TOELICHTING

Bestemmingsplan Haagbeuklaan 1-3

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 INLEIDING 3
1.1 Aanleiding en doelstelling 3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 3
1.3 Geldende bestemmingsplannen 5
1.4 Juridische procedures 6
1.5 Leeswijzer 7
HOOFDSTUK 2 PLANBESCHRIJVING 8
2.1 Huidige situatie en omgeving 8
2.2 De ontwikkeling 12
HOOFDSTUK 3 PLANOPZET 21
3.1 Algemeen 21
3.2 De planregels en bestemmingen 22
HOOFDSTUK 4 UITVOERBAARHEID 25
4.1 Economische uitvoerbaarheid 25
4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 25
4.3 Handhaving 26
HOOFDSTUK 5 BELEIDSKADER 28
5.1 Inleiding 28
5.2 Rijksbeleid 28
5.3 Provinciaal en regionaal beleid 31
5.4 Gemeentelijk beleid 32
HOOFDSTUK 6 OMGEVINGSKWALITEIT 37
6.1 Archeologie en cultuurhistorie 37
6.2 Bedrijven en milieuzonering 37
6.3 Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.) 38
6.4 Bezonning 39
6.5 Bodem 39
6.6 Duurzaam bouwen en energie 41
6.7 Ecologie 42
6.8 Externe veiligheid 43
6.9 Geluid 44
6.10 Kabels en leidingen 46
6.11 Luchtkwaliteit 46
6.12 Verkeer en parkeren 46
6.13 Water 48

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doelstelling

CAD 3 B.V. is voornemens om het perceel Haagbeuklaan 1-3 te herontwikkelen. De bestaande monumentale bebouwing van de Heilige Geestkerk blijft daarbij behouden en gaat onderdak bieden aan een kinderdagverblijf. Op de plaats van de niet monumentale pastorie en de dagkerk is een nieuw appartementengebouw met 57 woningen voorzien. De transformatie van het plangebied brengt een kwaliteitsimpuls ten opzichte van de huidige situatie teweeg, waarbij monumentale bebouwing in de gemeente blijft behouden en met het beoogde woningbouwprogramma invulling wordt gegeven aan het gemeentelijke beleid om betaalbare woningen in Amstelveen te realiseren.

Het bouwplan past niet in het geldende bestemmingsplan. Om de bouw mogelijk te maken dient dan ook een nieuw bestemmingsplan te worden vastgesteld. Op 11 maart 2020 heeft de gemeenteraad de 'Startnotitie Haagbeuklaan 1-3' vastgesteld. Deze notitie vormt de basis van het nu voorliggende bestemmingsplan.

Op 22 december 2021 is door de initiatiefnemer een aanvraag om de afgifte van een omgevingsvergunning voor het bouwen ingediend (Z21-093396). De besluiten over het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning worden gecoördineerd behandeld (zie paragraaf 1.4). Het concept van het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning is opgenomen als bijlage 20.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is ca. 4.500 m^2 groot en is gelegen in het midden van Amstelveen in de wijk Keizer Karelpark. Het plangebied wordt begrensd door de Notenlaan, Haagbeuklaan en Lindenlaan. Aan de oostzijde staat het Maatschappelijk Ontmoetingscentrum (MOC) gebouw in een andere rooilijn. De zuidzijde wordt gevormd door een waterpartij, die achter het MOC-gebouw aansluit op een lange water- en groenstructuur van de wijk.



Figuur 1: Ligging plangebied



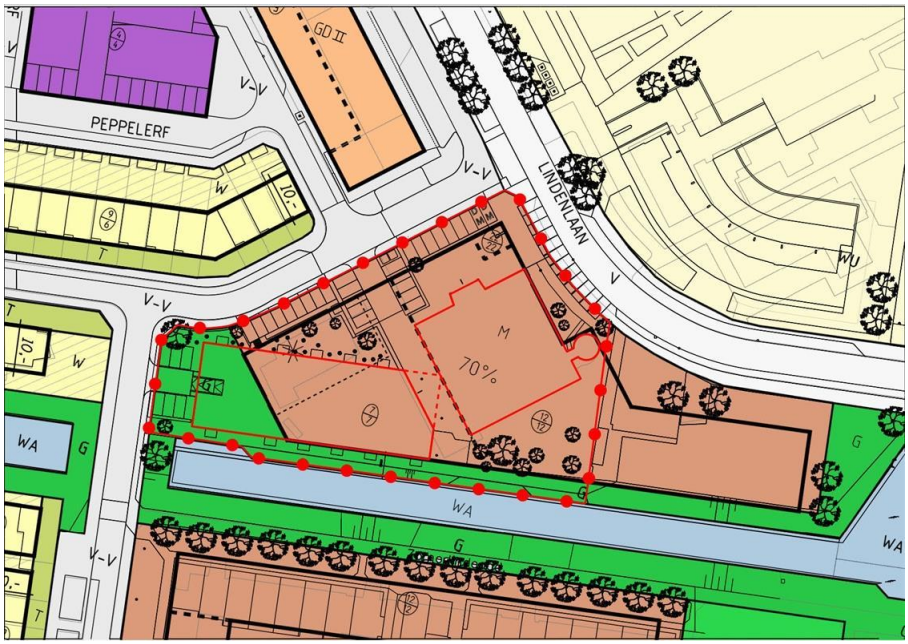
Figuur 2: Begrenzing plangebied

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Dit bestemmingsplan vervangt gedeeltelijk de volgende bestemmingsplannen:

1. Amstelveen Midden-West (vastgesteld 26 november 2008);
2. Paraplubestemmingsplan Schipholparkeren en parkeernormen (vastgesteld 22 maart 2017);
3. Paraplubestemmingsplan Archeologie en Cultuurhistorie (vastgesteld 28 maart 2018);
4. Paraplubestemmingsplan Wonen (vastgesteld 26 maart 2019).

Ter plaatse van het onderhavige plangebied geldt het bestemmingsplan 'Amstelveen Midden-West'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 26 november 2008 en is onherroepelijk geworden op 17 juli 2009. De geldende bestemmingen en de nieuwe geprojecteerde bebouwing zijn in onderstaande figuur weergegeven.



Figuur 3: Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan met projectie nieuwe bebouwing

De gronden hebben overwegend de bestemming 'Maatschappelijk' en voor een klein deel 'Groen'. Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' zijn gebouwen toegestaan ten behoeve van maatschappelijke doeleinden in de vorm van sociale, religieuze, medische, culturele, (openbare) en educatieve voorzieningen. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor daarbij horende wegen, paden, parkeer-, groen en speelvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen. Gebouwen zijn alleen toegestaan binnen een bouwvlak. Binnen de bestemming 'Groen' zijn geen gebouwen toegestaan en de gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplanting, paden, speelvoorzieningen, water, waterlopen en waterpartijen met daaraan ondergeschikt verhardingen en parkeervoorzieningen. Onder voorwaarden zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

Het, in de te handhaven monumentale bebouwing van de kerk, voorziene kinderdagverblijf past niet in de maatschappelijke bestemming, omdat het bedrijfsmatig opvang van kinderen verzorgt.

Het nieuw te bouwen appartementengebouw ligt voor het overgrote deel binnen de maatschappelijke bestemming en voor een klein deel in de groenbestemming.

Om het nieuwe appartementengebouw en de vestiging van een kinderdagverblijf mogelijk te maken, is aanpassing van het bestemmingsplan dus noodzakelijk. Het geldende bestemmingsplan komt met het in werking treden van dit bestemmingsplan (gedeeltelijk) te vervallen. De drie hiervoor genoemde paraplubestemmingsplannen regelen gemeentebreed een aantal onderwerpen. In dit bestemmingsplan wordt daar inhoudelijk bij aangesloten.

1.4 Juridische procedures

Bestemmingsplan
Vanwege het feit dat het onderhavige project niet past binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan (en omdat er geen afwijkingsprocedure wordt gevoerd), is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Dit betreft het onderhavige bestemmingsplan "Haagbeuklaan 1-3". De bestemmingsplanprocedure ziet er als volgt uit.

De procedure voor het bestemmingsplan wordt op basis van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gevoerd. De bestemmingsplanprocedure start met de kennisgeving van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, via digitale weg in het Gemeenteblad en op de gemeentelijke website (RoPubliceer). Het ontwerpbestemmingsplan wordt vervolgens zes weken ter inzage gelegd en binnen deze termijn kan een ieder zienswijzen bij de gemeenteraad naar voren brengen. De ingediende zienswijzen worden - voor zover nodig - verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan.

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

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

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

Gemeentelijke coördinatieregeling
Door de gemeenteraad van Amstelveen is besloten om de gemeentelijke coördinatieregeling volgens paragraaf 3.6.1 (artikel 3.30 tot en met artikel 3.32) van de

Wet ruimtelijke ordening (Wro) toe te passen voor wat betreft het coördineren van bepaalde procedures dan wel besluiten. Daartoe is de "Coördinatieverordening Amstelveen 2018" op 12 december 2018 vastgesteld. Op grond daarvan kunnen een bestemmingsplan en een omgevingsvergunning bouwen worden gecoördineerd.

De initiatiefnemer van het project heeft de gemeente verzocht om de coördinatieregeling toe te passen bij het onderhavige project en bestemmingsplan. De bestemmingsplanprocedure wordt gecoördineerd behandeld met het besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk, het wijzigen van een gemeentelijk monument en het maken van twee uitwegen. Tevens wordt, zoals gezegd, het benodigde besluit tot het vaststellen van hogere grenswaarden op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) gecoördineerd behandeld.

Het gebruikmaken van de coördinatieregeling heeft een aantal voordelen. De procedure van het bestemmingsplan is leidend, waarbij de ontwerpbesluiten gezamenlijk ter inzage worden gelegd. Daardoor kunnen in één keer op de gecoördineerde besluiten zienswijzen worden ingebracht. Nadat de besluiten tot vaststelling van het bestemmingsplan, verlening van de omgevingsvergunning(en) en de hogere waarden zijn genomen, is beroep mogelijk bij één instantie (anders meerdere instanties), namelijk de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De Afdeling bestuursrechtspraak behandelt de besluiten als één besluit en dient binnen zes maanden na ontvangst van het verweerschrift een besluit te nemen. Hierdoor kan aanzienlijke tijdwinst worden behaald.

Crisis- en herstelwet
De Crisis- en herstelwet (Chw) beoogt een versnelling in de ontwikkeling en verwezenlijking van ruimtelijke projecten te bewerkstelligen en stimuleert vernieuwende en duurzame projecten. Het gaat onder meer om de aanleg van wegen en bedrijventerreinen en de bouw van woningen en windmolenparken. Een belangrijke maatregel uit de Chw is de vermindering en versnelling van beroepsprocedures. De projecten waarvoor dit geldt zijn opgenomen in bijlage I en II van de Chw.

In bijlage I van de Chw is als categorie van gevallen, die vallen onder de werking van de Chw, onder andere genoemd de ontwikkeling en verwezenlijking van werken en gebieden krachtens afdeling 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied. Voorliggend bestemmingsplan maakt de bouw van meer dan 11 woningen mogelijk en valt daardoor in deze categorie.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk twee wordt een beschrijving gegeven van de huidige situatie van het plangebied en van de ontwikkelingen die in het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. In hoofdstuk drie wordt uitgelegd hoe het bestemmingsplan en de daarin opgenomen bestemmingen zijn vertaald in juridische zin. In hoofdstuk vier komt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aan bod. Hoofdstuk vijf gaat verder in op de beleidskaders en in het laatste hoofdstuk komen de omgevingsaspecten aan bod.

HOOFDSTUK 2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie en omgeving

2.1.1 Het plangebied in groter verband

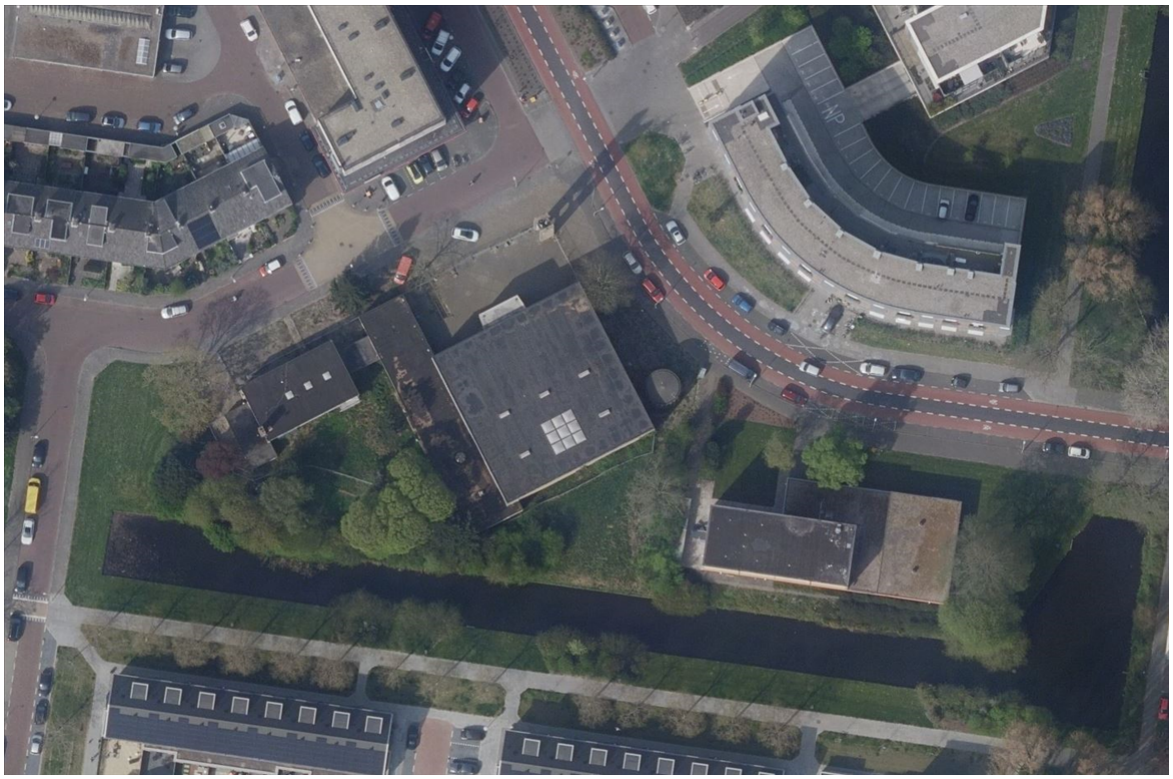
Het plangebied is ca. 4.500 m^2 groot en is gelegen in het midden van Amstelveen in het westelijke deel van de wijk Keizer Karelpark. Keizer Karelpark dateert uit de jaren vijftig. De wijk wordt begrensd door de Burgemeester Van Sonweg (A9), Beneluxbaan, Sportlaan en Handweg. Keizer Karelpark wordt doorsneden door de Van der Hooplaan, die de wijk verdeelt in een oostelijk en westelijk deel. Ook de naar de Handweg afbuigende Keizer Karelweg vormt één van de hoofdroutes door de wijk. De Kastanjelaan en de Lindenlaan spelen voor de lusvormige ontsluiting binnen de wijk een belangrijke rol. De stedenbouwkundige en verkeerskundige structuur is zeer kenmerkend voor de wijk Keizer Karelpark. Daardoor is de wijk opgedeeld in afzonderlijke woonbuurten. De aaneengesloten, H-vormige groen- en waterstructuur binnen de wijk versterkt dit. Keizer Karelpark vormt een bonte verzameling van verschillende buurtjes met een herkenbaar, eigen karakter. Dit draagt bij aan de identiteit van de afzonderlijke buurtjes. Van eengezinswoningen in zowel open en gesloten woonblokken als strokenbouw, tot middelhoge gestapelde hoogbouw, hogere accenten aan de rand van de wijk en enkele vrijstaande woningen. In het noorden van Keizer Karelpark bepalen eengezinswoningen van twee lagen met een kap het beeld. Langs de Ouderkerkerlaan, de oorspronkelijke verbinding tussen Amstelveen en Ouderkerk, zijn er veel historische, vrijstaande panden. In het centrale deel van de wijk, tussen de Plesmanlaan en de Lindenlaan, staan flats in parkachtig groen. Het zuidelijke deel van de wijk kenmerkt zich door dominante flatgebouwen en strak verkavelde eengezinswoningen. Ook het uiterlijk van de bebouwing verschilt in sterke mate als gevolg van de gefaseerde realisatie met grote tussenpozen. Naarmate de bebouwing ouder is, zijn de woningen doorgaans rijker gedetailleerd. Kenmerkend voor de wederopbouwperiode begin jaren vijftig is de seriematige bouw, sobere vormgeving en eenvoudig materiaalgebruik. Keizer Karelpark is met name een woonwijk en beschikt over op de wijk gerichte winkels en voorzieningen. Langs de Van der Hooplaan bevindt zich de belangrijkste winkelconcentratie. Rondom het Hueseplein – ooit een buurtwinkelcentrum - zijn voornamelijk op dienstverlening gerichte voorzieningen gevestigd. Langs de Kastanjelaan, de Lindenlaan en op het Augustinusplein zijn winkels in de plinten van woongebouwen gevestigd. Langs de A9 staan twee moderne kantoorgebouwen (dat van Zwitserleven en het voormalige KPMG gebouw) die vooral gericht zijn naar de A9. Overige bedrijvigheid is in de wijk slechts in beperkte mate aanwezig. Keizer Karelpark telt, naast het onderhavige kerkgebouw, nog een aantal gemeentelijke monumenten; twee bruggen (bij Elegast en de Ir. Romplaan), de marechausseekazerne, de oude school en een woonhuis aan de Ouderkerkerlaan. Daarnaast heeft de omgeving van het Veenendaalplein en de Fokkerlaan een bijzondere beeldkwaliteit, vanwege de zorgvuldige vormgeving van de bouwblokken met hoekwoningen en –oplossingen en de detaillering. De wooncomplexen op de hoek Sportlaan en Van der Hooplaan en aan de Kastanjelaan vallen op vanwege hun bijzondere vormgeving.



