelen water en open zand te voorkomen. Wanneer een rugstreeppad zich vestigt in een poel, dan is dit water als voortplantingsplaats beschermd van mei tot en met juli. Werkzaamheden dienen uitgesteld te worden totdat de poel verlaten is.
Wanneer aan deze voorwaarde wordt voldaan, is geen vervolgonderzoek noodzakelijk voor deze soortgroep.

Reptielen en vissen
Doordat het plangebied uit bebouwing bestaat en permanent oppervlakte water, heide- en bosbiotoop ontbreken binnen het plangebied, zijn er geen beschermde reptielen soorten en vissoorten te verwachten. Er is geen vervolgonderzoek noodzakelijk voor deze soortgroepen.

Ongewervelden
Door het ontbreken van waardplanten en nectarplanten, kan de aanwezigheid van beschermde vlindersoorten worden uitgesloten.

Door het ontbreken van permanent oppervlaktewater in het plangebied is de aanwezigheid van beschermde libellensoorten, de Europese rivierkreeft en de platte schijfhoren uitgesloten.
Door het ontbreken van rottend eikenhout in het plangebied, kan de aanwezigheid van het vliegend hert worden uitgesloten.

Houtopstanden
Er worden geen grote bomen gekapt in het plangebied. Het onderdeel Houtopstanden uit de Wet natuurbescherming is daarom niet van toepassing.

Gebiedsbescherming
In het kader van de 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 5 bij dit bestemmingsplan.

Nader soortenonderzoek
Er is vervolgonderzoek uitgevoerd naar diverse vleermuizen, de bunzing en de steenmarter. Uit dit onderzoek is gebleken dat deze soorten niet zijn gevonden op de locatie. Een ontheffing van de Wnb is niet van toepassing. Het onderzoek is bijgevoegd als bijlage 5 bij dit bestemmingsplan.

Conclusie
Uit de quickscan en nader onderzoek is gebleken dat geen beschermde diersoorten in de zin van de Wet natuurbescherming aanwezig zijn in het plangebied. Het aanvragen van een ontheffing is niet aan de orde. Wel dient ten alle tijde rekening te worden gehouden met de zorgplicht (artikel 1.11 Wnb). Alle werkzaamheden die invloed hebben op bezette vogelnesten dienen plaats te vinden buiten het broedseizoen (ca. 15 maart - 15 juli), of er dient een broedvogelcheck te worden uitgevoerd door een deskundige.

7.8 Verkeer en parkeren

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

Doorwerking plangebied
Van een onevenredige toenemende verkeersaantrekkende werking is bij de onderhavige ontwikkeling geen sprake. In het verleden is binnen het perceel een autogarage en een tankstation gevestigd geweest. Bij deze bedrijvigheid is er sprake van hoge verkeersintensiteiten. De realisatie van 2 woningen zal de verkeersaantrekkende werking niet onevenredig doen laten toenemen. Deze verkeersgeneratie kan worden opgevangen binnen de huidige infrastructuur.

De parkeerbehoefte dient te worden opgelost op eigen terrein. Voor een middelduur of duur koopappartement geldt een parkeernorm van 1,4 of 1,6 per woning. Voor twee woningen zullen er daarom 3 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. In het plan is rekening gehouden met in totaal 5 parkeerplaatsen: 2 parkeerplaatsen zullen binnen het plangebied worden gerealiseerd en 3 parkeerplaatsen zullen binnen de openbare ruimte gereserveerd worden. Er kan daarmee worden voldaan aan de parkeernorm.

7.9 Bedrijven en milieuzonering

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
In de omgeving van het plangebied zijn enkel woningen gelegen. De dichtstbijzijnde bedrijvigheid betreft een kantoor gelegen aan de Hoger Einde-Noord 31, op 75 meter afstand van het plangebied. Er wordt ruim voldaan aan de richtafstanden uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. De nieuwe woningen vormen geen belemmering voor bedrijvigheid en andersom.

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 CO2 uitstootvrij;
- In 2040 wil Amstelveen 95% minder CO2 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 10 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. De woningen worden gasloos opgeleverd. Tevens zal middels het initiatief bestaande verharding verwijderd worden, waardoor er meer ruimte beschikbaar komt voor groen. Het initiatief zal daarmee voldoen aan de duurzaamheidskaders van de gemeente Amstelveen.

7.11 Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.)

Wettelijk kader
Het instrument en de procedure milieueffectrapportage (m.e.r.) is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en in (samenhang met) het Besluit milieueffectrapportage. Voor alle projecten waarbij de activiteit is opgenomen in (Bijlage D van) het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) moet door het bevoegd gezag worden beoordeeld of een milieueffectrapport moet worden gemaakt.
Een besluit van het bevoegd gezag inzake de beoordeling of een milieueffectrapport moet worden gemaakt hoeft bij de projecten onder de drempelwaarde (de gevallen opgenomen in Bijlage D van het Besluit m.e.r.) niet separaat te worden medegedeeld; dit op grond van artikel 2, lid 5, onder b van het Besluit mer. Voor het onderhavige bestemmingsplan hoeft (vooraf) geen besluit inzake een (formele) m.e.r.-beoordeling te worden gepubliceerd.

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. De wijziging van het Besluit m.e.r. 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 (Wm) zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. 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.

Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling
Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is dient bekeken te worden of de ontwikkeling onder een activiteit op de zogenaamde D-lijst valt. Volgens onderdeel D 11.2 van de Bijlage bij het Besluit m.e.r. dient er voor de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen een m.e.r.-beoordeling te worden gedaan. Het onderhavige bestemmingsplan heeft geen betrekking op een stedelijk ontwikkelingsproject.
Voor het onderhavige plan hoeft geen m.e.r.-beoordeling te worden gemaakt en hoeft geen m.e.r.-beoordelingsbeslissing te worden genomen. Aangezien een m.e.r.-beoordeling niet aan de orde is, hoeft er tevens geen milieueffectrapport te worden opgesteld.

Tevens kan op voorhand worden vastgesteld dat er geen sprake is van 'belangrijke nadelige milieugevolgen' vanwege het plan. Uit de beschouwing van de milieu- en omgevingsaspecten in de voorgaande paragrafen blijkt dat er geen belangrijke nadelige invloed is op het milieu en de omgeving vanwege het plan, dan wel door het milieu en de omgeving op het plan.