

TOELICHTING

Inhoudsopgave

<u>TOELICHTING</u>	<u>1</u>
<u>HOOFDSTUK 1 INLEIDING</u>	<u>3</u>
<u>HOOFDSTUK 2 VISIE PLANGEBIED</u>	<u>5</u>
<u>HOOFDSTUK 3 PLANOPZET</u>	<u>11</u>
<u>HOOFDSTUK 4 UITVOERBAARHEID</u>	<u>14</u>
<u>HOOFDSTUK 5 BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED</u>	<u>17</u>
<u>HOOFDSTUK 6 BELEIDSKADER</u>	<u>19</u>
<u>HOOFDSTUK 7 OMGEVINGSKWALITEIT</u>	<u>25</u>

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doelstelling

Historie

Er is al lange tijd sprake om het gebied waar nu nog tuincentrum Konijnenburg zit en de omliggende gronden te herontwikkelen naar woningbouw. De gemeente is de afgelopen jaren regelmatig benaderd met verzoeken tot herontwikkeling van dit deel aan de Handweg. Mede door deze verzoeken is op 29 november 2006 een Nota van Uitgangspunten (NvU) vastgesteld door de gemeenteraad en vervolgens een Programma van Eisen (PvE) op 31 augustus 2010 door B&W.

Aanleiding

Mede door de crisis heeft het project sindsdien stilgelegen. Er is nu een ontwikkelaar die het gebied gaat herontwikkelen. De uitgangspunten die ooit zijn opgesteld zijn op hoofdlijnen nog steeds van toepassing. Daarnaast is er een beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Het te ontwikkelen gebied is kleiner dan beschreven staat in de NvU en PvE. Het projectgebied betreft nu het tuincentrum Konijnenburg een onbebouwd perceel gelegen aan de Handweg tussen de Handweg 69 en 73 en het perceel van de Handwegkerk en de naastgelegen pastorie.

De eigenaren van de percelen Handweg 129 (van Diemen) en Handweg 121 (tuincentrum Life&Garden) hebben in 2011 per brief aangegeven dat het financieel niet rendabel is mee te doen met de herontwikkeling. Niet uitgesloten wordt dat deze gronden toch in de toekomst ontwikkeld gaan worden. Hiervoor zal dan een aparte procedure doorlopen gaan worden.

Doelstelling

Met dit bestemmingsplan wordt beoogd twee-onder-een-kapwoningen te realiseren in een al bestaande woonlint en luxe vrijstaande grondgebonden woningen aan het water waarbij de ecologische waarde in het gebied wordt versterkt door het realiseren van rietzones in het water. Het bestaande water wordt vergroot.

De kerk wordt, behoudens de voorgevel, gesloopt. Achter deze gevel worden maximaal 14 appartementen gerealiseerd. De pastorie kan worden vergroot en blijft een vrijstaande woning.

De gemeente Amstelveen wil het project 'Oostelijke Poeloever', met onderhavig bestemmingsplan, een juridisch-planologische status geven.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het project 'Oostelijke Poeloever' bevindt zich aan de oostzijde van de Poel in Amstelveen. Het plangebied wordt begrensd door de Handweg (oostzijde) en de Poel (westzijde). Aan de westzijde ligt de museumspoorlijn.



Luchtfoto projectgebied

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Dit bestemmingsplan vervangt gedeeltelijk het bestemmingsplan Amstelveen Midden-West. Dit bestemmingsplan komt, met het in werking treden van dit bestemmingsplan, gedeeltelijk te vervallen.

1.4 Leeswijzer

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

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

HOOFDSTUK 2 VISIE PLANGEBIED

2.1 Uitgangspunten

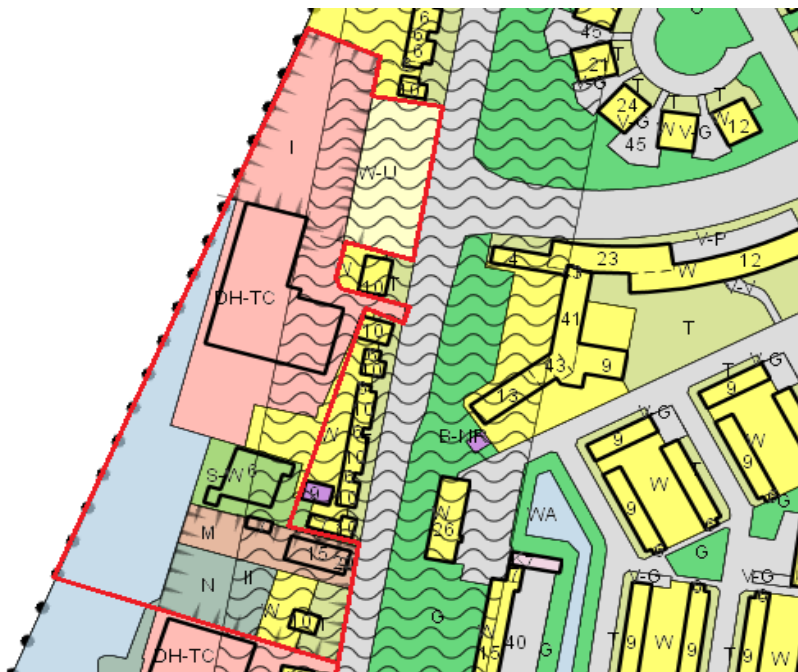
De gemeente is de afgelopen jaren regelmatig benaderd met verzoeken tot herontwikkeling van dit deel aan de Handweg. Om de regie in eigen hand te houden is op 29 november 2006 een Nota van Uitgangspunten (NvU) vastgesteld door de gemeenteraad. In de NvU zijn de uitgangspunten geformuleerd voor de herontwikkeling van dit gebied. Deze ging uit van een ontwikkeling van 55 woningen. In de NvU was het ontwikkelgebied groter dan waar nu het bestemmingsplan voor wordt opgesteld. Er zat in het plan nog een tweede tuincentrum, Life & Garden, en een buitensportwinkel met achtergelegen jachthaven, van van Diemen.

Vervolgens is er een Programma van Eisen (PvE) vastgesteld. Het PvE is een uitwerking van de NvU en beschrijft en geeft invulling aan de specifieke eisen en randvoorwaarden voor deze ontwikkeling. Er is na vaststelling NvU een flora- en faunaonderzoek uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek is het woningbouwprogramma bijgesteld naar maximaal 22 nieuwe grondgebonden woningen.

Ook is er een beeldkwaliteitsplan opgesteld, zie Bijlage 1. Deze wordt gelijktijdig met het bestemmingsplan vastgesteld en dient als toetsingskader voor de omgevingsvergunning.

2.2 Functionele en ruimtelijke uitwerking

Huidige bestemmingsplan Amstelveen Midden-West



Uitsnede bestemmingsplankaart Amstelveen Midden-West

Het projectgebied is gelegen binnen het bestemmingsplan Amstelveen Midden-West. Binnen dit gebied, zoals hierboven is weergegeven, zijn diverse bestemmingen aanwezig.

Het tuincentrum heeft de bestemming 'Detailhandel-Tuincentrum' (DH-T). Binnen het bouwvlak zijn gebouwen en kassen toegestaan tot een bouwhoogte van 6 meter. Momenteel worden de gronden gelegen buiten het bouwvlak voornamelijk gebruikt voor parkeren, opslag en verkoopterrein buitenplanten en tuinmaterialen conform de planregels.

De nieuwe twee-onder-een-kapwoningen langs de Handweg komen te liggen in de bestemming 'Wonen uit te werken' (W-U). Binnen deze bestemming mogen woningen worden gerealiseerd, maximaal 3 aaneen, met een maximale bouwhoogte van 11 meter (bij twee bouwlagen met kap). Er dienen minimaal 5 en maximaal 8 woningen te worden gerealiseerd.

Tussen de kerk en het tuincentrum in ligt een stuk grond met de bestemming 'Sport - Watersport' (S-W). Binnen het bouwvlak mogen bouwwerken worden gerealiseerd ten behoeve van de watersport.

De kerk heeft een 'Maatschappelijke' (M) bestemming. Binnen het bouwvlak zijn bouwwerken toegestaan tot een bouwhoogte van 15 meter ten behoeve van maatschappelijke doeleinden.