Figuur 4: Opzet wijk Keizer Karelpark

2.1.2 Huidige situatie plangebied

Het plangebied is gelegen ten zuiden van de kruising Haagbeuklaan/Lindenlaan. De Lindenlaan is een verbindingsweg tussen de noordoost/zuidwest lopende Keizer Karelweg en de noord/zuid lopende Van der Hooplaan. Het plangebied ligt waar de Lindenlaan een knik maakt van een noordwest/zuidoost-richting naar een west/oost-richting. In dit deel van de wijk fungeert de kerk als scharnierpunt, vanwege de aansluiting op zowel de Lindenlaan (noord-oost) als de Haagbeuklaan (noord-west). Aan de oostzijde van het plangebied staat in een andere rooilijn het gebouw dat onderdak biedt aan het Maatschappelijk Ontmoetingscentrum (MOC). De zuidzijde wordt gevormd door een waterpartij, die achter het MOC-gebouw aansluit op een lange water- en groenstructuur van de wijk. Aan de overzijde van het water heeft Dura Vermeer 37 woningen in het plan Appellaan-Notenlaan gebouwd.


Figuur 5: Bovenaanzicht huidige situatie

In het plangebied staat de volgende bebouwing:
- kerkgebouw met bijgebouw;
- vrijstaande klokkentoren;
- pastoriegebouw.

Het pastoriegebouw is gelegen aan Haagbeuklaan 3 en de overige bebouwing aan Haagbeuklaan 1.

Het kerkcomplex bestaat uit een zaalkerk met doopkapel, aangrenzend een dagkerk met sacristie en koffieruimte en een klokkentoren. De koffieruimte is met een verbindingsgang verbonden met de pastorie. Los van de kerk is de kerktoren met klokkestoel geplaatst, op het snijvlak van de rooilijnen van de noordoostelijke zijgevel van de kerk en de noordwestelijke gevel van de dagkerk.

Alle bouwdelen zijn gedekt onder een plat dak. De kerk meet 27,8 bij 27,8 meter en is 8,8 meter hoog. Ter hoogte van de noordwestelijke voorgevel is een entreeportaal aangebracht over de volle hoogte van de gevel, tot aan de koperen dakrand, van circa 7,9 bij 2,7 meter en 7,1 meter hoog. Aan de noordoostzijde is de ronde doopkapel (6 meter doorsnede, nokhoogte van 6 meter) aan de zaal gekoppeld met een korte tussenbouw. Aan de andere zijde van de kerkzaal bevinden zich de nevenruimten als sacristie, dagkerk en koffieruimte. Deze nevenruimten zijn gerangschikt in een bouwvolume van één bouwlaag van 8,2 bij 41,4 meter met een nokhoogte van 3,6 meter. Door een verbindingsgang verbonden is de pastorie aan de westelijke zijde van de kerk gesitueerd, en bestaat uit twee bouwlagen op een grondplan van 17,2 bij 10,2 meter en een nokhoogte van 5,2 meter.



Figuur 6: Aanzicht kerkgebouw, klokkentoren en dagkerk



Figuur 7: Aanzicht kerkgebouw, dagkerk en pastorie


Figuur 8: Aanzicht pastorie op de voorgrond, gezien vanaf de Haagbeuklaan.

Op 6 oktober 2020 hebben burgemeester en wethouders besloten om het bijgebouw, waarin de voormalige dagkerk en de sacrestie waren gevestigd, en het pastoriegebouw af te voeren van de gemeentelijke monumentenlijst. Het kerkgebouw (inclusief het doopvont) en de vrijstaande klokkentoren behouden de monumentale status.

2.2 De ontwikkeling

2.2.1 Uitgangspunten en randvoorwaarden

Startnotitie
Op 11 maart 2020 is de Startnotitie Haagbeuklaan 1-3 vastgesteld door de gemeenteraad. Een Startnotitie loopt vooruit op de procedure voor een bestemmingsplanwijziging. Een Startnotitie geeft het ruimtelijk kader en randvoorwaarden op basis waarvan daarna de bestemmingsplanprocedure kan worden doorlopen. De Startnotitie geeft inzicht in alle ruimtelijke raakvlakken en maatschappelijke en financiële overwegingen waar het project mee te maken heeft of kan hebben en of het op die basis haalbaar is om verder te gaan met het project. Daarnaast vervult de ontwerp Startnotitie een belangrijke rol bij de participatie van belanghebbenden. Na vaststelling van de ontwerp Startnotitie door burgemeester en wethouders, heeft deze voor belangstellenden ter inzage gelegen in oktober 2019. Vragen en opmerkingen van belanghebbenden zijn door burgemeester en wethouders van een antwoord voorzien en tezamen met de Startnotitie ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden. Door vervolgens de definitieve Startnotitie vast te stellen heeft de gemeenteraad het ruimtelijk kader voor dit plan bepaald.

Programmatische uitgangspunten

Kerkgebouw
Het behoud van het gemeentelijk monument is een essentieel uitgangspunt voor de onderhavige ontwikkeling. Daarbij is het van belang dat de beleving van de kerk moet blijven bestaan. Daarom moet het gebouw toegankelijk blijven, zodat het (gedeeltelijke) interieur van de kerk zichtbaar is voor de bezoekers van de nieuwe bestemming. Voor het kerkgebouw is een ontwikkeling mogelijk waarbij gedacht kan worden aan multifunctionele ruimten, bijvoorbeeld voor maatschappelijke invullingen, waaronder een kinderdagverblijf. Meer levendigheid in de wijk is wenselijk.

Woningbouw
Het woningbouwprogramma voorziet in de bouw van 57 gestapelde appartementen in het koopsegment. Hierdoor ontstaat in de wijk Keizer Karelpark een betere mix van huur- en koopwoningen. Uitgangspunt bij de ontwikkeling is dat 59% van de woningen

in het middeldure koopsegment worden gerealiseerd. Hiermee wordt aan de Amstelveense woningmarkt een bijdrage geleverd van 34 middeldure appartementen, woningen waaraan in Amstelveen een grote behoefte bestaat. Voor deze woningen wordt een zelfbewoningsclausule van 3 jaar opgelegd en tevens wordt daar een anti-speculatiebeding aan gekoppeld van 5 jaar met als doel speculatie tegen te gaan.

Het beoogde woningaanbod is gericht op starters, young professionals, jonge gezinnen en mensen waarvan de kinderen al uit huis zijn gegaan. Door het aanbieden van koopappartementen krijgt de doelgroep de kans eigen vermogen op te bouwen.

Ruimtelijke randvoorwaarden

Stedenbouwkundige randvoorwaarden
Voor de beoogde ontwikkeling gelden de volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden:

Kerk:
- Behoud van het monument. Gevelaanpassingen en het toevoegen van openingen worden met respect voor het kerkgebouw ingepast en vormgegeven. Energiebesparing door middel van isolatie wordt waar mogelijk toegepast. In combinatie met het appartementengebouw wordt onderzocht of de kerk aardgasvrij kan worden gemaakt. Stedin zal geen nieuwe kleinverbruikers aardgasaansluiting toestaan o.g.v. de Wet VET.
- Ruimte voor levendigheid in het pand en op het plein en verblijfskwaliteit toevoegen op het plein.
- Multifunctioneel gebruik, maatschappelijke bestemming. Bijvoorbeeld kinderdagverblijf of bedrijvigheid, kantoor, kleinschalige detailhandel, horeca etc..
- Minimaal 5 meter afstand houden tot het water. Hier is een strook wijk-structureel groen die intact moet blijven.

Appartementengebouw:
- Positionering draagt bij aan de leesbaar- en herkenbaarheid van de stedenbouwkundige en functionele structuur van de stad;
- Het appartementengebouw is lager dan het plan 'Lindepark' aan de overzijde van de Lindelaan;
- Het appartementengebouw is alzijdig ontworpen;
- De parkeergarage steekt maximaal 1,5 meter boven het maaiveld uit, zodat de woningen op de eerste bouwlaag bijdragen aan de belevingskwaliteit op straatniveau;
- De bovenste 2 bouwlagen hebben een afwijkend karakter ten opzichte van de onderste 3 bouwlagen, maar zijn wel familie van elkaar;
- Het plein wordt rustig ingericht, zodat de kerk het middelpunt blijft vormen;
- Duurzame energie-opwek in de vorm van zonnepanelen wordt mee ontworpen in het gebouw, dan wel is onopvallend geplaatst (op plat dak).

Bij de verdere planuitwerking dient, zowel bij de kerk als het appartementengebouw, rekening te worden gehouden met de toegankelijkheid van de gebouwen voor minder validen.

Binnen de genoemde randvoorwaarden wordt uitgegaan van een landschapsontwerp dat voorziet in een openbaar aantrekkelijk toegankelijk groen maaiveld. Door de groene inrichting wordt bewerkstelligd dat hittegolven minder lang in de stad blijven hangen om de zogenaamde hittestress te voorkomen. In de nabije omgeving liggen voldoende speelplekken (Pruimenlaan, Abelenlaan, Maluslaan, hellingbaanflats) zodat er geen speelterrein met toestellen nodig is.

Afwijkende parkeernorm voor de woningen in het middeldure segment

Een ontwikkeling dient te voldoen aan de parkeernormen, zoals deze zijn opgenomen in de Nota Parkeernormen Amstelveen 2016. Hierbij dient het initiatief zelf te voorzien in de parkeerbehoefte. Dit kan op eigen terrein of op openbaar terrein in de directe omgeving. Ervaring leert dat woningen in het middensegment met een lagere parkeernorm toe kunnen, deze ervaring is echter nog niet opgenomen in de Nota Parkeernormen Amstelveen 2016.

Van de 57 koopwoningen komen minimaal 34 woningen (59%) in het middensegment. Gegeven de beperkte oppervlakte van deze 34 woningen (max 60 m^2), zijn deze woningen met name aantrekkelijk voor een doelgroep waarvan de ervaring leert dat deze een lager dan gemiddeld autobezit hebben. Daarom is voor de 34 woningen in het middensegment een afwijkende parkeernorm van 1 parkeerplaats per woning gesteld. Voor de overige 23 woningen geldt de normale parkeernorm conform de Nota parkeernormen 2016.

Groen, water en openbare ruimte
Het plan wordt grotendeels ontwikkeld op eigen terrein, waarbij onderstaande uitgangspunten van toepassing zijn:
- Schade aan de openbare ruimte dient door de initiatiefnemer te worden hersteld.
- De gemeentelijke groenstructuren blijven gehandhaafd, de noorse esdoorn op de hoek Haagbeuklaan – Notenlaan wordt gekapt. Na de bouw zal ter compensatie een nieuwe boom worden geplant.
- De groenstrook langs het water wordt opnieuw ingeplant met heesters in verschillende grootte. De inrichting van het groen zal daarbij moeten worden aangepast aan de nieuwe omstandigheden, maar wel passend bij en in aansluiting op het aangrenzende bestaande groen.
- De strook groen aan de waterpartij blijft over de hele lengte van het gebouw minimaal 5 meter breed vanwege de bereikbaarheid van de strook voor onderhoud.
- In het openbare gebied moeten twee ondergrondse afvalcontainers voor restafval en PMD bijgeplaatst worden. Dit bijplaatsen is op kosten van de ontwikkelaar. Indien deze containers komen te staan op grond van de ontwikkelaar dan wordt deze grond aan de gemeente overgedragen om niet of er wordt een recht van opstal gevestigd. De containers dienen bereikbaar te zijn voor de gemeentelijke ophaaldienst.
- Het terrein aan de kant van de Haagbeuklaan moet een groen karakter krijgen vanwege het uitzicht van de bestaande woningen en ter compensatie van verlies aan openbaar groen aan de westzijde van het gebouw.
- Mocht worden overwogen de buitenruimte over te dragen aan de gemeente dan is in principe de “Leidraad Inrichting Openbare Ruimte” van toepassing voor de inrichting van de buitenruimte.
- De ontwikkelaar is zelf verantwoordelijk de wateraangelegenheden af te stemmen met Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). De waterhuishouding dient goed te worden uitgewerkt.
- De benodigde herinrichting en/of herstel van aangrenzend gemeenteterrein dat door de ontwikkeling wordt aangetast wordt vergoed door de ontwikkelaar.

Riolering
De riolering dient te worden aangesloten op het bestaande VWA stelsel. Het hemelwater kan worden geloosd op de naastgelegen waterpartij.

Bezonning
Bij de beoordeling van de aanvaardbaarheid van de schaduwwerking van de nieuw te bouwen appartementen op de omgeving, is de 'strenge' TNO-norm van toepassing: ten minste 3 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 21 januari – 22 november (gedurende 10 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam.

Energie en duurzaamheid
De gemeente streeft waar mogelijk naar realisatie van aardgasvrije gebouwen met een energieprestatiecoëfficiënt van 0,2. Goede isolatie, een duurzame warmtevoorziening,

toepassing van warmteterugwinning bij warmwater en slimme ventilatie (met warmteterugwinning) zijn hierbij noodzakelijk. Initiatiefnemer draagt zorg voor een goede (thermische) schil en energetisch ontwerp en onderzoekt welke eigen opwek nu al realiseerbaar is en wat er op termijn kan worden toegevoegd, gebruikmakend van dan beschikbare en naar verwachting betaalbaardere technieken.

Het toepassen van een WKO dient zorgvuldig afgestemd te worden met de omgeving. Het realiseren van bronnen dient op eigen terrein plaats te vinden. Voor de aanleg van WKO's is een vergunning op grond van de Waterwet noodzakelijk, de Provincie Noord Holland is hiervoor het bevoegde gezag.

2.2.2 Beschrijving van de ontwikkeling

2.2.2.1 Programma

<u>Kerkgebouw</u>
Het bouwplan voorziet in de herontwikkeling van het plangebied, waarbij het gemeentelijke monument wordt behouden door middel van restauratie. Dit heeft betrekking op het voormalige kerkgebouw, het doopvont en de klokkentoren, inclusief de klok, van de Heilige Geestkerk. De pastorie en de dagkerk zijn afgevoerd van de gemeentelijke monumentenlijst en worden geamoveerd ten behoeve van de bouw van een appartementengebouw. In het kerkgebouw is de vestiging van maatschappelijke voorzieningen mogelijk. Dit bestemmingsplan voegt daar een kinderdagverblijf aan toe.

<u>Woningen</u>
Het bouwplan voorziet in de realisatie van 57 koopappartementen, een halfverdiepte parkeergarage met 25 parkeerplaatsen en een gemeenschappelijke fietsenberging en 47 parkeerplaatsen op maaiveld. In figuur 9 is het woningbouwprogramma weergegeven.

Segment	Koopsom*	Gebruiksoppervlakte (GO)	Aantal
Middeldure koop (met startersleningNHG)	< € 325.000,- v.o.n.**	Ca. 50-60 m²	15
Middeldure koop	> € 325.000,- < € 367.719,- v.o.n. **	Ca. 60 – 70 m²	19
Vrije sector	> € 367.719 v.o.n.	Ca. 70 – 100 m²	23
Totaal			**57**

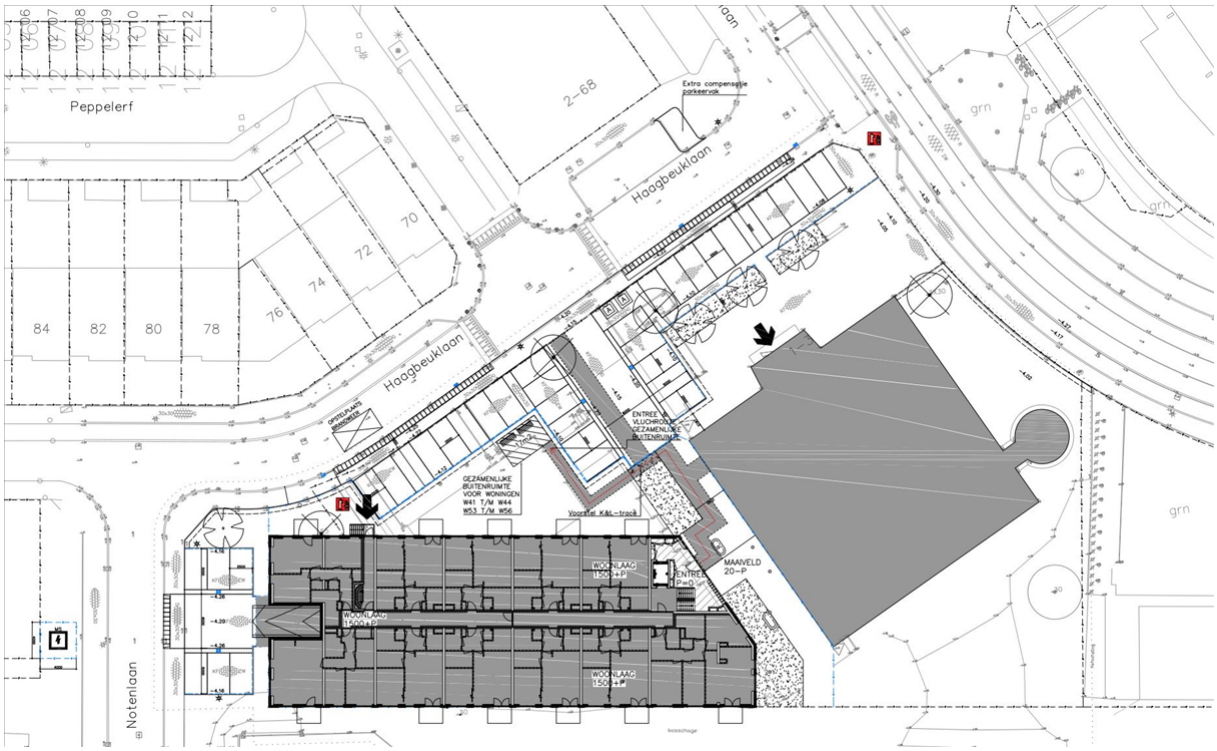
* Prijspeil 1 januari 2021.