De naastgelegen pastorie heeft de bestemming 'Wonen' (W). Binnen het bouwvlak zijn woonhuizen/woongebouwen toegestaan met de bijbehorende uitbouwen en bijgebouwen. De goothoogte mag maximaal 6 meter bedragen en de bouwhoogte maximaal 10 meter.

Achter de pastorie hebben de gronden een 'Natuur' (N) bestemming. Deze gronden zijn bestemd voor het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de natuurwetenschappelijke en de landschappelijke waarden. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan.

Ook is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemmingen Maatschappelijk, Natuur en Wonen, voor zover gelegen binnen de op de kaart aangegeven grens wijzigingsbevoegdheid II, wordt gewijzigd in de bestemmingen Natuur en Kantoor.

Tijdens het tot stand komen van dit bestemmingsplan, Amstelveen Midden-West, is dit project, Oostelijke Poeloever, benoemd als toekomstige ontwikkeling in de toelichting van het bestemmingsplan. Er is toen gekozen om een conserverend bestemmingsplan vast te stellen en een aparte procedure te voeren zodra de plannen definitief zijn.

2.3 Motivatie gemaakte keuzes



Verbeelding nieuw bestemmingsplan

Het plangebied bestaat uit drie deelgebieden waar elk een ander soort bebouwingstypologie gewenst is vanwege de ligging van dit deelgebied binnen het gehele plan en zijn omgeving.

Aan de Handweg zijn 2 gebieden waar bebouwingsskavels zijn opgenomen, één op de kruising met de Keizer Karelweg en één waar de huidige Handwegkerk en de pastorie op zijn gelegen. Aan de Handweg kunnen maximaal 8 twee-onder-een-kapwoningen worden gerealiseerd. De bestaande kerk wordt vergroot en daar kunnen maximaal 14 appartementen worden gerealiseerd. Ook de pastorie krijgt een groter bouwvlak zodat de woning kan uitbreiden. Het derde gebied betreft het zogenoemde "achtergebied", het gebied dat achter de lintbebouwing ligt en grenst aan de Poel. Daar kunnen maximaal 13 grondgebonden woningen worden gerealiseerd, vrijstaand of als twee-onder-een-kapwoning.

2[^]1 kapwoningen Handweg

De nokhoogte van deze woningen wordt hoger dan de 11 meter die staat in de uitwerkingsregels van het nu geldend bestemmingsplan, namelijk circa 11,75 meter. In het bestemmingsplan hebben we dit afgerond op maximaal 12 meter. De goothoogte van de woningen wordt maximaal 6 meter. In de NvU en PvE wordt voorgeschreven dat de woningen niet hoger mogen worden dan twee bouwlagen met kap. Hier wordt aan voldaan. In het beeldkwaliteitsplan staat dat de woningen niet hoger mogen worden dan 12 meter en dat de goothoogte 6 meter mag bedragen. Hier wordt aan voldaan.

woningen aan poelzijde

De vrijstaande woningen gelegen aan de poel worden gebouwd met een, overwegend, lage goot en een hoge kap zodat het beeld ontstaat van bebouwing in één bouwlaag met kap. De goothoogte mag, voor minimaal 60%, maximaal 3,5 meter bedragen en de bouwhoogte maximaal 11 meter. Maximaal 40% van de gootlengte mag een hoogte hebben van maximaal 6,5 meter. De woningen mogen een maximale "footprint" hebben van 300m².

In het PvE gaat men nog uit van eilandjes waar woningen op kunnen worden gerealiseerd. Deze eilandjes worden, om diverse redenen, niet meer gerealiseerd. De hoofdredenen zijn de geringe afmetingen van de slootjes tussen de eilandjes en de aan te leggen weg. Daarnaast wordt het water, met geringe doorstromend tot stilstaand water.

Het PvE gaat uit van in totaal 22 nieuwe grondgebonden woningen, vrijstaand of als 2[^]1 kapwoningen. Hier wordt aan voldaan.

Het bestemmingsplan maakt 21 grondgebonden woningen mogelijk.

De overgang tussen land en water zal niet worden uitgevoerd in een natuurvriendelijke oever zoals thans is opgenomen in het PvE. In plaats daarvan worden riet(schier)eilandjes gerealiseerd in het water aan de zijde van de spoordijk. Dit gebied wordt vormgegeven door de ecooloog en de gemeentelijke experts waarbij gedacht wordt aan plekken waar de ringslang kan rusten in de zon, paddenpoeltjes en andere ecologische milieus. De afscheiding tussen het water en de tuinen wordt middels een beschoeiing van circa 50 cm gerealiseerd. Ook mogen de eigenaren van de woningen een terras/steiger realiseren zolang deze valt binnen de kaders van de vergunningsvrije steiger van de waterbeheerder. Dit is besproken met de waterbeheerder en de ecooloog.

kerk en pastorie

In de PvE staat opgenomen dat op 16 februari 2010 het college de Handwegkerk aan de Handweg 117 heeft aangewezen als gemeentelijk monument. Dit is niet juist. Alleen de voorgevel van kerk heeft een monumentale status. Dit betekent dat de rest van de kerk gesloopt mag worden en herbouwd. In het nieuwe gedeelte worden 14 appartementen gerealiseerd.

In het huidige bestemmingsplan is een bouwhoogte opgenomen van 15 meter. In het nieuwe bestemmingsplan wordt dit 17 meter, dit is conform het beeldkwaliteitsplan. Om te komen tot een architectonisch goede oplossing waarbij recht wordt gedaan aan de monumentale status van de voorgevel is de dakhelling van de voormalige kerk gehandhaafd voor de nieuwbouw en dat leidt tot een verhoging van de nok tot maximaal 16,75 meter. Op die manier "schuift" de voormalige Handwegkerk als het ware in het nieuwe bouwvolume.

De pastorie is opgenomen in het bestemmingsplan maar daar zijn op dit moment nog geen concrete plannen voor. De pastorie zal worden gerenoveerd en heeft de mogelijkheid om, indien gewenst, te worden vergroot. Hiervoor is het bouwvlak vergroot t.o.v. het huidige bestemmingsplan. De goot- en bouwhoogte blijft gelijk aan de huidige regels uit het bestemmingsplan Midden-West, respectievelijk 6 en 10 meter.

ecologische waarde

Het PvE gaat uit van een natuurgebied in de vorm van een eiland achter de kerk. In afwijking van het PvE wordt de oever westelijk verlegd en aan het water ontstaan hier twee kavels waar twee vrijstaande woningen gerealiseerd kunnen worden. Eind 2016 is een 'Quick Scan Flora en Fauna Oostelijke Poeloever' opgesteld als een "update" ten opzichte van het, ondertussen verouderde, flora- en faunaonderzoek uit 2007. Deze geeft inzicht of de beschermde soorten nog aanwezig zijn in het gebied; hoe de ontwikkeling is van deze soorten; of er wezenlijke veranderingen zijn in de leefomgeving van de soorten; en welke effecten er zijn te verwachten in het licht van de voorgenomen activiteiten en ontwikkelingen van het gebied.

De Quick Scan beschrijft het gebied achter de kerk en de pastorie als "parkachtige bosschages". Deze bosschages bestaan uit doorgeschoten houtwallen en een parkbos waarin de es sterk is verwilderd. In de bosschages liggen beschaduwde open ruimten. De bomen en struiken zijn overgroeid met klimop. De onderhoudstoestand van de bomen en struiken in deze bosschage is slecht en er is veel dood hout. De bomen staan op een ondergrond met zeer hoge grondwaterstand en wortelen daardoor ondiep. Hierdoor is hun stabiliteit matig en zijn de meeste bomen als solitair nauwelijks te handhaven.

Cobra Adviseurs hebben een inventarisatie gemaakt van de 104 aanwezige bomen en zullen een inpassingsadvies geven van de huidige beplanting in de voorgenomen plannen.

In de nabijheid van het plangebied komen ringslangen voor. De herinrichting van het plangebied biedt kansen om hun leefomstandigheden juist te verbeteren. Hiervoor is een plan opgesteld om, zoals eerder vermeld, langs de oever aan de spoordijk speciale gebiedjes voor ringslangen aan te leggen en in te richten. Deze gronden hebben in het bestemmingsplan een functieaanduiding ecologische waarde.