** De genoemde koopsom is inclusief een parkeerplaats in de half verdiepte parkeervoorziening indien een parkeerplaats bij een dergelijke woning is gekoppeld aan de woning.

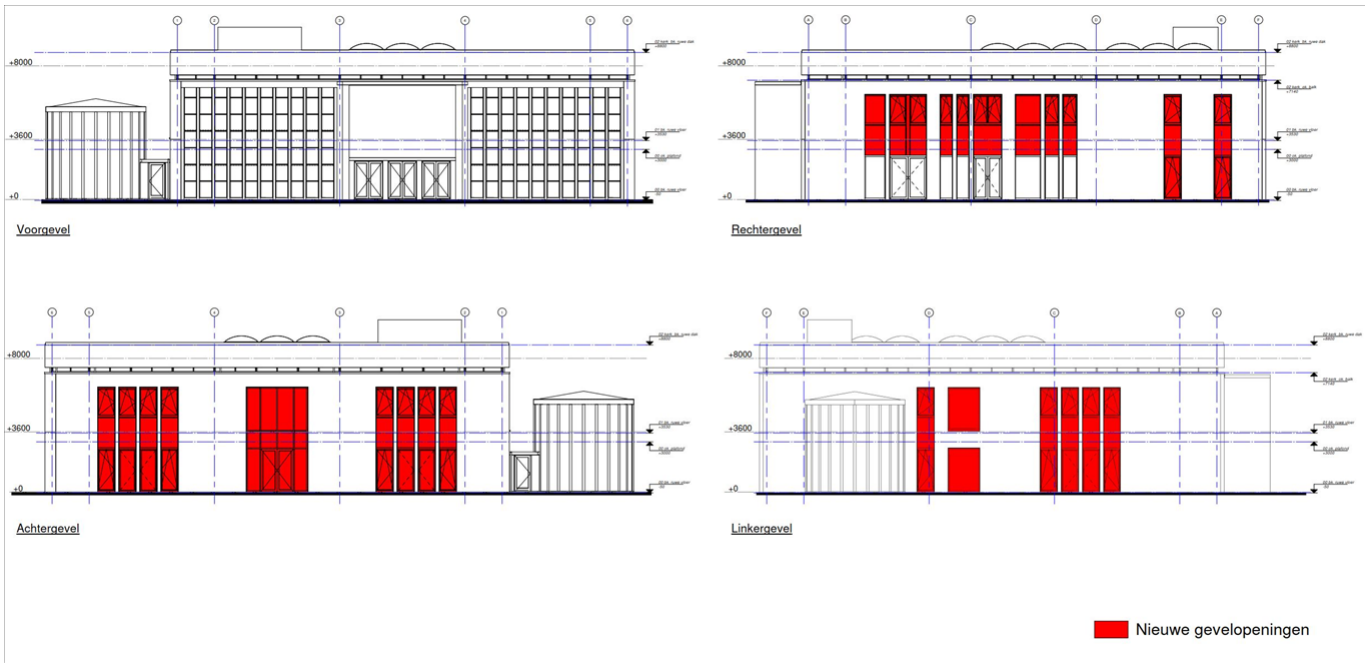
Figuur 9: Woningbouwprogramma

2.2.2.2 Het bouwplan

Op 22 december 2021 is door de initiatiefnemer een aanvraag om de afgifte van een omgevingsvergunning voor het bouwen ingediend. Door middel van onderstaande afbeeldingen wordt een indruk gegeven van de beoogde nieuwe situatie binnen het plangebied.



Figuur 10: Nieuwe situatie



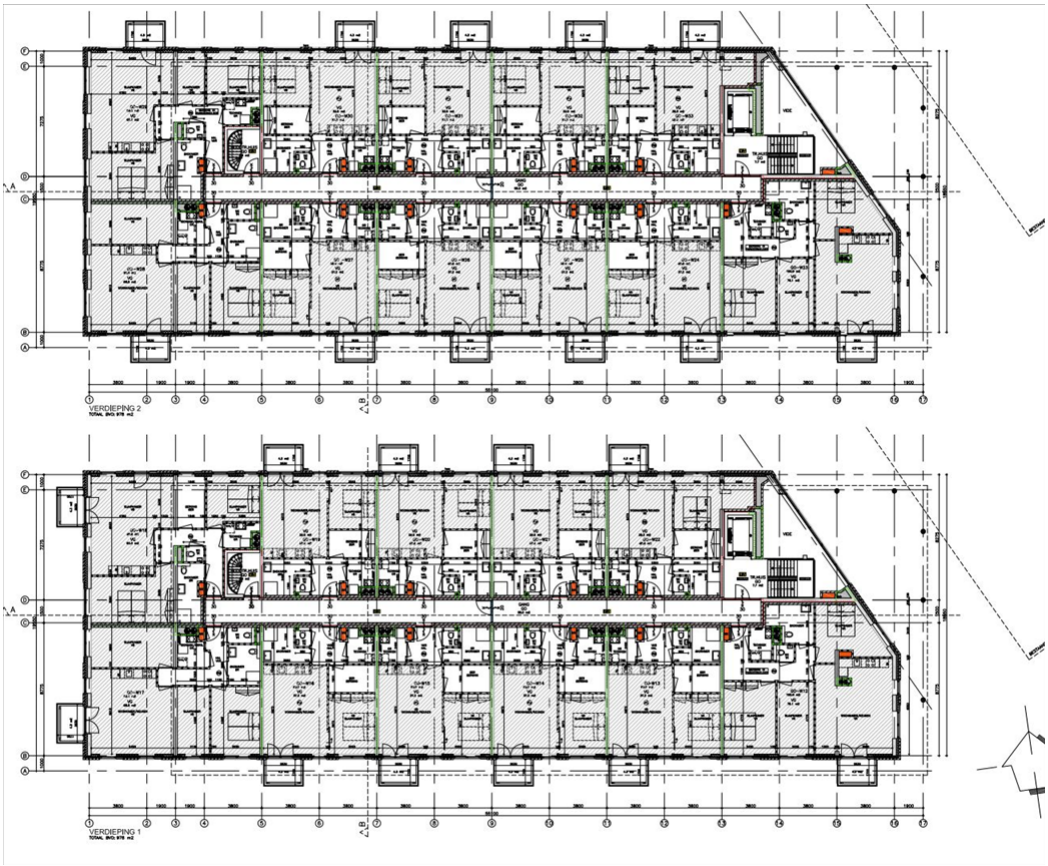
Figuur 11: Gevelbeeld voormalig kerkgebouw



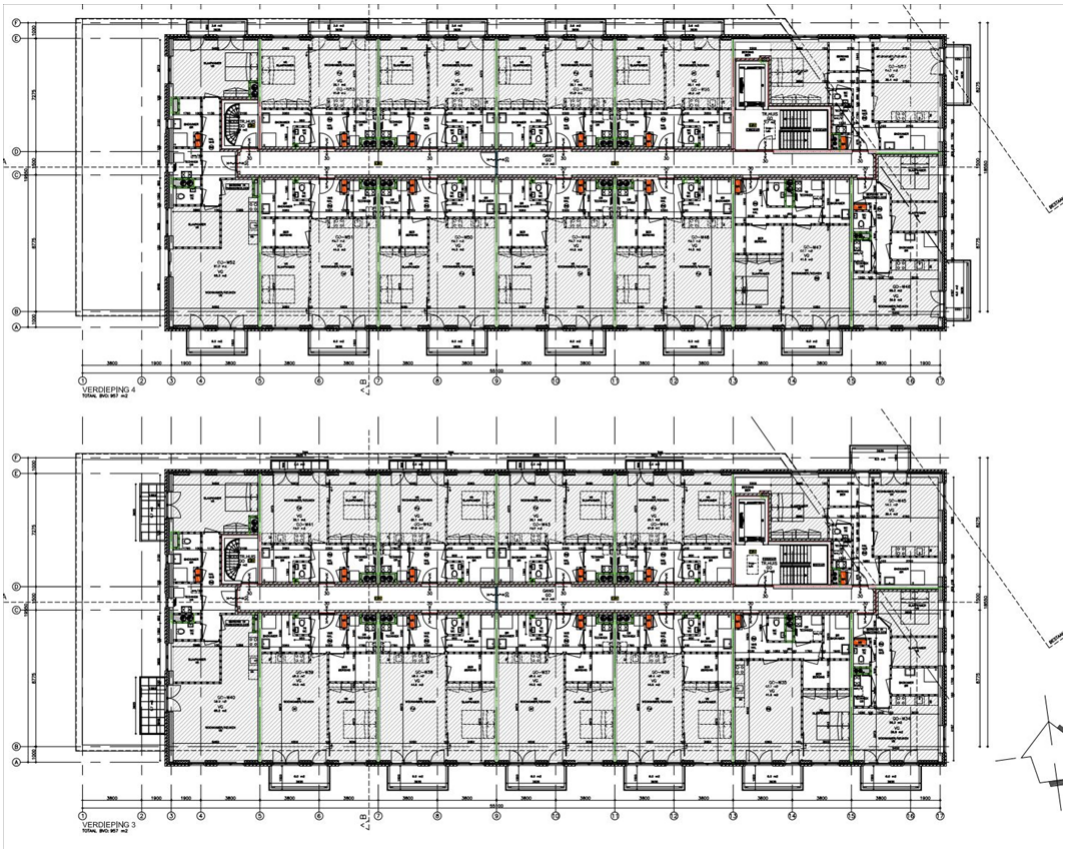
Figuur 12: Gevelbeelden appartementengebouw



Figuur 13: Plattegronden kelder en begane grond



Figuur 14: Plattegronden 1e en 2e verdieping



Figuur 15: Plattegronden 3e en 4e verdieping



Figuur 16: Impressie bouwplan vanaf de Lindelaan/Haagbeuklaan



Figuur 17: Impressie bouwplan vanaf Notenlaan/Zomerlindepad

2.2.2.3 Stedenbouwkundige inpassing

In deze wijk wordt gestreefd naar meer differentiatie en kwaliteit. Het plan draagt daaraan bij door de kerk te behouden en in te vullen met een bestemming die levendigheid met zich meebrengt en de realisatie van een plan met meer dan 50% middeldure koopappartementen. Het is omwille van de ruimtelijke kwaliteit wenselijk om de bestaande structuur in de wijk Keizer Karelpark te behouden. De ontwikkelaar heeft een plan gemaakt waarbij de monumentale kerk en klokkentoren blijven staan en de dagkerk en pastorie komen te vervallen. Op de plaats van de pastorie en de dagkerk is

een appartementengebouw voorzien met 5 woonlagen en een halfverdiepte parkeergarage.

De bijzondere vorm van de kavel en de karakteristieke positie van de kerk in het stedenbouwkundig weefsel zijn bij het voorgenomen bouwplan intact gebleven. Het initiatief zet in op aansluiting van de nieuwbouw langs het water en een noord-zuidoriëntatie van de appartementen.

De positionering van het appartementengebouw ten opzichte van de kerk en de ruimtelijke positionering van de volumes in samenspel van nieuw en oud passen in de ruimtelijke opzet en bebouwingsstructuur van de wijk. Doordat het appartementengebouw achter de kerk iets verder van de Lindenlaan af staat, wordt poortwerking met de bebouwing in de binnenbocht en visuele knijp in de Lindenlaan voorkomen. Het (hoge) appartementengebouw 'Lindepark', die de begeleiding van de binnenbocht van de Lindenlaan vormt, en de monumentale klokkentoren zijn hoger dan het nieuwe appartementengebouw. De kerk en de klokkentoren fungeren als een stedelijk oriëntatiepunt. De klokkentoren komt op het plein goed tot zijn recht.

Het appartementengebouw, met een hoogte van ca. 17 meter, past in hoogte tussen het hogere Lindepark (20 meter) aan de overzijde van de Lindelaan en de lagere eengezinswoningen (10 meter) in het plan Appellaan – Notenlaan aan de overzijde van de waterpartij. Het appartementengebouw komt dichter bij de woningen aan het Zomerlindepad te staan dan de huidige pastorie, maar door het wijkstructuurgroen aan de noordzijde van de waterpartij en de bomen aan de zuidzijde van de waterpartij wordt het gebouw opgenomen in de structuur van de omgeving. Ten noorden van de waterpartij heeft de groenstrook een breedte van ca. 5 meter, behalve aan de westkant aan de Notenlaan. Daar is de groenstrook smaller, omdat de waterpartij daar breder is.

De entree van de parkeergarage komt aan de Notenlaan aan de westzijde van het appartementengebouw op de kopse kant. De entree naar de parkeerkelder en de entree van het appartementengebouw (inclusief de natuurlijke ventilatie van de parkeervoorziening) verdienen bijzondere aandacht in het ontwerp van het verblijfsgebied. De verlichting in de parkeerkelder wordt op bewegingssensoren gezet, zodat het licht niet continu aan is en ook dankzij de nieuwe roosters wordt overbodig lichtstraling naar de buren aan Zomerlindepad voorkomen. De hellingbaan naar de kelder is ca. 3,5 meter breed en wordt voorzien van een stoplicht.

De kwaliteit die de plek als verblijfsgebied kan toevoegen aan dit deel van de wijk en de mogelijkheid voor het toevoegen en compenseren van groen op de kavel dient te worden benut en in het plan te worden vormgegeven. In het voorliggende initiatief wordt een deel van dit plein gebruikt om parkeerplaatsen te realiseren en het overige deel kan worden ingericht als ontmoetingsplek. Om het stenige karakter van het terrein aan te kleden, maar ook om de bocht in de Lindenlaan te begeleiden is een groene invulling op de vrije hoek in de bocht een waardevolle toevoeging.

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.

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

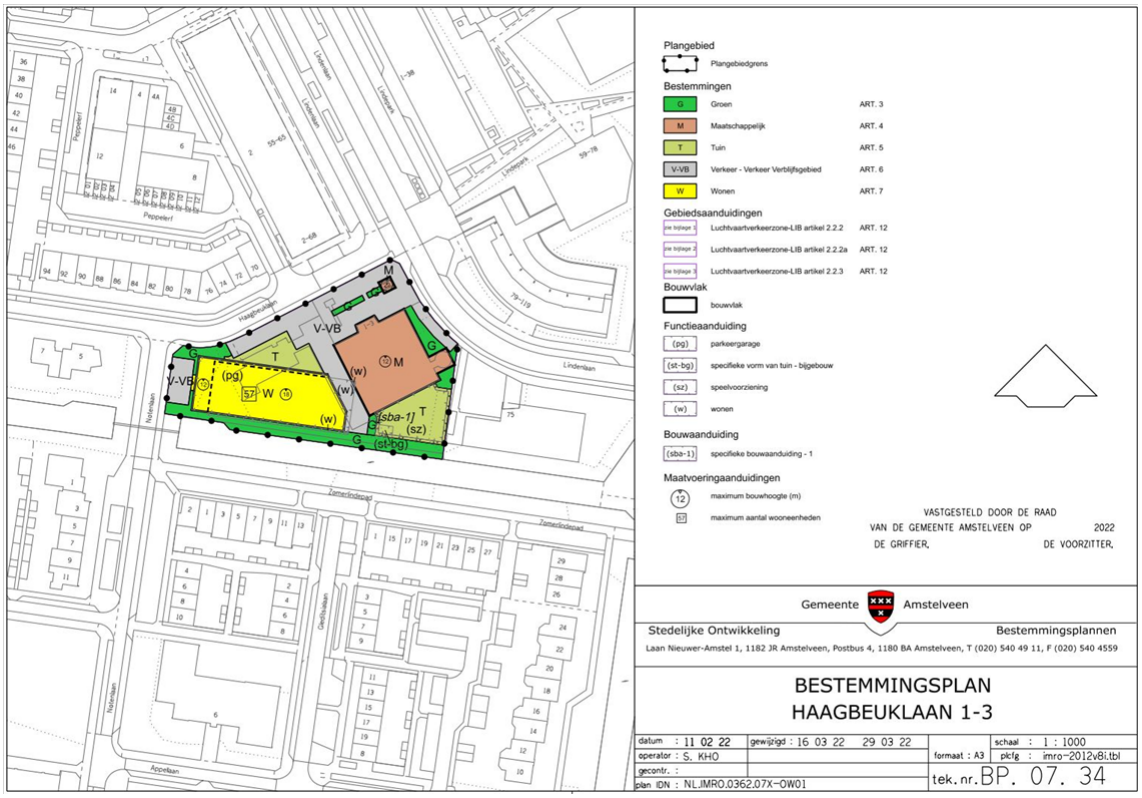
Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Deze onderdelen zijn bindend voor een ieder. De regels bevatten samen met de verbeelding 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 gebruikt als handvat en interpretatiekader voor het bestemmingsplan.