In de kerk zijn verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuizen aangetroffen maar geen winterverblijven. Er zullen in ieder geval mitigerende en compenserende maatregelen getroffen worden. Dit betekent onder andere dat de nieuwe bebouwing voorzien zal worden van permanente vleermuisverblijfplaatsen. Het zal ook nodig zijn om een ontheffing voor de Wet natuurbescherming aan te vragen.

Naast het onderzoek naar vleermuizen wordt, indien noodzakelijk, ook nader onderzoek naar wezel, bunzing en hermelijn uitgevoerd. Het zou namelijk kunnen zijn dat deze soorten aanwezig zijn in het plangebied. Verder zijn volgens de Quick Scan geen beschermde planten aangetroffen en gezien de aangetroffen biotopen is deze ook niet te verwachten.

Het gebied achter de kerk en de pastorie heeft op de oude bestemmingsplankaart een natuurbestemming. Hierboven is al aangegeven dat er op dit ogenblik nauwelijks sprake is van een stukje natuur, het is rommelig, niet onderhouden, een te hoge waterstand voor de bomen en lokaal sterk vervuild. In de plannen is ervoor gekozen om het gebied achter de kerk en pastorie door een landschapsarchitect te laten inrichten met zoveel als mogelijk behoud van de goede bomen. Hier zal de expert die de boominventarisatie heeft gedaan een advies over uitbrengen wat onder meer aangeeft wat de kwaliteit en verwachte resterende levensduur van de betreffende bomen is. In het parkachtige gebied zal tevens een ontwerp gemaakt worden voor de parkeerplaatsen die bij de appartementen horen. Een groot deel van de parkeerplaatsen zal een pergola-achtige overkapping krijgen met een groendak. Op deze wijze zal het gebied een rustig hof aan de Handweg worden dat met een bij de architectuur van de Handwegkerk en pastorie passende monumentale toegangspoort zal kunnen worden afgesloten. Het hof zal een gemeenschappelijke buitenruimte worden tussen de woonhuizen aan het water, de pastorie en de kerkappartementen.



impressie parkeerterrein in het groen

Bezinning

Er zijn door de ontwikkelaar van het project zonnediagrammen opgesteld voor drie vaste ijkpunten in het jaar, namelijk op 1 april, 1 juli en 1 oktober op verschillende tijdstippen. Dit zijn representatieve momenten voor de seizoenen. Voor deze momenten is een simulatie van de schaduwwerking gemaakt van de bestaande en nieuwe situatie (zie Bijlage 2).

Te zien is dat op maatgevende momenten in het jaar de toename van het schaduweffect gering is; enerzijds van de bouwhoogte op de omgeving en anderzijds ten opzichte van de slagschaduw van omliggende bebouwing.

HOOFDSTUK 3 PLANOPZET

3.1 Algemeen

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

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

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

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

3.2 De bestemmingen

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

hierin worden de begrippen gedefinieerd die in de planregels worden gebruikt.

Wijze van meten (artikel 2)

hierin wordt aangegeven hoe de diverse maten worden gemeten en de inhoud en oppervlakte van bouwwerken worden berekend om zo een eenduidige toepassing van de bebouwingregeling te bewerkstelligen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Groen (artikel 3)

Het groen is mede bestemd voor bermen en beplanting, paden, speelvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede voor verhardingen, parkeervoorzieningen, geluidwerende voorzieningen en straatmeubilair.

Tuin (artikel 4)

In de tuinbestemming zijn naast 'bouwwerken geen gebouw zijnde' erkers of entreeportalen toegestaan. Voor een erker is het ook mogelijk om van de bouwregels af te wijken. Daar zijn voorwaarden aan verbonden.

Verkeer-Verblijfsgebied (artikel 5)

Deze bestemming is bedoeld als ontsluiting voor de woningen en om de parkeerplaatsen voor bezoekers te regelen. Ook is het mogelijk binnen deze bestemming ondergrondse containers, straatmeubilair e.d. te realiseren.

Water (artikel 6)

De bestemming water is bedoeld voor waterberging, waterhuishouding en waterlopen. In de specifieke gebruiksregels is onder meer bepaald dat het aanleggen van woon- en bedrijfsschepen in strijd is met de bestemming. Binnen deze bestemming is het realiseren van rietzones een verplichting. De rietzones hebben een ecologische waarde gekregen en in de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen zodat de gemeente de aanleg van rietzones kan afdwingen.

Wonen (artikel 7)

Binnen de bestemming wonen zijn grondgebonden vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen en appartementen toegestaan. Vier woningen aan de Handweg, twee 2¹ kapwoningen krijgen een dove gevel in verband met de geluidsbelasting op deze gevels afkomstig van de Handweg. Naast het bouw en van een hoofdgebouw zijn er regels opgenomen voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen, het bouwen onder de grond en bouwwerken geen gebouw zijnde. In de specifieke gebruiksregels is onder meer opgenomen dat het bewonen van bijgebouwen strijdig is met de bestemming.

Aan huis verbonden activiteiten. Hierbij wordt gedacht aan een praktijk voor een (huis)arts of fysiotherapie, dan wel voor een advocaat of een juridisch/financieel adviseur. Het woonkarakter dient het uitgangspunt te blijven. Daarom behoren deze beroepsactiviteiten ondergeschikt te blijven aan het wonen. Dit is geregeld door op te leggen dat maximaal 30 procent van de woonoppervlakte gebruikt mag worden voor aan huis verbonden activiteiten. Het kenbaar maken van de beroepsactiviteiten door middel van een aanduiding op de gevel is in beginsel toegestaan.

Waarde archeologie en Waarde-Waterkering (artikel 8 en 9)

De primaire bestemming mag de belangen welke worden behartigd binnen de dubbelbestemming niet onevenredig schaden. Hiervoor is in de planregels een regeling opgenomen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel (artikel 10)

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 11)

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

Algemene afwijkingsregels (artikel 12)

In dit artikel wordt bepaald in het kader van welke algemene afwijkingen in het plangebied gebruik gemaakt kan worden.

Luchtvaartverkeerzone-LIB (artikel 13, 14 en 15)

In dit artikel is aangegeven dat ter plaatse van de gebiedsaanduiding

'Luchtvaartverkeerzone - LIB' rekening dient te worden gehouden met de maximale toegestane bouwhoogte van gebouwen en het gebruik van gronden vanwege het vliegverkeer van en naar Schiphol.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 16)

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

Slotregel (artikel 17)

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

HOOFDSTUK 4 UITVOERBAARHEID

4.1 Nieuwe stedelijke ontwikkeling

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

Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf 12 woningen, met een onderlinge ruimtelijke en functionele samenhang, sprake is van een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is. In dit geval worden 14 appartementen en 13 grondgebonden woningen mogelijk gemaakt binnen bestaand stedelijk gebied waardoor sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

In dit geval moet worden aangetoond dat er behoefte is aan de woningen die binnen het voorliggende plan worden gerealiseerd. In het Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) 2016 -2020 (concept september 2016) is geconstateerd dat de gemeente Amstelveen onderdeel uitmaakt van het marktgebied Stadsregio Amsterdam-Zuid. Het RAP toont vervolgens aan dat er binnen dit marktgebied een kwantitatieve én kwalitatieve behoefte is aan woningen in alle segmenten. Dit op basis van de provinciale prognose 2015, het onderzoek Wonen in de Regio Amsterdam (WIRA) 2015 en de regionale monitor plancapaciteit 2016 (d.d. april 2016). Oostelijke Poeloever staat op de monitor plancapaciteit.

4.2 Economische uitvoerbaarheid

4.2.1 Financieel-economische haalbaarheid

Ten aanzien van de nieuwe ontwikkelingen die op basis van het bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt is inzicht verkregen in de opbrengsten die gegenereerd worden en de kosten die gemaakt worden. Wanneer deze kosten en opbrengsten naast elkaar worden gelegd, is er sprake van een positief planresultaat/dekkende exploitatie. Het bestemmingsplan is derhalve economisch uitvoerbaar binnen de planperiode van tien jaar.

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 anterieure overeenkomst gesloten als beschreven in paragraaf 4.2.2. Niet is gebleken dat de ontwikkelende partij(en) over onvoldoende middelen beschikt om de bedoelde ontwikkelingen te kunnen realiseren en de exploitatiebijdrage aan de gemeente te voldoen.

4.2.2 Verhaal van kosten

Artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), biedt de grondslag voor publiekrechtelijk kostenverhaal. De gemeenteraad is verplicht om een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Dit is op grond van artikel 6.2.1 sub a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) het geval bij de bouw van één of meer woningen en op grond van artikel 6.2.1 sub d bij een verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd.

In dit geval betreft het het bouwen van 21 woningen en het wijzigen van een gebouw in 14 woningen. Dit is een bouwplan op grond van de wet. Er is dus sprake van kostenverhaal.

Sinds 1 juli 2008 is de gemeente op grond van artikel 6.12 van de Wro verplicht om bij het mogelijk maken van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro, 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.

De kosten bestaan uit plankosten en uit civieltechnische kosten. De civieltechnische kosten hebben betrekking op de kosten van de aanschaf en aanleg van de ondergrondse afvalcontainers, de aansluiting op en eventuele aanpassingen van het riool en het verleggen van kabels en leidingen, aanpassingen aan de openbare ruimte ten gevolge van het plan en herstelwerkzaamheden aan de directe omgeving ten gevolge van bouwwerkzaamheden. Het kostenverhaal is opgenomen in een overeenkomst. In deze anterieure overeenkomst zijn bepalingen opgenomen over het kostenverhaal van eventuele uitkeringen die de gemeente zal moeten verrichten in het kader van planschade.

4.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

4.3.1 Inspraak

Er is een informatieavond gehouden op 29 november 2016, waarbij de plannen zijn gepresenteerd en waarbij gelegenheid is gegeven om vragen te stellen en reacties naar voren te brengen. In Bijlage 10 volgt een samenvatting van alle binnengekomen reacties en het commentaar daarop van het college van burgemeester en wethouders.

Het ontwerp is gedurende zes weken ter inzage gelegd van donderdag 14 september 2017 tot en met woensdag 25 oktober 2017.

Gedurende de termijn van ter inzage legging heeft eenieder de gelegenheid gekregen om schriftelijk zienswijzen kenbaar te maken. Er zijn 2 zienswijzen ingediend. In [bijlage 12](#) zijn de zienswijzen zakelijk weergegeven in een Nota van Beantwoording en heeft het college van burgemeester en wethouders hierop een reactie gegeven.

4.3.2 Bro-partners

In het kader van het wettelijk vooroverleg op grond van het Besluit op de ruimtelijke ordening is het voorontwerp toegezonden aan de hieronder genoemde provinciale en rijksdiensten en andere instanties op 27 maart 2017.

De toezending is gedaan met het verzoek om binnen 4 weken te reageren en met de mededeling, dat indien niet binnen die termijn zal zijn gereageerd, wordt aangenomen, dat het voorontwerp bestemmingsplan geen aanleiding heeft gegeven tot het maken van opmerkingen.

1. Gedeputeerde Staten van Noord-Holland
2. Waternet
3. Hoogheemraadschap Rijnland
4. Rijksdienst voor cultureel erfgoed
5. Brandweer Amstelland
6. Wijkplatform Keizer Karelpark

De instanties welke staan vermeld onder de nummers 4 en 6 hebben niet gereageerd, zodat mag worden aangenomen dat het voorontwerp geen aanleiding heeft gegeven tot het maken van opmerkingen.

De instanties welke staan vermeld onder de nummers 2, 3 en 5 hebben te kennen gegeven dat zij geen opmerkingen hebben, dan wel dat het voorontwerp geen onderwerpen raken waarbij deze instanties belang hebben.

De instantie welke staat vermeld onder nummer 1 heeft inhoudelijk schriftelijk gereageerd op het voorontwerp bestemmingsplan.

In bijlage 11 volgt een samenvatting van de reacties en het commentaar daarop van het college van Burgemeester en wethouders.

4.4 Handhaving

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

HOOFDSTUK 5 BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED

5.1 Ruimtelijke karakteristiek

5.1.1 Cultuurhistorie/archeologie

Dijklichaam

De veendijk waarover de Handweg/Bovenkerkerweg loopt, heeft een hoge archeologische waarde. Bij bodemverstoringen met een oppervlakte groter dan 100 vierkante meter, en dieper dan 30 cm, dient vroegtijdig inventariserend archeologisch onderzoek plaats te vinden. Het betreft onverveend bovenland en vormde eeuwenlang de doorgaande route voor reizigers tussen Amsterdam en Leiden.

Kerk/pastorie

De gereformeerde Handwegkerk aan de Handweg is gebouwd in 1899 naar ontwerp van de Amsterdamse architect B. Koolhaas. Het betreft een zaalkerk met een kerkzaal van zeven traveeën en een zadeldak. De toegang van de kerk wordt bekroond met een achthoekig torentje met een achzijdige spits. Naast de Handwegkerk ligt de bijbehorende pastorie. Deze is in 1907 gebouwd door de Amstelveense architect L. van der Bijl, en profileert zich als een statig huis in een landelijke omgeving. Zowel de voorgevel van de kerk als de pastorie en de twee aan de weg staande grote beuken zijn aangewezen als gemeentelijk monument.



Aanzicht kerk Handweg 117

Archeologie

Het plangebied bevindt zich ten zuiden van de historische kern van Amstelveen, langs een oude ontginningsas: de huidige Handweg. Het veen binnen het oostelijke deel van het plangebied is in de Middeleeuwen en Nieuwe tijd niet ontgraven. Het westelijke deel van het plangebied is een veenwinningsput (De Poel). Binnen het plangebied zijn geen eerdere archeologische vindplaatsen bekend. Wel heeft in het plangebied in de Nieuwe tijd bebouwing gestaan. Deze gebouwen zullen in het kader van de recente inrichting van het plangebied reeds zijn verdwenen.

Binnen het plangebied kan een opeenvolging van Hollandveen op het Laagpakket van Wormer worden aangetroffen. Op het veen bevindt zich waarschijnlijk een (sub)recente ophogingspakket.

5.2 Functioneel gebruik

5.2.1 Wonen

Aan de Handweg staan vrijstaande woonhuizen, twee-onder-een-kap-woningen en enkele meerkappers, voornamelijk koopwoningen. Deze woningen bepalen het beeld van het bebouwde lint langs de Handweg. Naast de overwegend dorpse woonbebouwing wordt het lint verrijkt door monumentale gevels zoals de Handwegkerk en de naastgelegen pastorie.

5.2.2 Detailhandel

Achter de Handweg, binnen het plangebied, zit tuincentrum Konijnenburg met bedrijfsbebouwing en een groot parkeerterrein.

5.2.3 Maatschappelijke functies

Binnen het plangebied is dit de (protestantse) Handwegkerk aan de Handweg 117. Deze is sinds april 2013 niet meer in gebruik als protestantse kerk maar wordt tot de herontwikkeling verhuurd aan een Eritrees kerkgenootschap.

5.2.4 Verkeer en vervoer

Ontsluiting

Tuincentrum Konijnenburg wordt ontsloten via een inrit vanaf de Handweg tussen de woningen Handweg 99A en Handweg 75.

Parkeren

De meeste woningen aan de Handweg parkeren op eigen terrein in de bijbehorende garage of ervoor. Konijnenburg heeft een eigen parkeerterrein met circa 95 parkeerplekken.

5.2.5 Natuur

De tuin die behoort bij de kerk heeft nu een natuurbestemming in het huidige bestemmingsplan.

5.2.6 Veiligheid

Bereikbaarheid hulpdiensten

Het is van belang dat een verblijfsgebied goed bereikbaar is voor nood- en hulpdiensten. Toegangen tot gebouwen tot een afstand van 10 meter moeten bereikbaar zijn voor brandweervoertuigen. Paden dienen minimaal 3.5 meter breed te zijn en moeten voldoen aan verkeersklasse 30 (geschikt voor een asbelasting van 10 ton en een totaalgewicht van 15 ton).