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een actueel en adequaat juridisch kader voor ontwikkeling en beheer van het plangebied. Gezien de duidelijke voorgestane ontwikkeling van het plangebied, is gekozen voor een gedetailleerde planvorm. Deze planvorm maakt het mogelijk alle functies in het plangebied te voorzien van een gedetailleerde bestemmingsregeling waardoor de ruimtelijke kwaliteit in het gebied als zodanig kan worden beheerd, behouden en versterkt.

Op de verbeelding zijn alle functies zodanig bestemd, dat het direct mogelijk is om met het bijbehorende renvooi (verklaring van de bestemmingen) te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied zijn gegeven. Uitgangspunt daarbij is dat de verbeelding zoveel mogelijk informatie geeft omtrent de in acht te nemen horizontale en verticale maten. In de bijbehorende regels zijn de bestemmingsomschrijving, de bouwregels en de gebruiksbepalingen, alsmede de eventuele afwijkingsmogelijkheden te vinden.

Voor een goede ruimtelijke ordening is het noodzakelijk dat de in het bestemmingsplan gestelde regels zodanig zijn opgesteld dat deze (goed) zijn te handhaven. Het gemeentebestuur is van oordeel dat de regels in het onderhavige plan voldoen aan deze eis.

Hieronder is de kaart van de verbeelding van het onderhavige bestemmingsplan "Haagbeuklaan 1-3" weergegeven.



Figuur 18: Kaart verbeelding van het onderhavige bestemmingsplan

3.2 De planregels en bestemmingen

3.2.1 De opbouw van het bestemmingsplan

De regels zijn, conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen SVBP2012, onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

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

3.2.2 Artikelsgewijze toelichting op de regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

<u>Begrippen (artikel 1)</u>
In dit artikel worden de relevante begrippen gedefinieerd die in de planregels worden gebruikt.

<u>Wijze van meten (artikel 2)</u>

In dit artikel wordt aangegeven op welke wijze de diverse maten moeten worden gemeten en de oppervlakte van bouwwerken worden berekend om zo een eenduidige toepassing van de regels te bewerkstelligen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Groen (artikel 3)
Deze bestemming geldt voor het openbaar groen en daaraan ondergeschikte voorzieningen. De opgenomen functieaanduiding 'wonen' geldt voor de over deze bestemming hangende balkons.

Maatschappelijk (artikel 4)
Binnen deze bestemming wordt, ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan 'Amstelveen Midden-West', de vestiging van een kinderdagverblijf mogelijk gemaakt. In de specifieke gebruiksregels zijn voorwaardelijke verplichtingen opgenomen. Zo wordt een geluidscherm voorgeschreven en moet bij het verlenen van een omgevingsvergunning worden aangetoond dat wordt voldaan aan de geluidnormen en dat ook het binnenniveau voldoet aan de normen. Aldus wordt een verantwoord woon- en leefklimaat gewaarborgd. Als het kerkgebouw een andere invulling krijgt dan kinderdagverblijf, dan is het geluidscherm niet verplicht.

Tuin (artikel 5)
In de tuinbestemming zijn 'bouwwerken, geen gebouwen zijnde' toegestaan. Slechts ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van tuin - bijgebouw' is een gebouwtje toegestaan voor de opslag van tuingereedschap, -meubilair en speelgoed. Ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding -1' is het, voor de vestiging van het kinderdagverblijf voorgeschreven, geluidscherm mogelijk gemaakt en ter plaatse van de fuinctieaanduiding 'speelvoorziening' mogen speelvoorzieningen worden gerealiseerd. Dit betreffen bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een maximale bouwhoogte van 3 meter.

Verkeer - Verblijfsgebied (artikel 6)
Binnen deze bestemming is het tracé van de woonstraat geregeld. Hierbinnen vallen de rijbanen, trottoirs, fietspaden, parkeervakken en ondergeschikte groenvoorzieningen. Binnen de bestemming kan straatmeubilair, zoals onder andere ondergrondse huisvuilcontainers, verlichting en speelvoorzieningen, worden geplaatst.
Tussen het voormalige kerkgebouw en het nieuwe appartementengebouw is de functieaanduiding 'wonen' (w) opgenomen. Hier mag ten behoeve van het woongebouw een overbouwing worden gebouwd voor de vierde en vijfde bouwlaag.

Wonen (artikel 7)
Binnen deze bestemming mag een appartementengebouw met de daarbij behorende voorzieningen, zoals een parkeergarage, worden gebouwd met in totaal maximaal 57 appartementen. Voorts is een kwalitatieve verplichting opgenomen in verband met de geluidbelasting op de gevels van de appartementen. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de bouw van het woongebouw, moet worden aangetoond dat aan de normen van de Wet geluidinder en het Activiteitenbesluit wordt voldaan.
Ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' kan een volledig ondergrondse of halfverdiepte parkeergarage worden gerealiseerd.
Bouwen is alleen toegestaan binnen het bouwvlak, maar voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde is een uitzondering gemaakt. Dergelijke bouwwerken zijn onder voorwaarden ook buiten het bouwvlak mogelijk.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel (artikel 8)
Deze bepaling dient om te voorkomen dat bijvoorbeeld een grondoppervlak, dat in een bepaald geval al eens als berekeningsgrondslag voor de toelaatbare oppervlakte aan

bebouwing heeft gediend, later nog eens als berekeningsgrondslag voor een ander bouwwerk wordt gebruikt, maar dat dan tot gevolg heeft dat in het eerste geval een situatie ontstaat die afwijkt van het plan.

Algemene bouwregels (artikel 9)
In artikel 9.1 staan de regels voor toegelaten overschrijdingen van bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en hoogtematen en in artikel 9.2 wordt aangegeven onder welke voorwaarden ondergronds bouwen mogelijk is.
In artikel 9.3 wordt voorzien in een verwijzing naar de 'Nota Parkeernormen Amstelveen 2016'. Bij de afgifte van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, moet worden beoordeeld of wordt voldaan aan de normen die deze Nota oplegt aan het bouwplan. Voor de 34 woningen in het middensegment geldt een, van de Nota Parkeernormen afwijkende, norm van 1,0 parkeerplaats per woning.
In artikel 9.4 zijn de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van voorzieningen voor het systeem van de warmte- koudeopslag geregeld.

Algemene gebruiksregels (artikel 10)
In dit artikel is het strijdige gebruik voor alle bestemmingen bepaald. Daarnaast is de voorwaardelijke verplichting terzake van de watercompensatie opgenomen. Voordat de extra verharding ten gevolge van het bouwplan plaatsvindt, dient het extra wateroppervlak in de waterpartij langs de Acacialaan te zijn gerealiseerd.
Het gebruik van gronden ten behoeve van de warmte- koudeopslag is expliciet toegestaan.

Algemene afwijkingsregels (artikel 11)
In dit artikel wordt bepaald van welke algemene afwijkingen in het plangebied gebruik kan worden gemaakt.

Algemene aanduidingsregels (artikel 12)
In deze bepaling wordt aangegeven welke beperkingen, op grond van het Luchthavenindelingbesluit (Lib) Schiphol, gelden op de gronden binnen de drie gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerzone'. Binnen deze zones gelden regels ten aanzien van maximale bouwhoogten (toetshoogte en radarhoogte) en regels met betrekking tot vogelaantrekkende werking.

Overige regels (artikel 13)
In deze regel is bepaald dat de in het plan genoemde wet- en regelgeving moet worden gelezen, zoals die geldt op het moment van tervisielegging van het bestemmingsplan. Voor de 'Nota Parkeernormen' is een uitzondering gemaakt, omdat in de Startnotitie de Nota Parkeernormen 2016 van toepassing is verklaard (met uitzondering van de 34 woningen in het middensegment).

Overgangsrecht (artikel 15)
Samengevat wordt in deze bepalingen gewaarborgd dat bouwwerken en gebruiksvormen die bij de totstandkoming van het plan reeds legaal bestaan, maar nu in strijd raken met het plan, mogen blijven bestaan. Daarbij wordt het mogelijk gemaakt om op te treden tegen eerder ontstaan illegaal gebruik.

Slotregel (artikel 16)
Voor de duidelijkheid, o.a. bij benoeming en verwijzing, is hierin een eenduidige naam voor het gehele plan inclusief de toelichting aangegeven.

HOOFDSTUK 4 UITVOERBAARHEID

4.1 Economische uitvoerbaarheid

4.1.1 Financieel-economische haalbaarheid

De realisatie van de in dit bestemmingsplan rechtstreeks mogelijk gemaakte ontwikkelingen is in handen van één ontwikkelende partij. Met deze partij heeft de gemeente een overeenkomst gesloten als beschreven in paragraaf 4.1.2. 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.

4.1.2 Verhaal van kosten

De gemeente is op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening verplicht om bij het mogelijk maken van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, een exploitatieplan vast te stellen ten behoeve van het verhalen van de door de gemeente te maken kosten, tenzij voorafgaand aan de vaststelling van de bestemmingswijziging een overeenkomst tot stand is gekomen waarin dit kostenverhaal is verzekerd.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in onder meer de bouw van 57 woningen en betreft daarmee een bouwplan waarvoor in principe een exploitatieplan dient te worden opgesteld. In afwijking hiervan behoeft de gemeenteraad bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen, indien:

1. het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.
2. het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is, en
3. het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van niet noodzakelijk is.

Op 11 januari 2022 heeft de gemeente met de ontwikkelende partij, ten behoeve van onderhavige grondexploitatie, een anterieure overeenkomst gesloten waarin de kosten voor de grondexploitatie worden verhaald op de ontwikkelende partij. Het is niet nodig een tijdvak of fasering of regels danwel een uitwerking van regels publiekrechtelijk op te leggen. Hiermee is het verhaal van kosten anderszins verzekerd. Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve niet meer noodzakelijk.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

4.2.1 Inspraak

De inhoud van de Startnotitie Haagbeuklaan 1-3 is aan de hand van een participatietraject tot stand gekomen. In oktober 2019 heeft de ontwerp-startnotitie ter inzage gelegen, waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld om een inspraakreactie naar voren te brengen. Op 14 oktober 2019 heeft in het kerkgebouw aan de Haagbeuklaan een informatie- en participatieavond plaatsgevonden in de vorm van een inloopavond.

In de gemeente Amstelveen wordt de lijn gehanteerd dat, wanneer voor een project een participatieproces in het kader van een Startnotitie is doorlopen, het voorontwerp bestemmingsplan niet onderhevig wordt gemaakt aan inspraak.

4.2.2 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

Op 11 mei 2022 is het voorontwerp bestemmingsplan, in het kader van het wettelijk vooroverleg op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), toegezonden aan een aantal instanties. De toezending is gedaan met het verzoek om binnen vier 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.

De volgende instanties is de gelegenheid geboden om een vooroverlegreactie te geven:
1. Gedeputeerde Staten van Noord-Holland
2. Waterschap Amstel, Gooi en Vecht
3. Brandweer Amsterdam Amstelland

Van deze instanties is een reactie ontvangen. Hieronder worden deze samengevat en zonodig van een reactie voorzien.

1. Gedeputeerde Staten van Noord-Holland
De provincie is van mening dat het plan goed aansluit op de omgevingsvisie NH2050 van de provincie Noord-Holland, waarin wordt gestreefd naar het zoveel mogelijk binnenstedelijk opvangen van de woningvraag. De provincie heeft verder geen inhoudelijke opmerkingen over het voorontwerpbestemmingsplan.

2. Waterschap Amstel, Gooi en Vecht
Het bestemmingsplan heeft het thema water en het relevante beleid volledig beschreven. Het plan geeft geen aanleiding voor opmerkingen.

3. Brandweer Amsterdam Amstelland
Wij hebben onderzoek gedaan naar relevante risicobronnen nabij het plangebied. Er is gekeken naar de invloedsgebieden van spoor-, weg-, watervervoer gevaarlijke stoffen, Bevi inrichtingen, buisleidingen en of het plangebied in het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol ligt. Uit dit onderzoek is gebleken dat het plangebied buiten de grootste risicocontouren ligt van bovengenoemde risicobronnen. Derhalve is het niet nodig om verder onderzoek te doen naar het groepsrisico of plaatsgebonden risico ter plaatse van het plangebied.

De bluswatervoorziening en bereikbaarheid voor de hulpdiensten ter plaatse van het plangebied is momenteel niet goed uit de aangeleverde stukken af te leiden. Wij verzoeken u daarom om bij de nadere uit werking van (bouwwerken in) het plangebied de invulling van de bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen met ons af te (laten) stemmen.

Reactie
Op de bij de omgevingsvergunning behorende tekening van de nieuwe situatie zijn de opstelplaatsen voor de brandweer nu weergegeven. Voorts wordt in de te verlenen omgevingsvergunning een voorschrift opgenomen, waarin het aanbrengen van een brandhydrant in de nabijheid van het woongebouw wordt voorgeschreven. De exacte locatie daarvan moet worden bepaald in overleg met de brandweer en Waternet.

4.2.3 Zienswijzen
Van 22 december 2022 tot en met 1 februari 2023 hebben het ontwerpbestemmingsplan, het ontwerpbesluit tot vaststelling van hogere waarden als bedoeld in de Wet geluidhinder en het ontwerpbesluit tot verlening van de omgevingsvergunning voor het realiseren van het bouwplan voor een ieder ter inzage gelegen. Naar aanleiding daarvan zijn negen zienswijzen naar voren gebracht. Op 17 januari 2023 heeft van 19.00 uur tot 20.30 uur een inloopavond plaatsgevonden. Tijdens deze avond konden belangstellenden nadere informatie verkrijgen. De naar voren gebrachte zienswijzen zijn behandeld in een separate Nota van beantwoording. Deze nota is opgenomen als bijlage 1.

4.3 Handhaving

Handhaving op het gebied van ruimtelijke ordening spitst zich toe op het gebruik van de gronden en opstallen, de maatvoering van bouwwerken en het uitvoeren van werken en werkzaamheden waarvoor een omgevingsvergunning nodig is. Handhaving kan kortweg worden omschreven als: elke handeling die er op is gericht de naleving van rechtsregels

te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Handhaving is geen doel op zich maar draagt bij aan de realisatie van de ruimtelijke doelstellingen die met het bestemmingsplan worden beoogd en de bescherming van de verschillende belangen die worden gewaarborgd.

Een bestemmingsplan bevat daarom een handhavingsparagraaf. Hierin wordt een toelichting gegeven op de wijze waarop de gemeente het juridische normenkader van het bestemmingsplan handhaaft, dat door middel van de planregels in samenhang met de planverbeelding in het leven is geroepen. Het niet naleven van een bestemmingsplan komt neer op het ondergraven van één van de meest waardevolle en invloedrijkste instrumenten van de gemeentelijke overheid. Daarnaast is het een inbreuk op en aantasting van de belangrijkste waarborgen die de burger en bedrijven op gemeentelijk niveau hebben. De maatschappij mag immers verwachten en eisen van de gemeentelijke overheid dat zij de regelgeving die zij in het bestemmingsplan heeft opgenomen ook zal handhaven. Het niet naleven en handhaven van het bestemmingsplan tast de geloofwaardigheid van de gemeente in het algemeen aan. Om deze redenen is het noodzakelijk het bestemmingsplannen te handhaven en te blijven handhaven.

De gemeente is verplicht om uitvoerings- (vergunningverlening) en handhavingsbeleid vast te stellen in een of meer documenten, waarin gemotiveerd wordt aangegeven welke doelen wij onszelf stellen bij de uitvoering en handhaving en welke activiteiten we daarvoor zullen uitvoeren. Deze verplichting is nu al opgenomen in het Besluit omgevingsrecht en komt ook in de Omgevingswet terug. De gemeente heeft aan deze verplichting invulling gegeven in het actuele VTH beleidsplan, waarin zowel het uitvoerings- als het handhavingsbeleid is opgenomen. Deze nota beschrijft de visie, doelstellingen, prioriteiten, uitgangspunten en strategieën op het gebied van vergunningverlening, toezicht en handhaving. Het is gebaseerd op een analyse van de problemen die zich kunnen voordoen met betrekking tot de naleving van de geldende wetgeving, waaronder dit bestemmingsplan. Een andere belangrijk uitgangspunt zijn de toepasselijke algemeen verbindende voorschriften, de beleidskaders en een analyse van inzichten, technieken en werkwijzen die gebruikt kunnen worden voor de uitvoering.