HOOFDSTUK 6 BELEIDSKADER

6.1 INLEIDING

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

6.2 Rijksbeleid

6.2.1 Luchthavenindelingbesluit Schiphol

Gemeenten die (deels) gelegen zijn binnen het beperkingengebied rondom Schiphol moeten rekening houden met beperkingen die worden gesteld aan het ruimtegebruik. Deze beperkingen staan in het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (Lib). De regels moeten door gemeenten in acht worden genomen bij de totstandkoming van bestemmingsplannen en bij het beoordelen van aanvragen om een omgevingsvergunning. In sommige gevallen kan van de Lib-regels worden afgeweken met een verklaring van geen bezwaar. Er moet eerst een ontvankelijke omgevingsvergunning zijn ingediend, alvorens een besluit over een verklaring van geen bezwaar kan worden genomen.

Conclusie

De geplande woningen zitten buiten de belemmerde zone waardoor hier nieuwe woningen zijn toegestaan. Ook wordt er met dit bestemmingsplan geen functies mogelijk gemaakt met een vogelaantrekkende werking en blijft de woningbouw ver onder de maximale bouwhoogte van 41 meter t.o.v. NAP. Naast deze hoogtebeperkingen gelden er op grond van artikel 2.2.2a LIB ook toetshoogtes om een goed functioneren van de radarapparatuur te waarborgen. Op deze locatie is dit 34 meter t.o.v. NAP. Het Luchthavenindelingbesluit heeft geen consequenties voor dit bestemmingsplan.

6.3 Provinciaal en regionaal beleid

6.3.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040

In de structuurvisie geeft de provincie aan welke provinciale belangen een rol spelen bij de ruimtelijke ordening in Noord-Holland. Daarmee is het een leidraad voor de manier waarop de ruimte in Noord-Holland de komende dertig jaar zou moeten worden ontwikkeld. In het bijbehorende uitvoeringsprogramma is dit uitgewerkt in concrete activiteiten om de visie te realiseren en via de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie is de doorwerking naar gemeentelijke bestemmingsplannen geregeld.

De drie hoofdbelangen die Noord-Holland met de structuurvisie heeft vastgelegd zijn ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid. Zo wordt de komende dertig jaar het bestaand bebouwd gebied verder verdicht, onder meer door zo'n 200.000 woningen in de provincie bij te bouwen, en zet de provincie in op de ruimtelijke ontwikkeling van OV-knooppunten in Noord-Holland. Op die manier blijft volgens de provincie meer ruimte over om het buitengebied te behoeden en zijn er voldoende mogelijkheden voor duurzame economische ontwikkelingen, recreatie en natuur.

Het plangebied valt volledig binnen bestaand bebouwd gebied. Het plangebied ligt ten oosten van een natuurnetwerk Nederland (NNN). Dit netwerk bestaat voor een groot deel uit reeds bestaande natuurgebieden en grote wateren zoals in dit geval het Amsterdamse Bos en De Poel.

6.3.2 Provinciale ruimtelijke verordening

Op 12 december 2016 heeft Provinciale Staten de meeste recente Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) vastgesteld. Deze is per 1 maart 2017 in werking getreden. Door middel van de PRV is de doorwerking naar gemeentelijke bestemmingsplannen geregeld. In de verordening is het provinciale beleid in regels vertaald. Het betreft regels voor de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen binnen het gehele provinciale grondgebied (Hoofdstuk 2, artikelen 5a t/m 8a) en specifiek voor het landelijke gebied van Noord-Holland waarmee een provinciaal belang mee gemoeid is (Hoofdstuk 3, artikelen 13a t/m 18). Daarnaast worden er regels gesteld over thema's die betrekking hebben op de Groene Ruimte (Hoofdstuk 4), de Blauwe Ruimte (Hoofdstuk 5) en Energie (Hoofdstuk 6).

Regels voor het gehele grondgebied

Uitgangspunt is dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen (zoals gesteld in artikel 1.1.1, onder i. Bro) zoals woningbouw, aanleg van bedrijventerrein of kantoren in overeenstemming is met regionale afspraken (artikel 5a). Gedeputeerde Staten hebben op 28 februari 2017 nadere regels vastgesteld om deze regionale afspraken te concretiseren. Artikel 2 van deze regels beschrijft waaraan regionale woningbouwafspraken dienen te voldoen. Regionale woningbouwafspraken:

- betreffen de woningbouwlocaties in kwantiteit, kwaliteit en fasering per gemeente (woningbouwmonitor);
- geven op kaart de locatie buiten bestaand stedelijk gebied (BSG) aan;
- worden overeengekomen door de colleges van de gemeenten binnen de regio;
- zijn onderwerp van monitoring;
- kunnen worden bijgesteld als daar aanleiding voor is.

Uitgangspunt is dat de regionale afspraken zijn gebaseerd op het Regionaal Actie Programma Wonen (RAP).

Conform artikel 5e van de PRV kan een bestemmingsplan voorzien in nieuwe woningen binnen de 20 Ke-contour uitsluitend binnen het BSG.

Regels met betrekking tot energie

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

Conclusie

De woningbouwontwikkeling moet gezien haar omvang (21 woningen grondgebonden woningen en 14 appartementen) worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling welke in overeenstemming moet zijn met regionale afspraken. De regio waarbinnen deze afspraken gemaakt moeten worden omvat de subregio Amstelland-Meerlanden binnen het marktgebied van de stadsregio Amsterdam-Zuid. De realisatie van de woningen is in lijn met het RAP en is qua kwantiteit, kwaliteit en fasering opgenomen in de jaarlijks te actualiseren woningbouwmonitor.

De locatie ligt buiten de 20Ke-contour en binnen BSG. Het plangebied grenst aan de ecologische hoofdstructuur en provinciale ecologische verbindingszone. Ligt buiten het gebied waar aardkundige waarden van toepassing is.

De ontwikkelaar heeft aangegeven zeer energiezuinig te gaan bouwen. Er wordt daarbij gedacht aan de volgende maatregelen:

- Hoogwaardige isolatiepakketten van de vloeren, daken en gevels;

- Meervoudig isolatieglas;
- Dubbele kierdichting bij alle bewegende geveldelen;
- Vloerverwarming in alle hoofdverblijven van de woning;
- Warmteterugwinning;
- Een warmtepomp;
- In verband met koeling worden, indien architectonische verantwoord, ruime overstekken gemaakt boven zongeoriënteerde raampartijen.

Het plan is in overeenstemming met artikel 5e van de PRV.

6.4 Gemeentelijk beleid

6.4.1 Structuurvisie Amstelveen 2025+

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

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

Wonen

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.

Energie

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.

6.4.2 Nota Parkeernormen 2016

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

Voldoende parkeergelegenheid is een belangrijke voorwaarde voor elke ruimtelijke ontwikkeling. Om ervoor te zorgen dat er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd voor nieuwe ontwikkelingen wordt in de regels verwezen naar de geldende 'Nota Parkeernorm Amstelveen'. Op grond van artikel 3.1.2. tweede lid Bro mogen

parkeernormen worden neergelegd in een beleidsregel (Nota Parkeren). In een planregel dient dan tot uitdrukking worden gebracht dat bij de toets op het onderdeel parkeren, de beleidsregel betrokken moet worden. Dit mag een dynamische verwijzing zijn. Dat betekent dat in de planregel tot uitdrukking kan worden gebracht dat te allen tijde wordt getoetst aan de meest actuele versie van het beleid. Tussentijdse wijzigingen van het beleid zijn dus hangende de planperiode van het bestemmingsplan mogelijk. Hierdoor kan elke initiatief waarvoor een omgevingsvergunning wordt ingediend getoetst worden aan de meest actuele parkeernormen.

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

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

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

Beschrijving plangebied

In het PvE is opgenomen dat er 2 parkeerplaatsen per woning wordt gerealiseerd.

6.4.3 Woonvisie 2011-2015

In oktober 2011 heeft de raad de Amstelveense woonvisie 'Wonen in Amstelveen, doorstroming en duurzaamheid' vastgesteld. Deze Woonvisie vormt voor de komende vijf jaar het richtinggevende kader voor Amstelveen.

De volgende speerpunten staan centraal in de nieuwe Woonvisie:

Doorstroming

Amstelveen wil bouwen voor de doorstroming door in het middeldure en dure segment meer woningen toe te voegen, in diverse woonmilieus (centrumstedelijk, landelijk en suburbaan). Dat zorgt ervoor dat de meeste mensen hun woonwensen kunnen realiseren. Daarnaast zal Amstelveen ook segmenten (middeldure huur, sociale en betaalbare koop) aan de woningmarkt toevoegen die nodig zijn om midden- en hogere inkomens te verleiden uit de sociale huurvoorraad te verhuizen.

Verduurzaming van de woningvoorraad.

Verduurzaming is hoogst noodzakelijk omdat binnen niet al te lange periode de energielasten mogelijk hoger zullen zijn dan de huurlasten. Voor lagere inkomens is het van groot belang om in een energiezuinig huis te wonen. Met de corporaties is afgesproken dat zij meer gaan investeren in de verduurzaming van hun woningvoorraad. Voor het woonbeleid betekent dit dat er meer gestuurd wordt op woonlasten en minder op huurniveaus.

Ondernemerschap en zeggenschap

In de Politieke agenda is een aantal belangrijke kernwaarden van Amstelveen opgenomen: internationaal, ondernemend, duurzaam en betrokken. Amstelveen wil

breken met een lange traditie van woningbouw, waarbij projectontwikkelaars nieuwbouwwijken realiseren en de bewoners woonconsumenten zijn. De tijd is hier rijp voor: de verhoudingen tussen verschillende partijen zijn veranderd, als gevolg van de huidige economische recessie. Er wordt meer ruimte gegeven aan (collectief) particulier opdrachtgeverschap. Hierdoor kan beter ingespeeld worden op de effectieve vraag naar woningen. Bewoners meer zeggenschap geven en ruimte bieden de stad 'te bouwen', sluit naadloos aan op de ambitie om uit te groeien tot een duurzame, betrokken en ondernemende stad.

Relevantie initiatief

Het initiatief voorziet in een uitbreiding van de woningvoorraad met 21 grondgebonden woningen en 14 appartementen in het dure segment.

6.4.4 Erfgoednota Amstelveen

Op 28 september 2016 is de Erfgoednota vastgesteld door de Amstelveense gemeenteraad. Met de vaststelling van de Erfgoedwet per 1 juli 2016 en het vervallen van de Monumentenwet moest de gemeentelijke Erfgoedverordening geactualiseerd worden.

Relevantie plangebied

Dijklichaam

De Handweg is een oorspronkelijke veendijk en een noord-zuid georiënteerde doorgaande route tussen Amsterdam en Leiden.

Nadat vanaf de 15e eeuw op grote schaal ontvening plaatsvond, werd op ongeveer drie kilometer westelijk van de Amstel een achterkade opgeworpen om het ontgonnen gebied te beschermen tegen wateroverlast vanuit het nog niet ontgonnen veen. Deze achterkade, ook wel de veendijk genoemd, is nog steeds herkenbaar in het hoger gelegen tracé van de huidige Handweg. Zowel het verhoogde dijklichaam als de daarop aanwezige karakteristieke bebouwing heeft cultuurhistorische en landschappelijke waarde.

Spoordijk

Deze grenst tegen het plangebied aan en is een uit 1915 stammende spoorlijn. Deze splitste ter hoogte van de kruising Noorddammerlaan-Handweg, en liep vanaf daar in westelijke richting naar Aalsmeer, en in zuidelijke richting naar Uithoorn. Het nog bestaande tracé Amsterdam-Amstelveen-Bovenkerk loopt vanaf het Haarlemmermeerstation, langs het Zwarte Pad richting de kruising Handweg-Noorddammerlaan. Het tracé is tussen 1975 en 1997 geëlektrificeerd en wordt gebruikt door de Elektrische Museumtramlijn Amsterdam. Het tracé van de spoorlijn vertegenwoordigt cultuurhistorische waarde.

Gemeentelijk monument

De gereformeerde Handwegkerk aan de Handweg is gebouwd in 1899 naar ontwerp van de Amsterdamse architect B. Koolhaas. Het betreft een zaalkerk met een kerkzaal van zeven traveeën en een zadeldak. De toegang van de kerk wordt bekroond met een achthoekig torentje met een achzijdigespits. Naast de Handwegkerk ligt de bijbehorende pastorie. Deze is in 1907 gebouwd door de Amstelveense architect L. van der Bijl, en profileert zich als een statig huis in een landelijke omgeving.

Van de Handweg 117, kerkgebouw Gereformeerde Handwegkerk (1899), is de gevelwand op 16 februari 2010 aangewezen als monument.

Van de Handweg 119, voormalige pastorie is ook de gevelwand met 2 beuken, *fagus sylvatica* 'Atropunicea', in de voortuin (1907) op 15 maart 2011 aangewezen als monument.

Net buiten het plangebied is een voormalig onderwijzerswoning aan de Handweg 111 op 3 juni 2008 aangewezen als monument.

Archeologie

De Handweg is op de Archeologische beleidsadvieskaart aangeduid als 'Dijklichaam': een zone waarbinnen historische bebouwing heeft plaatsgevonden. Dat betekent dat bij bodemverstoringen met een oppervlakte groter dan 100 vierkante meter, en dieper dan 30 cm, vroegtijdig inventariserend archeologisch onderzoek dient plaats te vinden.

Het gebied rond de Poel en de Poeloevers bestaat uit onverveend bovenland. Het is daarom op de archeologische beleidsadvieskaart aangeduid als van middelhoge archeologische waarde. Dat betekent dat bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 1.000 vierkante meter, dieper dan 30 cm, vroegtijdig inventariserend archeologisch onderzoek dient plaats te vinden.

6.4.5 Nota Fiets 2006-2015

De Nota Fiets verwoordt het fietsbeleid tot 2015. De nota bevat beleidsuitgangspunten, beleidsvoornemens en concrete maatregelen om de kwaliteit van het fietsnetwerk te verhogen, alsmede het gebruik ervan.

De doelstellingen van het Amstelveense fietsbeleid zijn:

- Verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving;
- Vergroting van de sociale- en verkeersveiligheid;
- Verbetering van de volksgezondheid;
- Vergroten van de bereikbaarheid van bedrijven en voorzieningen;
- Vergroten ontplooiingsmogelijkheden, en;
- Terugdringen van het aantal fietsdiefstallen.

In de Nota Fiets is het hoofdnetwerk voor het fietsverkeer vastgesteld. De gemeente Amstelveen geeft prioriteit aan de kwaliteitsverbetering van de hoofdfietsroutes. Tevens zijn in de Nota fiets eisen en normen gesteld ten aanzien van fietsparkeervoorzieningen.

Relevantie plangebied

Binnen het plangebied wordt een nieuwe fietsverbinding gerealiseerd tussen 2 hoofdfietsroutes, een kortsluitende verbinding tussen het 'einde' van de Keizer Karelweg en de hoofdfietsroute langs de Museumtramlijn. Deze fietsverbinding maakt onderdeel uit van het regionale fietsnetwerk van het ROA. Deze verbinding staat in de nota genoemd als wenselijke fietsverbinding.

6.4.6 Energiebeleidsplan 2013-2016

Het energiebeleidsplan (27 mei 2009) gaf het energiebeleid van Amstelveen nieuwe impulsen. Amstelveen heeft de ambitie met regiogemeenten in 2040 een energieneutrale regio gerealiseerd te hebben, door integraal en maximaal in te zetten op alle gerelateerde onderwerpen die binnen haar invloedssfeer liggen. Hiertoe zet zij vanaf de beleidsperiode 2009-2012 en verder, waar mogelijk, maximaal in op het terugdringen van het energiegebruik en de CO₂ -uitstoot. Tegelijk stimuleert de gemeente het opwekken en benutten van duurzame energie, wil ze een voorbeeldfunctie vervullen en een nauwe samenwerking met regiogemeenten, inwoners, bedrijven en andere organisaties aangaan op het bereiken van de doelen. Met het op 24 april 2013 vastgestelde Energiebeleidsplan 2013-2016 is deze ambitie herbevestigd waarbij in activiteiten meer focus is aangebracht.