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

Uit de planregeling volgt geen directe opgave voor handhaving, omdat er geen strijdige activiteiten zijn geconstateerd die ingevolge het bestemmingsplan dienen te worden beëindigd.

HOOFDSTUK 5 BELEIDSKADER

5.1 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 6.

5.2 Rijksbeleid

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

5.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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.

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 afwegingsproces 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
De realisatie van maximaal 57 woningen binnen het plangebied is niet in strijd met een van de 21 nationale belangen. De beoogde ontwikkeling vindt wel aansluiting bij nationaal belang nummer 5: zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften. De opgave is aansluitend op de woonbehoefte (met name in en bij de stedelijke regio's) om circa 1 miljoen woningen te realiseren tussen 2019 en 2030.

In het kader van de 'Woondeal MRA' moet de regio Amsterdam de komende zes jaar 100.000 woningen bouwen. Tot 2040 betreffen dit 230.000 woningen (huidige prognose). Deze woningen moeten structureel voldoende betaalbaar blijven. Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties heeft deze afspraken met de MRA op 5 juli 2019 ondertekend in een woondeal. De Minister en Regio spannen zich in om voldoende woningproductie te realiseren om te voldoen aan de groeiende woningbehoefte en de tekorten in alle segmenten terug te dringen.

5.2.2 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
Bij de beoogde ontwikkeling zijn geen nationale belangen als beschreven in het Barro aan de orde. Wel dient de ladder voor duurzame verstedelijking te worden doorlopen. Dit betekent dat in het kader van de planologische procedure de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling dient te worden aangetoond. In onderstaande paragraaf vindt de toets aan de ladder plaats.

5.2.3 Besluit ruimtelijke ordening
Op 1 juli 2017 is de Nieuwe Ladder voor Duurzame Verstedelijking in werking getreden. 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'. Het gaat om een nadere motiveringseis die in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening is opgenomen ten behoeve van een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. Bij elke nieuwe stedelijke ontwikkeling moet gemotiveerd worden dat er behoefte is aan deze ontwikkeling. Overheden dienen op grond van het Bro nieuwe stedelijke ontwikkeling standaard te motiveren met behulp van twee opeenvolgende stappen. Deze stappen borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkelingen wordt gekomen.

Relevantie plangebied
Het realiseren van de woningen inclusief bijbehorende voorzieningen is een stedelijke ontwikkeling waarop de Ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing is. De definitie voor een stedelijke ontwikkeling (artikel 1.1.1. lid 1 Bro) luidt als volgt: 'Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Toetsing aan de treden van de ladder
Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte, in dit geval 57 appartementen in het (middel)dure segment. Amstelveen heeft een woningmarktonderzoek laten verrichten door RIGO op basis van het Woononderzoek Nederland 2012 ('De woningmarkt in Amstelveen', RIGO). Uit dit onderzoek blijkt dat het aanbod aan koopwoningen in alle segementen kleiner is dan de lokale vraag.

Het toevoegen van het gebruik als kinderdagverblijf aan het bestaande voormalige kerkgebouw met een maatschappelijke bestemming is op zich geen nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Het onderhavige initiatief is in overeenstemming met de Ladder omdat:
- regionaal sprake is van vraag naar dit segment;
- het is gelegen in bestaand stedelijk gebied;
- de woningbouwbehoefte regionaal is afgestemd. In de monitor plancapaciteit is deze ontwikkeling in dat verband ook opgenomen met 57 woningen.

5.2.4 Luchthavenindelingbesluit Schiphol
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 toegestaan worden indien het Rijk hiervoor een verklaring van geen bezwaar (vvgb) heeft afgegeven of een positief radar advies heeft afgegeven. Het instrument "radar advies" is een nieuw instrument naast het reeds bestaande vvgb. Voor de radartoets gelden afzonderlijke toetshoogtes; deze zijn opgenomen in een nieuwe kaart in bijlage 4a bij het LIB.

De procedures 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. Aan maximaal toegelaten bouwhoogten zijn grenzen gesteld. Op grond van artikel 2.2.2, eerste lid (maatgevende toetshoogte) en artikel 2.2.2a (maatgevende toetshoogte radar) 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. In het kader van het LIB geldt hier een toets bouwhoogte van 41 meter. Voor de toetshoogte radar geldt een hoogte van 36 meter. In onderhavig bestemmingsplan worden geen bouwhoogtes toegestaan die boven de maximale hoogtes van het LIB uitkomen.
Tenslotte ligt het plangebied binnen de zone waar geen nieuwe vogelaantrekkende functies (zoals viskwekerijen) zijn toegestaan (artikel 2.2.3 van het LIB). Het bestemmingsplan maakt dergelijke functies niet mogelijk. Het Lib staat aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.

5.3 Provinciaal en regionaal beleid

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

De Omgevingsvisie NH2050 (2018) wil zorgen voor balans tussen economische groei en leefbaarheid. Zo kan voor toekomstige generaties het welvaarts- en welzijnsniveau in Noord-Holland op een hoog niveau worden gehouden. Dit betekent dat in Noord-Holland een basiskwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd; de ruimte voor economische ontwikkeling wordt altijd in samenhang met dit uitgangspunt beschouwd. Duurzame economische ontwikkeling is nodig voor de werkgelegenheid en daarmee voor de bestaanszekerheid van onze inwoners; de provincie Noord-Holland wil ook in de toekomst een provincie zijn voor iedereen om onze provincie sociaal-inclusief te houden. Maar ook om de grote investeringen op te brengen die nodig zijn voor onder meer de transitie naar een duurzame energiehuishouding, de overgang naar een circulaire economie en het behoud van ons karakteristieke landschap. In de wetenschap dat de wereld waarmee Noord-Holland is verbonden continu verandert, geeft deze visie enerzijds richting en daarmee houvast naar een onbekende toekomst, en anderzijds voldoende ruimte en handelingsperspectief om te anticiperen op nieuwe ontwikkelingen.

In de visie zijn 5 bewegingen met ontwikkelprincipes beschreven voor de ontwikkeling van de leefomgeving.

- Dynamisch schiereiland. Hierin is het benutten van de unieke ligging van Noord-Holland, te midden van water, leidend.
- Metropool in ontwikkeling. Hierin wordt beschreven hoe de Metropoolregio Amsterdam steeds meer als één stad functioneert.
- Sterke kernen, sterke regio’s, gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden.
- Nieuwe energie, benut de economische kansen van de energietransitie.
- Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving, staan het ontwikkelen van natuurwaarden en een economisch duurzame agrarische sector centraal.

Relevantie plangebied

De Omgevingsvisie richt zich op langetermijnambities en –doelen, met oog voor kwaliteiten die we langjarig willen koesteren en die probeert in te spelen op veranderingen en transities die tijd nodig hebben. Voorliggende initiatief is in lijn met de provinciale ambities en draagt bij aan de 'Metropool in ontwikkeling'.

5.3.2 Omgevingsverordening Noord-Holland 2020

De provincie heeft, voor de doorwerking van het in de structuurvisie vastgelegde beleid, diverse juridische instrumenten tot haar beschikking waaronder een provinciale ruimtelijke verordening. In de Omgevingsverordening NH2020 zijn regels samengevoegd op het gebied van natuur, milieu, mobiliteit, erfgoed, ruimte en water. De Omgevingsverordening NH2020 geldt sinds 17 november 2020. Door middel van deze verodening is de doorwerking naar gemeentelijke bestemmingsplannen geregeld. In de verordening is het provinciale beleid in regels vertaald.

Relevantie plangebied
In artikel 6.3 van de Omgevingsverordening is bepaald dat een bestemmingsplan uitsluitend kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken.
Zoals is gebleken uit paragraaf 5.2.3, is de onderhavige ontwikkeling te zien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling, die voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Het initiatief is in overeenstemming met provinciale regelgeving.

In artikel 6.62 (Klimaatadaptatie) van de Omgevingsverordening is bepaald, dat de toelichting van een ruimtelijk plan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijving bevat van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico’s van klimaatverandering. In de beschrijving wordt in ieder geval betrokken het risico op wateroverlast, overstroming, hitte en droogte.

In paragraaf 6.13 wordt dit onderwerp beschreven.

5.4 Gemeentelijk beleid

5.4.1 Structuurvisie Amstelveen 2025+

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

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

<u>Wonen</u>
Het uitgangspunt is dat de woningmarkt in Amstelveen in beweging gebracht moet worden. Dit wordt bereikt door de doorstroming te bevorderen door nieuwe kwalitatief hoogwaardige woningen toe te voegen, zowel in centrumstedelijk, landelijk als suburbane woonmilieus. 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.

<u>Energie</u>

De gemeente Amstelveen heeft de ambitie met regiogemeenten een energieneutrale regio in 2040 gerealiseerd te hebben. Om te beginnen worden met wooncorporaties afspraken gemaakt het energieverbruik van bestaande woningen te laten afnemen. Daarna wordt bij nieuwbouw de graad van energiebesparing stapsgewijs opgevoerd.

5.4.2 Woonagenda 2020-2023

In de Metropoolregio Amsterdam wordt ingezet op een bouwproductie van 230.000 woningen tot 2040 (huidige prognoses) en ruim 100.000 woningen in de periode 2018 tot 2025. Een bouwproductie met voldoende woningen in alle segmenten, met in het bijzonder voldoende betaalbare woningen voor lagere en middeninkomens, verspreid over de regio. Amstelveen kent een grote woningbouwopgave. Om aan de vraag te voldoen verwachten wij de aankomende jaren ongeveer tussen de 5.000-7.000 woningen toe te voegen. De druk binnen alle segmenten is hoog. Op 12 februari 2020 heeft de gemeenteraad de Woonagenda 2020-2023 vastgesteld. Deze agenda beschrijft de visie en beleidsmaatregelen die worden ingezet om de druk op de Amstelveense woningmark te verlichten, zodat Amstelveen een stad voor jong tot oud blijft, van goede kwaliteit, met volop voorzieningen, ruimte, groen en veiligheid.

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

1. *Amstelveense jongeren en starters meer kansen bieden op de woningmarkt*

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

2. *Meer woningen voor Amstelveense ouderen en specifieke doelgroepen*

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

3. *Een goede dienstverlening en communicatie tussen corporaties en huurders*

Afspraken met corporaties en bewonersraad worden gemonitord.

4. *Meer (betaalbare) koop en huur woningen voor Amstelveners met behoud van groene leefbare wijken*

Wijken moeten bestaan uit een goede mix van appartementen en grondgebonden woningen. In verschillende prijsklassen, zowel huur als koop en voor verschillende doelgroepen. Zo behouden wij goed gemengde en krachtige wijken. Bij de geplande nieuwbouw van woningen is een belangrijke voorwaarde dat Amstelveen het ruimtelijke en groene karakter behoudt. Dit geldt ook bij stadsvernieuwing.

5. *Meer sociale huurwoningen beschikbaar voor Amstelveners*

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

6. *Stadsvernieuwing en verduurzaming bevorderen*

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

Ten aanzien van de programmering van nieuwbouw is in de woonagenda opgenomen dat minimaal 50% van de woningen in het middensegment moet worden gebouwd, waarbij daarbinnen wordt gestreefd naar een verdeling in het hoge en lage segment van ongeveer 50/50.

Uitgangspunt bij de ontwikkeling is dat 59% van de woningen in het middeldure koopsegment worden gerealiseerd. Hiermee wordt een bijdrage geleverd van 34 middeldure appartementen in de stad, woningen waaraan in Amstelveen een grote behoefte bestaat. De overige 41% van het woonprogramma wordt gerealiseerd in de vrije sector.

De wijk Keizer Karelpark kent veel huurwoningen en dit plan met koopwoningen sluit aan op de gebiedsgerichte doelstelling van de Woonagenda om te komen tot een evenwichtige verdeling tussen koop en huur in de wijk.

5.4.3 Verordening doelgroepen woningbouw Amstelveen 2018

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt gemeenten de mogelijkheid om per deelgebied in bestemmingsplannen te eisen dat een bepaald percentage van categorieën woningen wordt gerealiseerd in nieuwbouwplannen. Dit kan voor de categorieën sociale huur, middeldure huur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap. De doelgroepenverordening vormt daarmee de wettelijke basis voor het doorvoeren van gemeentelijk woonbeleid in bestemmingsplannen. Sinds 1 juli 2017 kan de gemeente sturen op toevoeging van de categorie middeldure huurwoningen. Om de doelgroepenverordening toe te passen moet dit in het betreffende bestemmingsplan worden vastgelegd.

In de verordening is de maximale aanvangshuurprijs voor middeldure huurwoningen vastgelegd. De doelgroepenverordening regelt tevens voor welke doelgroepen de te bouwen huurwoningen zijn bedoeld. De doelgroepen worden bepaald aan de hand van inkomensgrenzen. Ook regelt de verordening dat de huurwoningen gedurende een bepaalde periode beschikbaar moeten blijven voor de daarvoor aangewezen doelgroepen. Dit zijn de instandhoudingstermijnen.

Omdat het woningbouwprogramma in dit bestemmingsplan alleen uit koopwoningen bestaat, is de “Verordening doelgroepen woningbouw 2018” niet van toepassing.

5.4.4 Nota Parkeernormen 2021

Op 16 december 2020 heeft de gemeenteraad de 'Nota Parkeernormen Amstelveen 2021' vastgesteld. Deze nota vervangt de parkeernormen uit de Parkeernota 2016.

Voldoende parkeergelegenheid is een belangrijke voorwaarde voor elke ruimtelijke ontwikkeling. Om ervoor te zorgen dat er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd voor nieuwe ontwikkelingen wordt in de regels verwezen naar de geldende 'Nota Parkeernorm Amstelveen'. Op grond van artikel 3.1.2. tweede lid Bro mogen parkeernormen worden neergelegd in een beleidsregel (Nota Parkeren). In een planregel dient dan tot uitdrukking te worden gebracht dat bij de toets op het onderdeel parkeren, de beleidsregel moet worden betrokken. 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 aangevraagd, worden getoetst aan de meest actuele parkeernormen.

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

- Een bouwinitiatief of wijziging van functie van een locatie mag geen parkeerproblemen en verkeersveiligheidsproblemen in de openbare ruimte veroorzaken of vergroten.

- Elke initiatiefnemer van (bouw)plannen dient zorg te dragen voor het realiseren van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein, waarbij ook rekening wordt gehouden met het dubbelgebruik van de betreffende parkeerplaatsen.
- Indien realisatie van de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein niet mogelijk blijkt, dient de initiatiefnemer met een voorstel te komen hoe de parkeerbehoefte opgelost kan worden in de openbare ruimte. Het voorstel mag niet op stedenbouwkundige of verkeerskundige bezwaren stuiten. De kosten voor de aanleg zijn voor de aanvrager.
- 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.
- Bij een ontwikkeling op een locatie waar een parkeervergunningen systeem geldt, hebben huurders, kopers en werknemers geen recht op een parkeervergunning voor parkeren op straat, ongeacht de beschikbaarheid van parkeerplaatsen op eigen terrein.
- Een initiatiefnemer kan een gemotiveerd voorstel indienen om af te wijken van de vastgestelde parkeernorm, onderbouwd door een goede mobiliteitsparagraaf en een goede motivering waarom met minder parkeerplaatsen kan worden volstaan en hoe overlast wordt voorkomen. Dit kan als paragraaf in een startnotitie worden voorgelegd aan de gemeenteraad die hier een besluit over neemt.

Ieder initiatief wordt afzonderlijk beoordeeld waarbij:
- De parkeernormen in deze nota gelden voor nieuwe aanvragen vanaf 1 januari 2021. De oude parkeernormen uit de nota parkeernormen 2016 komen vanaf die datum te vervallen, tenzij hiernaar nog in oude bestemmingsplannen wordt verwezen.
- Indien in het voortraject normen zijn vastgesteld in de startnotitie wordt aan deze normen vastgehouden.
- De parkeernormen in deze nota zijn richtinggevend voor het opnemen van specifieke normen in bestemmingsplannen.

In de startnotitie zijn normen vastgesteld, zodat deze in dit bestemmingsplan worden gehanteerd.

Ten aanzien van het parkeren wordt verder verwezen naar paragraaf 6.12.

5.4.5 Ruimte voor groen; Groenstructuurplan voor Amstelveen 2008-2018

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

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

Het is de ambitie van Amstelveen om de hoofdgroenstructuur duurzaam in stand te houden en verder te ontwikkelen. De hoofdgroenstructuur geeft Amstelveen zijn karakteristiek groene parkachtige uitstraling en zorgt voor een bijzonder aantrekkelijke leefomgeving. Dat geldt niet alleen voor het stedelijk gebied maar ook voor het buitengebied. Ligt het accent van de kwaliteit van de hoofdgroenstructuur binnen de stad

op fraaie lanen en rijk beplante parkstroken, in het buitengebied bepaalt de landschappelijke opbouw in belangrijke mate de kwaliteit.

Bij de onderhavige ontwikkeling is het uitgangspunt dat de bestaande water- en groenstructuur in het gebied wordt versterkt. De onderdelen van het plan die deel uitmaken van de wijkgroenstructuur zijn als zodanig bestemd.

5.4.6 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.