HOOFDSTUK 7 OMGEVINGSKWALITEIT

7.1 Bodem

Wet bodembescherming

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

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

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

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

Provinciale milieuverordening

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

Relevantie plangebied

Middels de diverse (bodem)onderzoeken is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de planlocatie "Oostelijke Poeloever" onderzocht, zie Bijlage 3, rapport B15.6110 datum 11 januari 2016.

Uit de diverse onderzoeken en de bodemkwaliteitskaart blijkt dat de locatie heterogeen licht tot sterk verontreinigd is met PAK en metalen. De verontreinigingen zijn te relateren aan een ophooglaag, waarbij asbest tevens een aandachtspunt betreft. De ophooglaag kan aanwezig zijn tot 2,0 m -mv.

Op basis hiervan is de locatie verdacht op het voorkomen van bodemverontreiniging (inclusief asbest) en wordt aanbevolen om conform de strategie VED-HE de gehele locatie gezamenlijk te onderzoeken. Vooralsnog wordt nog geen nader onderzoek uitgevoerd. Allereerst dient voor het gehele gebied te worden vastgesteld of sprake is van een heterogene verontreinigde ophooglaag en/of nader onderzoek wel zinvol is.

Ter plaatse van het tuincentrum blijkt uit de diverse onderzoeken dat EOX verhoogd voorkomt. Derhalve wordt tevens geadviseerd om OCB aan het analysepakket toe te voegen voor wat betreft de bovengrond.

Op korte termijn zullen er sonderingen worden uitgevoerd waarbij tevens wordt geadviseerd omtrent de opbouw van het nieuwe grondpakket over het gehele plangebied.

7.2 Water

Beleidsdoelen water

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

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

Wettelijk kader

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

De Waterregeling bevat regels over de organisatie van het waterbeheer, een aantal kaarten over de toedeling van beheer, de begrenzing van oppervlaktewaterlichamen en de aanwijzing van de drogere oevergebieden, alsmede regels voor gegevensverstrekking aan het Rijk op grond van Europese verplichtingen. Verder regelt de Waterregeling een enkel inhoudelijk aspect van het regionaal waterplan en de beheerplannen.

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

Om water integraal onderdeel te laten uitmaken van de ruimtelijke planning, is het nodig dat de ruimtelijke gevolgen van de wateropgaven in ruimtelijke plannen worden

uitgewerkt. Om dit effectief te kunnen doen, wordt in het planstelsel van de Waterwet een koppeling gelegd met het planstelsel van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Dit wil zeggen dat de waterplannen op Rijksniveau en op provinciaal niveau ook ruimtelijke plannen (structuurvisies) zijn op basis van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.

Stedelijk Waterplan

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

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

Gemeentelijk rioleringsplan (GRP) 2010-2015

Op basis van de Waterwet heeft de gemeente een zorgplicht voor het transport van afvalwater, voor hemelwaterafvoer en voor grondwateroverlast en -onderlast. In het gemeentelijk rioleringsplan wordt uiteengezet hoe deze zorg wordt ingevuld. Het grondwaterzorgplan is een uitwerking van de grondwaterzorgtaak die in het GRP staat omschreven.

Watergebiedsplannen buitengebied

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

Relevantie/beschrijving plangebied

De waterbeheerder van De Poel is Rijnland.

De gemeente Amsterdam is eigenaar van de 'grote' Poel (gelegen buiten het plangebied), en de gemeente wordt uiteindelijk eigenaar van het water wat voor een deel gegraven gaat worden gelegen binnen het plangebied. Nu is het nog deels verhard en is het in eigendom bij meerdere particulieren.

Watercompensatie



De bestaande watergangen (bron: Rijnland)

Er wordt meer water gegraven dan dat er extra verhard wordt.

In de bestaande situatie is binnen het plangebied 14458 m² aan verharding aanwezig en dat wordt in de nieuwe situatie 15.095 m². Dit betekent een toename van 637 m².

Hiervan dient 15% te worden gecompenseerd, te weten 95 m². In bestaande situatie is er binnen het plangebied 8276 m² water aanwezig en in de nieuwe situatie wordt dat 9.553 m². Dit betekent een toename van 1.277 m². Er wordt voldoende water gegraven voor dit project. Zie Bijlage 4 voor de kaart en berekening.

Steigers/terrassen

Rijnland maakt geen verschil tussen steigers of terrassen/vlonders. Aangezien Rijnland de waterbeheerder is gelden ook de regels van het Hoogheemraadschap van Rijnland voor wat betreft het aanleggen van steigers en/of terrassen in het water. Alle informatie over steigers zijn te vinden op de website van Rijnland. Je hebt te allen tijde een zorgplicht. Zorgplicht betekent dat er zorgvuldig wordt gewerkt en schade aan het watersysteem voorkomt. Dit betekent:

- de doorstroming van het water vermindert niet
- het onderhoud van de watergang blijft mogelijk
- er is geen ophoping van drijfvuil en kroos.
- een aangemeerde boot belemmert de doorstroming van de watergang niet.

Riolering en HWA

Gezien de geïsoleerde ligging dient de hemelwaterafvoer afgekoppeld te worden van de riolering. Dit betekent dat het gebruik van lood, zink en koper dat in contact kan komen met hemelwater niet is toegestaan.

Ook wordt teerhoudende dakbedekking (PAK's) vermeden en mag er niet met verontreinigende stoffen verduurzaamd hout in de bouw en bij de inrichting van de openbare ruimte worden gewerkt.

De woningen zullen aangesloten worden op een gescheiden stelsel. Het regenwater zal middels drainage onder vrijval worden afgevoerd naar de Poel en het "vuile" water

zal, indien de aanleghoogte het toelaat, worden afgevoerd naar de hoofdrilering in de Handweg.

Rieteilanden

Tegen het spoordijk aan worden riet(schier)eilanden gerealiseerd voor de aanwezige ringslangen in dit gebied. Deze rieteilanden bestaan onder meer uit broeihopen, paddenpoeltjes en zonoevers.

7.3 Archeologie

Wet op de archeologische monumentenzorg

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

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

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

De volgende archeologische voorschriften worden in de wet genoemd:

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

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

Archeologiebeleid gemeente Amstelveen

In 2016 is het archeologisch beleid, en de daarbij behorende archeologische verwachtingskaart geactualiseerd. Dit geactualiseerd beleid zal middels een paraplubestemmingsplan gemeentebreed worden verankerd. De gebieden met de hoogste verwachting zijn vermeld als 'AMK-terrein' (Archeologische Monumentenkaart) of als 'historische kern'. Dit zijn de op kaart paars gekleurde gebieden (Amsterdamseweg, oude dorp, bestaande en voormalige buitenplaatsen langs de Amstel en locaties van voormalige molens en posten Linie van Krayenhoff). Hiervoor geldt dat bij bodemverstoringen van meer dan 50 m² een archeologisch onderzoek dient te worden gestart. In de zones waar 'historische bebouwing' heeft plaatsgevonden (Amsterdamseweg, Handweg, Legmeerdijk, Bovenkerkerweg en de Amsteldijk) geldt verplicht archeologisch onderzoek bij bodemverstoringen groter dan 100 m². De zone van het onverveend bovenland (gebied ten westen van de Amsteldijk, groot loopveld (tracé ten zuiden van de A9) en het onverveende gebied in het noord-westen van Amstelveen) heeft een middelhoge verwachtingswaarde. Hiervoor geldt dat bij bodemverstoringen van meer dan 1.000 m² een archeologisch onderzoek dient te worden gestart. Tot deze categorie van middelhoge archeologische verwachtingswaarde behoren ook de getij-inversie-ruggen, die liggen in de Bovenkerkerpolder en de Noorderlegmeerpolder. Hiervoor geldt dat bij bodemverstoringen van meer dan 5.000 m² een archeologisch onderzoek dient te worden gestart. Het overgrote deel van Amstelveen bestaat uit verveend, drooggemaakt of met zand opgespoten gebied. Binnen dit gebied geldt een lage archeologische verwachtingswaarde. Hiervoor geldt dat bij bodemverstoringen van meer dan 10.000 m² een archeologisch onderzoek dient te worden gestart.