In paragraaf 6.1 wordt nader ingegaan op archeologie en cultuurhistorie.

HOOFDSTUK 6 OMGEVINGSKWALITEIT

6.1 Archeologie en cultuurhistorie

6.1.1 Archeologie

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

Het plangebied valt binnen de landschappelijke eenheid 'Archeologische Waarde 5'. De betreffende gronden zijn verveend en drooggemaakt en daarom geldt een lage archeologische verwachtingswaarde voor alle perioden. Bij bodemingrepen dieper dan 30 cm onder maaiveld en met een oppervlakte groter dan 1 hectare, is archeologisch vooronderzoek noodzakelijk voorafgaand aan ruimtelijke planvorming. Het initiatief voorziet niet in een dergelijke ingreep; het plangebied is in ruim kleiner dan 1 hectare.

Met het oog op eventuele archeologische waarden bestaan geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

6.1.2 Cultuurhistorie

De Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie van de provincie Noord-Holland geeft een overzicht van waardevolle landschappelijke en cultuurhistorische elementen en structuren. In het plangebied en de nabije omgeving daarvan zijn dergelijke waarden niet aanwezig.

In het kader van de Erfgoednota Amstelveen zijn voor het Amstelveense grondgebied cultuurhistorische gebiedsbeschrijvingen opgesteld. Voor de locatie van het plangebied zijn geen specifieke cultuurhistorische waarden opgenomen. De aanwezige bebouwing heeft deels de gemeentelijke monumentenstatus. In oktober 2020 hebben burgemeester en wethouders besloten de pastorie en de dagkerk, als onderdeel van het complex van de Heilige Geestkerk, af te voeren van de gemeentelijke monumentenlijst. Gelijktijdig is besloten dat het kerkgebouw, het doopvont en de klokkentoren de status van gemeentelijk monument behouden. Met de beoogde ontwikkeling wordt de van de gemeentelijke monumentenlijst afgevoerde bebouwing gesloopt en een nieuw woongebouw opgericht. De bebouwing met monumentenstatus blijft behouden.

Vanuit cultuurhistorisch besef bestaan geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

6.2 Bedrijven en milieuzonering

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur en stof) en gevoelige functies. In de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) zijn deze richtafstanden opgenomen. Daarnaast bepaalt de feitelijke (planologische) situatie eveneens in hoeverre bedrijven in de bestaande situatie reeds beperkt worden in hun bedrijfsvoering. De VNG-brochure wordt gebruikt als hulpmiddel (niet als blauwdruk) bij het opstellen van bestemmingsplannen met nieuwe milieugevoelige functies of nieuwe milieubelastende functies. Er bestaat geen plicht om de brochure te hanteren, wel is het een algemeen aanvaarde methode in Nederland gebleken. In de brochure zijn aan de verschillende

bedrijfsactiviteiten, milieucategorieën en richtafstanden toegekend voor de aspecten gevaar, stof, geur en geluid. De afstanden zijn gebaseerd op een rustige woonwijk. Als sprake is van een gemengd gebied mag een afstandstrap minder worden gehanteerd.

Het plangebied ligt niet op korte afstand van bedrijfsmatige functies, die een relevante invloed op het woon- en leefklimaat van de nieuwe woningen kunnen hebben.

Het nieuw te vestigen kinderdagverblijf wordt in de handreiking getypeerd als een bedrijf in milieucategorie 2. Hiervoor geldt voor het aspect geluid in een 'rustige woonwijk' een richtafstand van 30 meter. Omdat niet overal aan deze afstandsnorm wordt voldaan, is nader onderzoek uitgevoerd en is getoetst aan de geluidnormen die zijn opgenomen in eerdergenoemde publicatie. Uit het 'Onderzoek geluid wegverkeer en kindcentrum' (zie bijlage 2), blijkt dat het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau en maximale geluidniveau bij een aantal geluidgevoelige bestemmingen hoger is dan de streefwaarde en grenswaarde uit de VNG-publicatie. Met het plaatsen van een geluidscherm van 2,5 meter hoog voldoen het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau en maximale geluidniveau voor zowel de bestaande als de nieuwe woningen aan de grenswaarden van respectievelijk 55 dB(A) en 70 dB(A). Omdat ervan kan worden uitgegaan dat de woningen beschikken over een gevel met een geluidwering van tenminste 20 dB, wordt voor alle woningen in de dagperiode voldaan aan het binnenniveau van 35 dB(A).

Voor de maatschappelijke bestemming aan de Lindenlaan 75 is het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau bij toepassing van het geluidscherm 62 dB(A) en daarmee hoger dan de grenswaarde van 55dB(A). Op basis van een indicatieve berekening is de geluidwering van de gevel bepaald. Hieruit blijkt dat de geluidwering van de gevel voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit. De zijgevel (speelpleinzijde) wordt afgeschermd door het geluidscherm van 2.5 meter hoog en daarmee wordt de begane grond afgeschermd. Op de verdiepingen is aan deze zijde een dove gevel aanwezig. Aldus is sprake van een aanvaardbare geluidsituatie, temeer omdat:

- in de huidige situatie al functies met een vergelijkbare geluiduitstraling op de planlocatie zijn toegestaan, zoals een basischool;
- de maatschappelijke bestemming op de Lindenlaan niet of nauwelijks wordt gebruikt voor functies die geluidgevoelig zijn;
- educatieve activiteiten in het gebouw vooral in de avondperiode plaatsvinden en de kinderopvang dan is gesloten;
- het kinderdagverblijf voldoet aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit, waarin het stemgeluid niet wordt beoordeeld.

6.3 Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.)

Het instrument en de procedure milieueffectrapportage (m.e.r.) is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en in (samenhang met) het Besluit milieueffectrapportage. Voor alle projecten waarbij de activiteit is opgenomen in (Bijlage D van) het Besluit milieueffectrapportage (Besluit mer) moet door het bevoegd gezag worden beoordeeld of een milieueffectrapport moet worden gemaakt.
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 mer) 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 mer in werking getreden. De wijziging van het Besluit mer 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 mer 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.

Volgens onderdeel D 11.2 van de Bijlage bij het Besluit mer dient 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 betrekking op een stedelijk ontwikkelingsproject.

Voor dit project is een aanmeldnotitie opgesteld. Op 16 maart 2022 hebben burgemeester en wethouders op basis daarvan besloten dat het plan niet leidt tot significant nadelige gevolgen voor het milieu. Daarom hoeft geen milieueffectrapport (MER) of m.e.r.-beoordeling te worden opgesteld. Het besluit is als bijlage 3 opgenomen in de bijlagen bij deze toelichting.

6.4 Bezonning

Ten aanzien van bezonning voor bebouwing bestaan geen wettelijke normen en eisen. Gemeenten zijn bij de onderbouwing of een ontwikkeling op dit punt voldoet aan 'een goede ruimtelijke ordening' vrij om dit in te vullen. Vaak wordt gebruik gemaakt van de door TNO ontwikkelde lichte norm, die minimaal twee uur zon per dag (niet aansluitend vereist) in de periode 19 februari tot en met 21 oktober voorschrijft of de strenge norm, die drie uur zon per dag (niet aansluitend vereist) in de periode 21 januari tot en met 22 november voorschrijft.

Bij het toetsen aan de TNO-norm dient de bezonning van het midden van de venster bank in de woonkamer te worden onderzocht. In de regel bevindt de woonkamer zich aan de voorzijde van de woning.

Relevantie plangebied
Ten behoeve van het boupwlan is onderzoek verricht naar de gevolgen van het bouwplan voor de bezonningssituatie. In de uitgevoerde bezonningsstudie (zie bijlage 4) is gebruik gemaakt van onderstaande gegevens:
- 3d model van de bestaande situatie;
- 3d model van de nieuwe situatie;
- 3d model van het terrein;
- 3d-model van eventuele belendingen;
- bezonningsgegevens.

Van elk jaargetij zijn 3 schaduwberekeningen weergegeven:
- Schaduwberekening 21 maart, tijden: 9.00, 13.00, 17.00 uur;
- Schaduwberekening 21 juni, tijden: 9.00, 13.00, 17.00 uur;
- Schaduwberekening 23 september, tijden: 9.00, 13.00, 17.00 uur (wintertijd);
- Schaduwberekening 22 december, tijden: 9.00, 13.00, 17.00 uur (wintertijd).

De resultaten zijn weergegeven in overzichtelijke afbeeldingen, waarbij de schaduwwerking goed is te zien in de oude en nieuwe situatie. Door het onderzoek is inzichtelijk geworden dat de woningen Haagbeuklaan 74 t/m 80 in maart en september tussen 11.00 & 13.00 uur een stukje bezonning verliezen en de woningen Haagbeuklaan 70 t/m 82 in december tussen 09.00 en 13.00 uur minder direct zonlicht ontvangen ten opzichte van de bestaande situatie. Verder volgt uit de studie dat de nieuwbouw geen extra schaduwwerking oplevert voor de overige woningen in de omgeving.

Nu uit dit onderzoek blijkt dat aan de strenge TNO-norm wordt voldaan, is geen sprake van onaanvaardbare schaduwwerking op de omgeving ten gevolge van de nieuwbouw.

6.5 Bodem

6.5.1 Regelgeving en beleid

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 benadeelt.

Het beleid voor bodembescherming kent drie sporen. Het eerste spoor bestaat uit het oplossen van de knelpunten die zijn ontstaan door historische verontreinigingen. Hiervoor is een programmatische aanpak opgesteld, die in de Wet bodembescherming is opgenomen. Het doel, om in 2015 geen locaties meer te hebben waar acute gezondheidsrisico optreden, is in Amstelveen bereikt.

Het tweede spoor richt zich op het voorkomen van nieuwe aantasting door het stellen van regels aan activiteiten in en op de bodem. De Wet milieubeheer vormt hiervoor de basis. Ook het Besluit bodemkwaliteit is hier onderdeel van.

Het derde en laatste spoor is het ruimtelijke spoor (Wro) dat tot doel heeft te komen tot een ‘goede ruimtelijke ordening'. Dit gebeurt door nieuwe gebruiksfunctie (bv. wonen) alleen te bestemmen op gronden met voldoende bodemkwaliteit. Bij bestaand bodemgebruik worden natuurlijk momenten aangegrepen om de bodemkwaliteit zo nodig te verbeteren. Als ijkpunt kunnen de bodemnormen uit de Regeling bodemkwaliteit worden toegepast.

In gebieden met intensief bodemgebruik is het niet altijd mogelijk om de juiste bodemkwaliteit tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten te bereiken. Het Besluit bodemkwaliteit (Bkk) biedt dan de mogelijkheid om op projectniveau af te wijken van de generieke normen, mits op gebiedsniveau de kwaliteit niet vermindert en dit beleid door lokaal bestuur wordt vastgesteld. In Amstelveen is dit gebiedspecifiek beleid opgenomen in de Nota bodembeheer regio Amstelland-Meerlanden (2013).

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

Provinciale structuurvisie
In de geactualiseerde Structuurvisie Noord- Holland 2040 (sept. 2015) is aandacht voor bodem onder het aspect milieukwaliteit. In de zogenaamde bodemvisie wordt via kaarten aandacht besteed aan elementen van duurzaam bodemgebruik.

Provinciale milieuverordening
De provincie beschermt aardkundig interessante gebieden, 'aardkundige waarden', die iets vertellen over manier waarop het landschap is ontstaan. In de provinciale milieuverordening zijn daarnaast grondwaterbeschermingsgebieden opgenomen en geluidscontouren van bedrijfsterreinen van regionaal belang.
In het plangebied bevinden zich geen aardkundige monumenten of bijzondere aardkundige beschermingsgebieden.

6.5.2 Bodemsituatie en -kwaliteit plangebied

Bodemopbouw
De ligging van het plangebied is beschreven in § 1.2. De bodem bestaat hoofdzakelijk uit humeuze klei.

Bodemkwaliteit
Op basis van de gemiddelde bodemkwaliteit, omschreven in de Nota bodembeheer 2019, is het gebied vrij van verontreiniging. In het plangebied zijn ook geen verdachte activiteiten uitgevoerd.

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. Dat is hier echter, gezien bovenstaande informatie, niet de verwachting.

Bodemkwaliteit op planniveau
Uit het rapport van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek, opgesteld door HB advies onder kenmerk 15HB0622, d.d. 24 november 2015 (zie bijlage 5) en het verkennend onderzoek asbest opgesteld door Van Dijk Geo- en Milieutechniek met kenmerk 750891, d.d. 05 augustus 2021, (zie bijlage 6), blijkt dat enkel licht verhoogde gehalten aan verontreinigende stoffen zijn aangetroffen. Het is daarom niet te verwachten dat de bodemkwaliteit van het plangebied een negatief effect heeft op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

6.6 Duurzaam bouwen en energie

De kaders betreffende duurzaamheid Amstelveen zijn vastgesteld door de gemeenteraad op 15 juni 2016. Hiermee heeft de gemeenteraad aangegeven dat Amstelveen streeft naar duurzaam beleid in alle keuzes die hij maakt. Hierbij zijn drie focusgebieden benoemd:
- Amstelveen is een fossielonafhankelijke stad in 2040;
- Amstelveen is een circulaire stad (circulaire economie) in 2040;
- en iedereen kan meedoen in Amstelveen (inclusieve stad).

Belangrijk aandachtspunt is bij nieuwbouw en renovatie dat energiegebruik zoveel mogelijk gereduceerd wordt door o.a. isolatie en efficiënt inzetten van installaties. Daarnaast is aandacht voor duurzame energie-opwek gewenst. Dit wordt binnen het Bouwbesluit getoetst. De gemeente hecht er aan dat voor bewoners de mogelijkheid wordt geboden zelf verdergaande maatregelen te treffen waarmee energieneutraliteit te bereiken is.

<u>BENG (bijna energieneutraal gebouw)</u>
Vanaf 1 januari 2021 geldt BENG (Bijna Energieneutraal Gebouw) als nieuwe wetgeving in Nederland die de huidige EPC-norm voor nieuwbouw vervangt. BENG is gebaseerd op de "Trias Energetica", een driestappenstrategie om een energiezuinig ontwerp te maken. De huidige EPC-methode om de energieprestatie van woningen te berekenen voldoet niet meer. Bij de huidige EPC nieuwbouweis is het bijvoorbeeld mogelijk om het energieverlies van een woning door de gebouwvorm, bijvoorbeeld door een grote glaswand, te compenseren met zonnepanelen.
Er is daardoor bij de huidige eis geen relatie met het energieverbruik per m2. De BENG-eisen houden hier wel rekening mee. Er wordt een aparte eis gesteld aan de buitenkant van een gebouw, de zogenoemde schil, om de energiebehoefte te limiteren. Dit noemen we BENG 1. Daarnaast moet de energievraag van een gebouw zo veel mogelijk uit hernieuwbare energie bestaan: de BENG 3-eis. En tenslotte moet de resterende energiebehoefte zo efficiënt mogelijk worden opgewekt: BENG 2. De nieuw te bouwen woningen moeten aan deze normen gaan voldoen.

<u>GPR (Gemeentelijke Praktijk Richtlijn)</u>
De gemeente Amstelveen stimuleert duurzaam en energiezuinig bouwen en hanteert momenteel daarbij de GPR als richtsnoer. GPR Gebouw is een digitaal instrument dat de duurzaamheid van gebouwen in cijfers uitdrukt, en dat voor vijf thema´s (modules). Amstelveen streeft naar nieuwbouw met een gemiddelde GPR score van 7,5. Het hanteert een ambitie voor een zo hoog mogelijke score op de module energie, met minimaal een GPR score 7,5.

De gemeente stelt haar licentie voor GPR Gebouw beschikbaar aan ontwikkelaars, die daarmee het voorlopig ontwerp kunnen toetsen en zo nodig verbeteringen kunnen aanbrengen. Het thema milieu van de GPR voldoet aan de eisen die een Omgevingsvergunning stelt aan een bouwaanvraag volgens artikel 5.9 het eerste en tweede lid van het Bouwbesluit 2012. Een aanvrager van een bouwvergunning moet met een wettelijke berekening aangeven wat het duurzaamheidgehalte van het te realiseren bouwwerk is.

Circulair bouwen
Een toekomstbestendige economie is een circulaire economie, waarbij wordt ingezet op hergebruik van grondstoffen. De bouw biedt concrete kansen voor de circulaire economie. Er worden veel materialen gebruikt en de resultaten zijn tastbaar. Het is goed om in te zetten op: hergebruik van minerale grondstoffen; levensduurverlenging en hoogwaardig hergebruik.

6.7 Ecologie

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

De Wet natuurbescherming beslaat zowel soortenbescherming als gebiedsbescherming. De wet kent een beschermingsregime voor soorten van de Vogelrichtlijn, voor soorten van de Habitatrichtlijn en voor andere soorten. Het komt er onder andere op neer dat soorten niet opzettelijk gedood, gevangen of verstoord mogen worden. Ook het beschadigen of vernielen van voortplantingsplaatsen en rustplaatsen is verboden. Vrijwel alle vogels zijn beschermd ingevolge de Vogelrichtlijn. Habitatrichtlijnsoorten zijn bijvoorbeeld alle vleermuissoorten. Onder de andere soorten vallen bijvoorbeeld de ringslang en grote modderkruiper. Gedeputeerde Staten kunnen in sommige gevallen ontheffing verlenen van de verbodsbepalingen voor de andere soorten. Met betrekking tot de gebiedsbescherming wordt hoofdzakelijk gekeken naar de Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Gebiedsbescherming
Natura-2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In deze gebieden worden bepaalde dieren, planten en hun natuurlijke leefomgeving beschermd om de biodiversiteit te behouden. Op grond van de Wet natuurbescherming zijn Natura-2000-gebieden beschermd tegen significante negatieve effecten, waaronder de gevolgen van stikstofdepositie.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het Natura-2000 gebied. Het dichtstbijzijnde beschermde natuurgebied "Botshol" is gelegen ten zuidoosten van het plangebied. De afstand tot aan dit Natura-2000 gebied is circa 6 kilometer. Uit onderzoek naar de stikstofdepositie ten gevolge van de uitvoering van dit bestemmingsplan, is gebleken dat vanwege de sloop-, aanleg- en gebruiksfase sprake is van een stikstofdepositie (afgerond op twee decimalen) van 0,00 mol/ha/jaar ter plaatse van het stikstofgevoelige Natura 2000-gebied Botshol (zie bijlage 7). Hieruit wordt geconcludeerd dat geen significant negatieve effecten zijn te verwachten op Botshol ten gevolge van de in dit bestemmingsplan voorziene ontwikkeling. Derhalve is inzake stikstofdepositie geen sprake van vergunningplicht in het kader van de Wet natuurbescherming.

Het plangebied maakt voorts geen onderdeel uit van en is niet gelegen in de directe nabijheid van het Natuur Netwerk Nederland (NNN) of andere beschermde natuurgebieden.

Soortenbescherming
In 2019 is vanwege de voorgenomen werkzaamheden een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd (zie bijlage 8). Met inachtnemening van de 'Notitie met overzicht uitgevoerde onderzoeken beschermde flora en fauna' (zie bijlage 9) en het 'Nader onderzoek beschermde Fauna Haagbeuklaan 1-3' (zie bijlage 10) kan worden geconcludeerd dat in het plangebied:

- geen beschermde plantensoorten voorkomen;
- streng beschermde landgebonden zoogdieren niet zijn te verwachten;
- andere zoogdieren, zoals egel, huisspitsmuis, huismuis, bosmuis en bruine rat, zijn te verwachten. Deze soorten zijn of niet beschermd of in de verordening vrijstelling van de provincie zijn opgenomen;
- geen verblijfplaatsen van vleermuizen zijn aangetroffen en dat de beplanting niet van essentieel belang is als foerageergebied of vliegroute;
- geen zwaarder beschermde soorten amfibieën en reptielen voorkomen;
- geen broedvolgels met een jaarrond beschermd nest uit de categorieën 1 t/m 4 voorkomen;
- bij de verdere ontwikkeling rekening moet worden gehouden met de aanwezigheid van gewone pad, kleine zoogdieren en broedende vogels.

Met het oog op de planning van de werkzaamheden en de invulling van de zorgplicht is een werkprotocol opgesteld (zie bijlage 11). Met inachtneming van de daarin opgenomen maatregelen zijn significant nadelige gevolgen voor het milieu door de invloed op natuurwaarden en biodiversiteit uitgesloten.

Bomen effect analyse
Door Groenadvies Amsterdam BV is een bomen effect analyse uitgevoerd. Het rapport daarvan (projectnummer 22124, d.d. 11 mei 2022) is opgenomen als bijlage 12. Ten gevolge van het plan moeten 26 bomen worden verwijderd. Vier bomen worden terug geplant, waarbij voor één markante boom de locatie is bepaald langs de Haagbeuklaan.

6.8 Externe veiligheid

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

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

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

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

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

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

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

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

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een hogedruk aardgasleiding, route vervoer gevaarlijke stoffen, lpg-tankstation of een andere inrichting die valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Nader onderzoek naar het groepsrisico of plaatsgebonden risico is niet nodig.

6.9 Geluid

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

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

6.9.2 Geluidsituatie plangebied
Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van woningen en de vestiging van een kinderdagverblijf. Omdat dit geluidgevoelige objecten zijn in de zin van de Wet geluidhinder, is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Op 9 maart 2021 heeft het

adviesbureau DGMR, onder nummer B.2019.0915.23.R001 versie 2, hierover een rapport uitgebracht (zie bijlage 2). In aanvulling daarop heeft het bureau de geluidwering van de gevels beoordeeld en daarover gerapporteerd onder kenmerk B.2019.0915.23.N001, d.d. 16 september 2021 (zie bijlage 13). De onderstaande beoordelingskaders zijn van toepassing:

- beoordeling van het wegverkeerslawaai;
- beoordeling van de geluidniveaus vanwege het nieuwe kinderdagverblijf.

Wegverkeerslawaai
Het beoordelingskader voor wegverkeerslawaai is opgenomen in de Wet geluidhinder (Wgh) en het gemeentelijk geluidbeleid. In de Wet geluidhinder is beschreven dat alle wegen een zone hebben, uitgezonderd een aantal situaties, waaronder wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur en woonerven. De zone is een gebied waarbinnen een nader akoestisch onderzoek verplicht is.

Op de Lindenlaan geldt een maximumsnelheid van 50 km/uur. Het plangebied ligt binnen de geluidzone van deze weg, zodat moet worden voldaan aan de eisen die in de Wgh worden gesteld aan de toelaatbare geluidbelasting op de gevels van de nieuwe appartementen en het nieuwe kinderdagverblijf ten gevolge van wegverkeerslawaai. De voorkeurswaarde bedraagt 48 dB en indien hieraan niet kan worden voldaan kan onder voorwaarden een hogere grenswaarde worden vastgesteld tot maximaal 63 dB.

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting bij alle woningen voldoet aan de voorkeurswaarde van 48 dB. De hoogst berekende geluidbelasting vanwege de Lindenlaan is 45 dB op de gevels van het appartementengebouw.

Op de gevel van het kerkgebouw, waarin het kinderdagverblijf zal worden gehuisvest, is een geluidbelasting van maximaal 54 dB berekend. Dit is hoger dan de voorkeurswaarde van 48 dB die in de Wet geluidhinder wordt gehanteerd, maar lager dan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB.

De Haagbeuklaan en de Notenlaan zijn wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Deze wegen hebben geen geluidzone volgens de Wgh en de grenswaarden uit de Wgh zijn dan ook niet van toepassing. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is echter ook inzicht gegeven in de geluidbelasting vanwege deze wegen. Door aansluiting te zoeken met de grenswaarden uit de Wgh wordt een beeld gegeven van de hoogte van de optredende geluidbelastingen.

Vanwege de niet-zoneplichte wegen is de geluidbelasting ten hoogste 51 dB. Dit is hoger dan de voorkeurswaarde van 48 dB die in de Wet geluidhinder wordt gehanteerd, maar lager dan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB.

Het treffen van geluidbeperkende maatregelen stuit op overwegende bezwaren vanuit verkeerskundig, stedenbouwkundig en/of financieel oogpunt. Gesteld kan worden dat de geluidbelastingen niet onaanvaardbaar hoog zijn. Om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te realiseren bij de nieuwe woningen is in het bestemmingsplan, vanwege deze niet-zoneplichtige wegen, geborgd dat wordt voldaan aan een binnenniveau van 33 dB, zoals opgenomen in het Bouwbesluit.

Voor het kerkgebouw moeten hogere waarden worden vastgesteld ten gevolge van de geluidbelasting vanwege de Lindenlaan. In de regels van het bestemmingsplan is geborgd dat wordt voldaan aan het vereiste binnenniveau.

Uit het onderzoek blijkt voorts dat cumulatie van geluidbelasting voor dit plan niet relevant is, omdat bij geen enkele geluidgevoelige bestemming de voorkeurswaarde en/of de streefwaarde door twee verschillende bronnen wordt overschreden. Daarom ontstaat vanwege het wegverkeer en het kinderdagverblijf geen relevante cumulatie.

Het besluit tot vaststelling van de benodigde hogere grenswaarden is bij deze toelichting opgenomen als bijlage 14.

Geluid vanwege het nieuwe kinderdagverblijf
De maatgevende geluidbron van het nieuwe kinderdagverblijf is het stemgeluid van de kinderen die zullen spelen op de buitenspeelterrein. Er is geen wettelijk toetsingskader voor stemgeluid op onverwarmde of onoverdekte terreinen die onderdeel zijn voor onderwijs en/of kinderopvang. Om de geluidniveaus toch te kunnen beoordelen, is aangesloten op de geluidnormen, zoals opgenomen in het Activiteitenbesluit. Hierin is een toetsingskader opgenomen dat geldt op verwarmde of overdekte (binnen)terreinen, waarbij sprake is van stemgeluid. De grenswaarden uit dit besluit komen overeen met de streefwaarden uit de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG. Een geluidbelasting (LAr,LT) niet hoger dan 55 dB(A) is aanvaardbaar. Dit komt overeen met een veel gehanteerde waarde die als maatwerkvoorschrift volgens het Activiteitenbesluit wordt gehanteerd. Met een standaard geluidwering van 20 dB(A) kan worden voldaan aan een binnenniveau voor het LAr,LT van 35 dB(A), die in het Bouwbesluit is opgenomen voor nieuwe woningen. Aanvullende eisen ten aanzien van geluid zijn dan niet nodig. In paragraaf 6.2 (Bedrijven en milieuzonering) is de uitkomst van deze toets beschreven. Door het plaatsen van het geluidscherm wordt aan de normen voldaan.

6.10 Kabels en leidingen

Om de bedrijfszekerheid en de continuïteit van het transport door kabels en leidingen te garanderen, krijgen grote kabels en leidingen in bestemmingsplannen een planologische bescherming door middel van een dubbelbestemming. Binnen die dubbelbestemming mag niet zonder toestemming worden gebouwd of gegraven, waarmee de belangen van de kabel- en leidingbeheerders én van de eindafnemers worden beschermd. Binnen het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig. Het aspect kabels en leidingen staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.

6.11 Luchtkwaliteit

Op de toetsing van de bijdrage van het voorgenomen project aan de luchtkwaliteit zijn de regels uit het Besluit NIBM en Regeling NIBM van toepassing. De afkorting NIBM staat voor 'Niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging. De effecten van NIBM-projecten zijn betrokken bij de berekening van de trendmatige ontwikkeling van de achtergrondconcentraties in Nederland. Wanneer een project NIBM is, kan worden geconcludeerd dat nader onderzoek naar de effecten op de luchtkwaliteit niet nodig is. Voorschrift 3A.2 uit de Regeling NIBM geeft aan in welke gevallen een nieuwe woningbouwlocatie in ieder geval NIBM is. Voor woningbouwlocaties is dit ≤1.500 met één ontsluitingsweg en ≤ 3.000 woningen met twee ontsluitingswegen. Het voorgenomen project blijft ruim onder deze grens en draagt dus maximaal 3% van de jaargemiddelde grenswaarde bij aan de huidige concentraties fijnstof of stikstofdioxide. Uit de Monitoringstool NSL blijkt dat de jaargemiddelde concentratie stikstofdioxide (NO2) in 2020 langs wegen nabij het plangebied tussen 17 en 18 µg/m³ lag en de jaargemiddelde concentratie fijnstof (PM10) tussen de 16 en 17 µg/m³. De Europese grenswaarde voor beide stoffen is 40 µg/m³. Aangezien het project NIBM bijdraagt aan de luchtkwaliteit en de concentraties nog verder afnemen naarmate een locatie verder van de weg ligt krijgen de huidige en toekomstige bewoners niet te maken met een slechte(re) luchtkwaliteit.

Daarom wordt geconcludeerd dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgestane ontwikkeling.

6.12 Verkeer en parkeren

Autoverkeer

In inderstaande figuur worden de verkeersbewegingen per woning per dag conform de kencijfers van het CROW weergegeven.

Koop	aantal woningen	verkeersbewegingen per woning /per dag conform CROW	totaal per dag
Middeldure koop (met starterslening NHG)*	15	5,2 tot 6,0	78 tot 90
Middeldure koop**	19	5,2 tot 6,0	99 tot 114
vrije sector koop **	23	6,7 tot 7,5	154 tot 173

Figuur 19: Verkeersbewegingen per woning per dag

Hieruit volgt dat de extra verkeersbewegingen ten gevolge van de nieuw te bouwen woningen een totaal van 331 tot 377 aantal vervoersbewegingen per etmaal bedragen. Dit verkeer zal grotendeels gebruik maken van het eerste deel van de Haagbeuklaan en zich op de Lindenlaan verdelen in verkeer richting westen en verkeer richting oosten, waardoor de totale toename van verkeer op de Lindenlaan afgerond ongeveer 200 mvt/etmaal zal zijn voor zowel het oostelijke als het westelijke wegvak.

Volgens het verkeersmodel Noord Holland-Zuid 3.0 2030 TH gelden in het gebied nu de volgende intensiteiten:
- Lindenlaan (ontsluitingsweg): 2.100 mvt/etmaal;
- Haagbeuklaan (erftoegangsweg): 800 mvt/etmaal.

Voor de Lindenlaan, een gebiedsontsluitingsweg met fietsstroken, geldt een voorkeursintensiteit van 5000-10.000 mvt/etmaal. Voor de Haagbeuklaan, een erftoegangsweg geldt een voorkeursintensiteit van <4000 mvt/etmaal.

Het huidige wegennet rondom het plangebied biedt derhalve ruim voldoende capaciteit om de toename van de extra verkeersbewegingen ten gevolge van de nieuw te bouwen woningen op te vangen. Daarnaast is er nog voldoende restcapaciteit voor de invulling van de maatschappelijke bestemming in de kerk.

Parkeren
Zoals aangegeven in paragraaf 5.4.4 (Nota Parkeernormen 2021), zijn in de startnotitie parkeernormen vastgesteld. Daaraan ten grondslag ligt een advies van 4 december 2019 (kenmerk 005572.20191128.N1.03) van het onafhankelijke adviesbureau Goudappel Coffeng (zie bijlage 15).

Naar aanleiding van de tegen de ontwerpbesluiten naar voren gebrachte zienswijzen en de verdere concretisering van het plan is aan Goudappel gevraagd om de parkeerbalans te updaten en te onderzoeken of, en zo ja welke parkeerplaatsen in de openbare ruimte kunnen komen te vervallen ten gunste van de verkeersveiligheid. Op 17 maart jl. heeft Goudappel hierover gerapporteerd (kenmerk 14479.20230310.N1.03). Dit rapport is opgenomen als bijlage 16. Uit de parkeerberekeningen, waarbij rekening is gehouden met de in de startnotitie vastgestelde parkeernormen, de huidige parkeerdruk veroorzaakt door de kerk en het dubbelgebruik van parkeerplaatsen door de toekomstige functies, blijkt dat er voor het plan in totaal 61 parkeerplaatsen extra nodig zijn op het maatgevende (drukste) moment, ten opzichte van het huidige aantal parkeerplaatsen. In het plan worden 25 parkeerplekken toegevoegd in de parkeerkelder en 36 nieuwe parkeerplekken worden aangelegd op maaiveld. Daarmee voldoet het plan aan de parkeereisen die in de startnotitie worden gesteld. Daarnaast blijkt uit onze parkeerdrukmetingen, dat in de directe omgeving van het plan op de maatgevende momenten ruim voldoende restcapaciteit aanwezig is voor het opvangen van eventuele extra parkeerbehoefte.

Met inachtneming van de uitkomsten van het aanvullende rapport is het inrichtingsplan aangepast. Ten gunste van de verkeersveiligheid worden de parkeervakken langs de Lindenlaan niet omgezet in haakse vakken, maar blijft de huidige situatie van langsparkeervakken gehandhaafd. Daardoor zijn 2 aanvullende parkeerplaatsen nodig. Deze worden aangelegd in de parkeerkoffer en op de hoek Haagbeuklaan/Lindelaan. Het nieuwe inrichtingsplan is door Goudappel beoordeeld (Check op verkeersveiligheid. d.d. 17 maart 2023, onder kenmerk 014479.20230317.T02.01.02). Deze beoordeling is opgenomen als bijlage 17. Goudappel concludeert dat de verkeersveiligheid in het plan voldoende is geborgd. Wij onderschrijven deze conclusie.

6.13 Water

6.13.1 Beleid en regelgeving

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 Europese Kaderrichtlijn Water leidt, samen met de dochterrichtlijn Grondwater tot een verbetering en bescherming van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in de lidstaten. De Kaderrichtlijn voorziet in drie planperiodes. Momenteel is de 2e planperiode, de uitvoering van de 2e generatie stroomgebiedsbeheerplannen door alle lidstaten ter hand genomen. In 2022 start de 3e en laatste planperiode die in 2027 afloopt. De Europese Kaderrichtlijn heeft gevolgen voor de gemeente op het gebied van riolering, hemelwaterverwerking, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijk beleid. Er worden in 2022 opnieuw voor de 3e en laatste planperiode, ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

Nationaal Waterplan

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP2) is het rijksbeleid voor de landelijke en regionale wateren vastgelegd. Het Nationaal Waterplan wordt vastgesteld door de minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken. In het plan zijn de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de daartoe behorende aspecten van het nationale ruimtelijke beleid beschreven. Met dit Nationaal Waterplan voldoet Nederland aan de Europese eisen die voortvloeien uit de Kaderrichtlijn Water (KRW), de Richtlijn Overstromingrisico's (ROR) en de Kaderrichtlijn Mariene Strategie (KMS).
Met dit NWP2 zet het Rijk een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van onze watersystemen, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit, een duurzaam beheer en goede milieutoestand van de Noordzee en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. Hierbij streeft het Rijk naar een integrale benadering, door economie (inclusief verdienvermogen), natuur, scheepvaart, landbouw, energie, wonen, recreatie en cultureel erfgoed zo veel mogelijk in samenhang met de wateropgaven te ontwikkelen. Het beleid en de

maatregelen in dit Nationaal Waterplan dragen bij aan het vergroten van het waterbewustzijn in Nederland.

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. Het Nationaal Waterplan is zelfbindend voor het Rijk. Het Rijk is in Ne-42 bestemmingsplan Herziening Landgoederen en Groene Gebieden verantwoordelijk voor het hoofdwatersysteem. In het Nationaal Waterplan legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast. Rijkswaterstaat (RWS) neemt in het Beheer- en Ontwikkelplan voor de Rijkswateren (Bprw) de condities en maatregelen op voor het operationeel beheer om deze strategische doelen te bereiken. Het NWP is kaderstellend voor het Bprw. Het kabinet vraagt andere overheden het NWP te vertalen in hun beleidsplannen.

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

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

Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie
Het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie (DPRA) is een landelijk, gezamenlijk plan van gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk. Het versnelt en intensiveert de aanpak van 4 thema's: wateroverlast, hittestress, droogte en de gevolgen van overstromingen. Het is plan is landelijk gepresenteerd op Prinsjesdag 2017. Het DPRA legt de gemeenten direct op om in 2020 over vastgesteld beleid per gemeente te beschikken over de 4 thema's. In 2050 dienen alle Nederlandse gemeenten "klimaatrobuust" te zijn, d.w.z. alle maatregelen moeten dan zijn uitgevoerd.

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

Watervisie 2021 provincie Noord-Holland
De Provinciale Watervisie is van kracht sinds 23 december 2015 en geldt tot 2021. Het plan geeft duidelijkheid over de strategische waterdoelen tot 2040 en de acties tot 2021. De volgende doelen worden nagestreefd:
- waarborgen van voldoende bescherming van mens, natuur en bedrijvigheid tegen overstromingsrisico's;
- zorgen voor schoon en voldoende drinkwater;
- kader stellen voor regionale waterkeringen;
- beoordelen versterkingsplannen primaire waterkeringen en bevorderen ruimtelijke kwaliteit;
- waterrobuust inrichten bevorderen;
- bijdragen aan schoon en voldoende oppervlaktewater;
- Zorgen voor schoon en voldoende grondwater.

Een belangrijk middel voor het realiseren van deze waterdoelen is het via integrale gebiedsontwikkeling proactief zoeken naar kansrijke combinaties met veiligheid, economie, recreatie, landbouw, milieu, landschap, cultuur en natuur. Het Waterplan heeft voor de ruimtelijke aspecten de status van een structuurvisie op basis van de Wro.

Regionaal Waterprogramma Noord-Holland 2022-2027
Met dit programma wordt invulling gegeven aan het waterbeleid in Omgevingsvisie NH 2050 voor zover het uitvoering van Europese richtlijnen over water betreft. Een goede waterkwaliteit, duurzaam voorraadbeheer en bescherming tegen overstroming zijn de centrale elementen van het programma. Voor de deelprogramma's oppervlaktewater, grondwater en overstromingsrisico's is uitgewerkt welke doelen de provincie wil bereiken en hoe hieraan een bijdrage wordt geleverd met een breed pakket aan maatregelen. Daarbij wordt extra aandacht besteed aan natuurgebieden, drinkwaterwinningen en zwemwateren, die volgens Europese richtlijnen worden beschermd vanwege de specifieke eisen die hier gelden.

Begin 2022 wordt naar verwachting het Regionaal Waterprogramma Noord-Holland 2022-2027 vastgesteld door Provinciale Staten.

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

Waterbeheerplan 2016-2021 (WBP)
AGV is de beheerder van de regionale wateren in een gebied van 700 km^2, grofweg tussen Amsterdam en Utrecht. Het waterschap is een overheidsorganisatie, die zorgt voor veiligheid achter de dijken en voor voldoende en schoon oppervlaktewater. Elke zes jaar maakt het waterschap een waterbeheerplan, tegelijkertijd met (en afgestemd op) het Nationale Waterplan van het Rijk en de provinciale waterplannen. In dit Waterbeheerplan beschrijft het waterschap wensbeelden per thema voor 2030, en daaruit afgeleid doelen voor de planperiode 2016-2021 en een aanpak op hoofdlijnen.

Uitgangspunten WBP
- samenbrengen van alle regionale waterbeheertaken in één regionale waterautoriteit;
- een klimaatbestendig en 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;
- afstemming over alle watertaken per stroomgebied;
- behoud van de zelfstandige bevoegdheid.

Beleidsregels Keur 2019
Sinds 1 november 2019 is een nieuwe Keur AGV 2019 van kracht die meer geënt is op de Omgevingswet en ruimte biedt aan maatwerk. De uitganspunten zijn grotendeels hetzelfde gebeleven als de Keur die op 1 november 2017 in werking is getreden. De Keur is een verordening met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor:
- Waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden),
- Watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken),
- Andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

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

Verbreed gemeentelijk rioleringsplan 2015-2020 Amstelveen & Aalsmeer

De gemeente is verplicht om op grond van de Wet Milieubeheer over een verbreed gemeentelijk rioleringsplan te beschikken. De gemeente stelt zich tot doel om tot een doelmatige invulling te komen van de drie zorgplichten voor afvalwater, hemelwater en grondwater.

De belangrijkste wettelijke verplichtingen en bevoegdheden van gemeenten op het gebied van de afvalwaterketen en de grondwaterzorgplicht kunnen als volgt worden samengevat:
- Dit plan vormt het kader voor de invulling van de zorgplichten op het gebied van afvalwater, hemelwater en grondwater;
- de gemeente heeft de bevoegdheid voor het heffen van een belasting ter bekostiging van de genoemde zorgplichten;
- de gemeente heeft de mogelijkheid om bij verordening regels te stellen met betrekking tot het lozen van afvloeiend hemelwater en grondwater;
- bestuursorganen (in het bijzonder gemeenten en waterschappen) moeten bij opstellen en uitvoeren van beleid met betrekking tot afvalwater rekening houden met een in de wet vastgestelde voorkeursvolgorde.

Er worden 5 hoofddoelen onderscheiden, die ten grondslag liggen aan de rioleringszorg:
1. duurzame bescherming volksgezondheid:
   - de aanleg en het beheer van voorzieningen voor de inzameling en het transport van afval- en hemelwater bewerkstelligen dat verontreinigd water uit de directe leefomgeving wordt verwijderd;
2. voorkomen van wateroverlast:
   - ten gevolge van hemelwater. De riolering zorgt, daar waar nodig, voor de afwatering van de bebouwde omgeving en voorkomt overlast door naast het afvalwater van huishoudens en bedrijven, daar waar nodig, ook het hemelwater van pleinen, daken, wegen en dergelijke in te zamelen en af te voeren;
   - ten gevolge van grondwater. Grondwater vormt geen structurele belemmering voor de bestemming van een gebied. Grondwaterstanden in de openbare ruimte vormen geen belemmering voor particuliere percelen;
3. duurzame bescherming van natuur en milieu:
   - door de aanleg van riolering of individuele afvalwatersystemen wordt de directe ongezuiverde lozing van water op bodem of oppervlaktewater voorkomen;
   - het overstortwater vormt geen belemmering voor de gestelde ambities voor het oppervlaktewater;
4. voorkomen van hinder door:
   - geur;
   - geluid;
   - werkzaamheden;
5. toekomstgerichte (afval)waterketen en grondwatersysteem:
   - klimaatadaptatie;
   - afkoppelen;
   - nieuwe sanitatie

Leidraad Inrichting Openbare Ruimte
In Amstelveen is de LIOR door het College van B&W in maart 2018 vastgesteld. In de LIOR is een standaardniveau beschreven voor de AA gemeenten voor de inrichting en voorzieningen in de openbare ruimte. Het standaardniveau is gebaseerd op alle wettelijke eisen, regels en normen die van toepassing zijn op inrichting en voorzieningen.
Het doel van de LIOR is beheerbaarheid van de inrichting en de voorzieningen in de openbare ruimte in de toekomst. De LIOR wordt daarom geacht zowel intern te worden gebruikt als wel door externen die werken in de openbare ruimte in de AA gemeenten.

De LIOR is geen monoliet. Het is een levend document en wordt bijgesteld indien veranderingen invloed hebben op de inhoud van de LIOR. Denk aan veranderingen in wettelijke eisen en regels, technische innovaties, of nieuwe processen en producten.

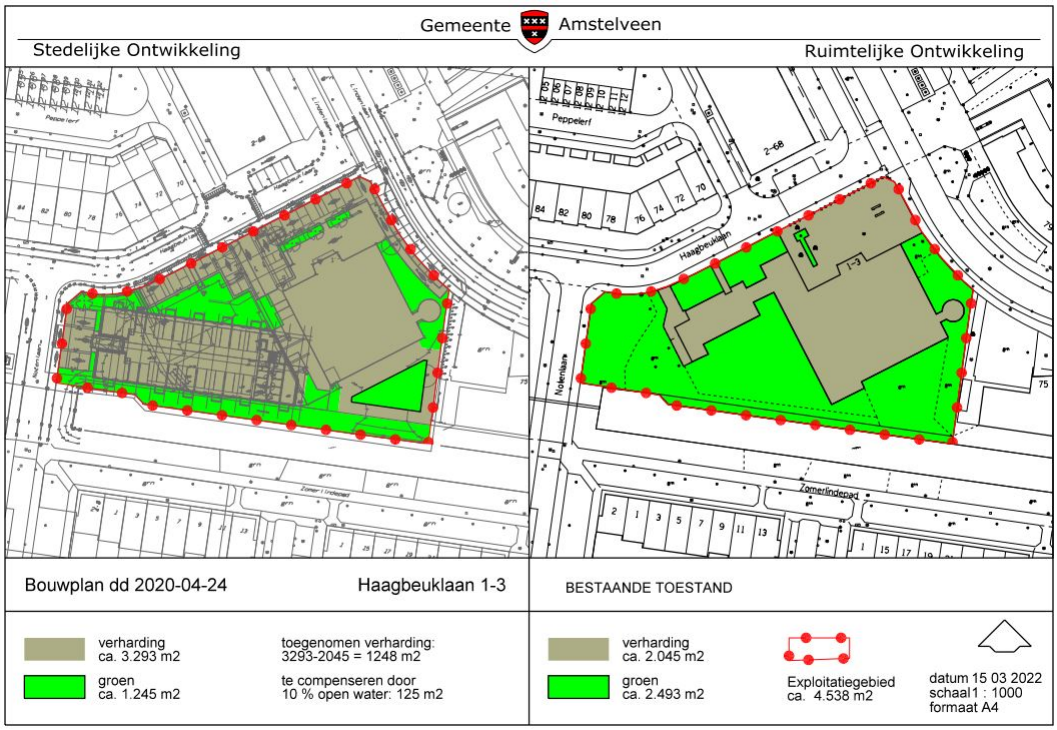
6.13.2 Relevantie plangebied

Op het plangebied is de Keur van Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) van toepassing. Waternet voert alle waterbeheertaken van AGV uit. Eind oktober 2020 heeft Waternet namens AGV desgevraagd advies uitgebracht over het voorliggende plan. Dat advies is in deze paragraaf verwerkt.

Watercompensatie

Bij de beoogde ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met het beleid van het AGV. Een van de beleidsregels betreft het aanleggen van verhard oppervlak. Deze beleidsregels vormen het afwegingskader voor vergunningverlening: in dit geval voor Watervergunningen op het gebied van aanleggen van verhard oppervlak waardoor hemelwater niet in de bodem kan infiltreren. Deze beleidsregels gelden voor situaties met aanleg van verhard oppervlak van meer dan 1.000 m^2. In de keur is bepaald, dat bij nieuwe bebouwing en aanleg van nieuwe verharding naast de bestaande wateroppervlakte extra open water zal worden toegevoegd ter grootte van 10% van die verharding. Dat houdt in dat bij iedere nieuwbouwontwikkeling voldoende oppervlaktewater gerealiseerd moet worden.

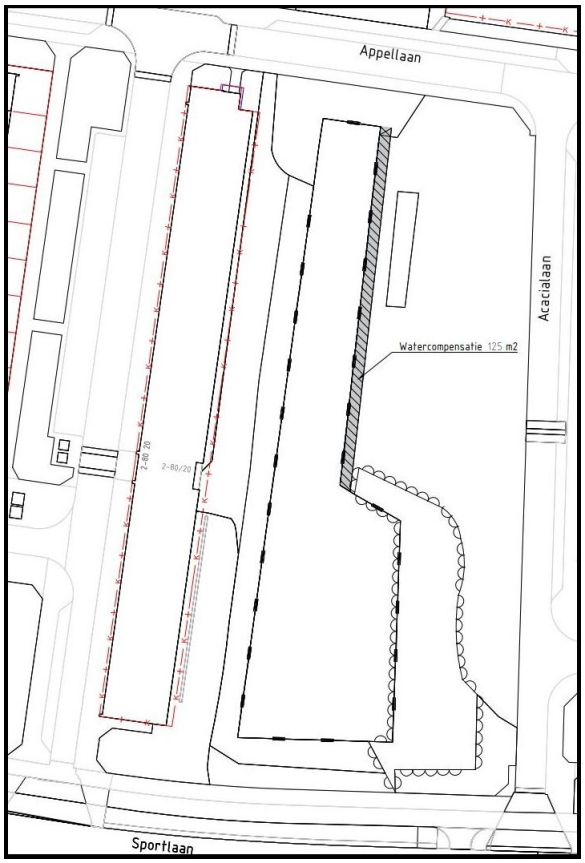
Na vergelijking van de bestaande en nieuwe situatie (zie figuur 22), blijkt dat 1.248 m^2 extra verhard oppervlak (verharding) wordt gerealiseerd. Omdat de extra verharding meer bedraagt dan 1.000 m^2, is het vereist extra open water toe te voegen met een oppervlakte van minimaal 125 m^2.



Figuur 22: Extra verhard oppervlak ten gevolge van het bouwplan

Op 170 meter afstand ten zuidoosten van het plangebied wordt de bestaande waterpartij langs de Acacialaan ten zuiden van de Appellaan daartoe met 125 m^2 vergroot. Deze locatie ligt weliswaar buiten het bestemmingsplangebied, maar in hetzelfde watersysteem en biedt voldoende compensatie voor de toename van verharding in het plangebied. Het geldende bestemmingsplan 'Amstelveen Midden-West 2022' verzet zich daartegen niet. Ten behoeve van de vergroting van de waterpartij is een indicatief bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 18). Daarnaast is een quickscan flora en fauna uitgevoerd op basis waarvan een werkprorocol is opgesteld (zie bijlage 19). Met inachtneming van het werkprotocol kunnen de werkzaamheden worden uitgevoerd. De

aanleg van de watercompensatie is als voorwaardelijke verplichting geborgd in artikel 11 van de regels van het bestemmingsplan.



Figuur 23: te realiseren watercompensatie

Grondwater
De ontwikkeling van van het plan mag geen negatieve effecten hebben op de kwaliteit van het grondwater en het grondwaterstandsgedrag:
- fundamenten van gebouwen, woningen en wooncomplexen moeten waterdicht gebouwd zijn, zodat grondwaterproblemen in woningen niet meer zullen voorkomen
- Alleen hemelwater mag in de grond infiltreren.

Waterkwaliteit
- Bomen langs watergangen zijn in beginsel ongewenst in verband met bladval in de watergang en de nutriënten die daarbij vrijkomen. Voor de waterkwaliteit geldt vanwege de KRW-wetgeving een gezamenlijke verplichting deze te verbeteren. Door de herontwikkeling van het gebied mag geen achteruitgang optreden.

Hemelwater wordt waar mogelijk eerst vastgehouden in het gebied, voordat het wordt afgevoerd.

Klimaatadaptatie
Klimaatadaptieve maatregelen moeten bijdragen aan de lokale hydrologische optimalisatie van het plangebied. Minimaal moet rekening worden gehouden met het goed kunnen (blijven) verwerken van regenbuien van 70 mm per 1 m^2 in 1 uur om overlast te voorkomen. De maatregelen zijn er op gericht dat:
- Hemelwater zoveel mogelijk infiltreert in de grond, waardoor zowel wateroverlast als droogte worden tegengegaan (maximaal bufferen) en overbelasting van riolering wordt tegengegaan. Het effect op het verminderen van wateroverlast zal het sterkst zijn. Het toepassen van geschikte vormen van waterpasserende verhardingen hebben prioriteit.
- Extra bomen bijdragen aan vermindering van toenemende hittestress.

- De openbare riolering wordt geheel gescheiden uitgevoerd. Alle bebouwing levert gescheiden het afvalwater en het hemelwater aan.