Relevantie/beschrijving plangebied

Paragraaf [5.1.1](#) geeft inzicht in de archeologische verwachtingswaarde van het plangebied. In 2010 is een inventariserend veldonderzoek gedaan middels proefsleuven in het nu onbebouwde gebied langs de Handweg. Zie bijlage 5 (rapport 987, projectnummer 22050610, datum augustus 2010).

Op basis van de resultaten van het Inventariserend Veldonderzoek door middel van proefsleuven wordt geadviseerd om geen archeologisch vervolgonderzoek uit te (laten) voeren. Deze aanbeveling is goedgekeurd door Cultureel Erfgoed Noord-Holland.

7.4 Geluid

Beleidskader

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

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

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

1. het heersende geluidsniveau;
2. het toetsingskader om af te wijken van het heersende geluidsniveau;
3. cumulatie en compensatie.

Industrie algemeen

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

Wegverkeer

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

Luchtverkeer

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

Relevantie beschrijving plangebied

In het kader van de ruimtelijke procedure is een geluidsonderzoek benodigd naar alle relevante geluidsbronnen in de directe omgeving. Door Voortman Ingenieurs is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, zie Bijlage 6, rapport 16.902 van 20 april 2017.

De nieuw te bouwen woningen en appartementen zijn gelegen binnen de geluidszone van de Handweg en de Keizer Karelweg (beide 50 km/h) en ligt binnen de invloedssfeer van de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg (30 km/h).

De geluidsbelastingen zijn berekend met het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012. De grenswaarde voor het wegverkeerslawaai bij nieuw te bouwen woningen bedraagt Lden 48 dB. De maximale grenswaarde die kan worden verleend is afhankelijk van de situatie en is in beginsel voor stedelijke situaties maximaal 63 dB.

Onderzoek naar de geluidwering is nodig bij die delen van de uitwendige scheidingsconstructie, waar de grenswaarde wordt overschreden, en waarachter een geluidsgevoelige verblijfsruimte is gepland. De eisen met betrekking tot de minimale geluidwering van de gevel zijn opgenomen in het Bouwbesluit. De woningen die gerealiseerd worden moeten altijd voldoen aan het bouwbesluit.

Uitkomst onderzoek

Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat door de geluidsbelasting van de Handweg voor vier 2[^]1 kapwoningen een dove gevel gerealiseerd moet worden aangezien de geluidsbelasting hoger is dan de te ontheffen waarde van 63dB. Indien een gevel als een zogenaamde "dove gevel" wordt aangeduid (conform artikel 1b van de Wgh) kan toetsing aan bovengenoemde grenswaarden achterwege blijven. De gevel bevat dan geen te openen delen en heeft een karakteristieke geluidwering die tenminste gelijk is

aan het verschil tussen de geluidbelasting (Lden) van die constructie en 33 dB (Wgh artikel 1b).

Verder blijkt dat de voorkeursgrenswaarde, voor de andere vier 2^e kapwoningen als gevolg van wegverkeer van de Handweg, wordt overschreden en voor alle acht 2^e kapwoningen als gevolg van de Keizer Karelweg. Deze blijven onder de maximale ontheffingswaarde.

Voor het appartementengebouw geldt dat ter plaatse van de voor- en zijgevels de voorkeursgrenswaarden wordt overschreden door de Handweg, dit heeft gevolgen voor alle appartementen. Voor deze woningen geldt dat ze onder de maximale ontheffingswaarde blijven.

Voor twee vrijstaande villa's aan het water wordt ook de voorkeursgrenswaarde overschreden. Ook voor deze woningen geldt dat ze onder de maximale ontheffingswaarde blijven.

Er zal een procedure ontheffing hogere grenswaarde moeten worden doorlopen. De ontheffing hogere grenswaarde is gelijktijdig met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd. Het college van B&W heeft besloten de hogere grenswaarde voor dit plan te verlenen. Zie Bijlage 7 voor het besluit hogere grenswaarde.

7.5 Luchtkwaliteit

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

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

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

Grenswaarden

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

- de jaargemiddelde concentraties voor stikstofdioxide (NO₂) moeten vanaf 2015 voldoen aan de grenswaarde van 40 µg/m³;
- voor fijn stof (PM₁₀) geldt vanaf 2011 een grenswaarde van 40 µg/m³ voor de jaargemiddelde concentratie;
- de 24-uurgemiddelde waarde voor PM₁₀ mag niet vaker dan 35 keer per jaar overschreden worden (39 keer als rekening wordt gehouden met de zogenoemde zeezoutaftrek);
- voor PM_{2,5}, deeltjes nog kleiner dan PM₁₀, zijn ook grenswaarden vastgesteld. Deze zijn niet strenger dan de huidige norm voor daggemiddelde concentraties van PM₁₀.

Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)

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

Besluit en Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

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

Relevantie plangebied

De toevoeging van 21 nieuwe woningen en het wijzigen van een kerk in 14 woningen, draagt volgens het Besluit niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse van de Handweg. Ten opzichte van een kerk, welke meer verkeersbewegingen met zich meebrengen dan 14 woningen, zal dit wellicht een verbetering opleveren. De grens voor een 'niet in betekenende mate' toets bij nieuwbouw ligt bij 500 woningen, ruim boven het aantal te bouwen woningen volgens het plan. Het plan draagt dus 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtkwaliteit.

7.6 Externe veiligheid

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

Besluit externe veiligheid inrichtingen

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

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

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

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

Beperkt kwetsbare objecten zijn onder meer sporthallen, zwembaden en woningen met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare.

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

Besluit externe veiligheid transportroutes

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

Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

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

Wat is relevant voor het plangebied?

Het plangebied ligt niet in de invloedssfeer van een weg waarover gevaarlijk transport plaats vindt of in de invloedssfeer van een inrichting of leidingentracé dat een gevarenszone rond zich heeft.

7.7 Flora en fauna

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

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

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

Wat is relevant voor het plangebied?

OP 4 november 2016 is een 'Quick Scan Flora en Fauna Oostelijke Poeloever' opgesteld door Arda, zie Bijlage 8. Deze geeft inzicht in de aanwezige flora en fauna en de effecten van het project op soorten en beschermde gebieden.

De Quick Scan beschrijft het gebied achter de kerk en de pastorie als "parkachtige bosschages". Deze bosschages bestaan uit doorgeschoten houtwallen en een parkbos waarin es sterk is verwilderd. In de bosschages liggen beschaduwde open ruimten. De bomen en struiken zijn overgroeid met klimop. De onderhoudstoestand van de bomen en struiken in deze bosschage is slecht en er is veel dood hout. De bomen staan op een ondergrond met zeer hoge grondwaterstand en wortelen daardoor ondiep. Hierdoor is hun stabiliteit matig.

In de nabijheid van het plangebied komen ringslangen voor. De herinrichting van het plangebied biedt kansen om hun leefomstandigheden juist te verbeteren. Hiervoor is een plan opgesteld om langs de oever aan de spoordijk speciale gebiedjes voor ringslangen aan te leggen en in te richten. Deze gronden krijgen in het bestemmingsplan een functieaanduiding ecologische waarde.

In de kerk zijn verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuizen aangetroffen. Er is echter nog een vervolgonderzoek gaande naar eventueel meerdere en andersoortige verblijfplaatsen. Er zullen in ieder geval mitigerende en compenserende maatregelen getroffen worden. Dit betekent onder andere dat de nieuwe bebouwing voorzien zal worden van permanente vleermuisverblijfplaatsen. Het zal ook nodig zijn om een ontheffing voor de Wet natuurbescherming aan te vragen.

Vleermuisonderzoek

Naast het vervolgonderzoek naar vleermuizen wordt, indien noodzakelijk, ook een nader onderzoek naar wezel, bunzing en hermelijn uitgevoerd. Het zou namelijk kunnen zijn dat deze soorten aanwezig zijn in het plangebied. Verder zijn volgens de Quick Scan geen beschermde planten aangetroffen en gelet op de aangetroffen biotopen ook niet te verwachten.

Op 6 februari 2017 heeft een onderzoek plaatsgevonden naar vleermuizen in de kerk en pastorie, zie Bijlage 9. Er zijn tijdens het bezoek geen vleermuizen of andere beschermde soorten aangetroffen. Het is echter niet uitgesloten dat vleermuizen gebruik maken van de ruimte tussen het dakbeschot en de dakpannen en van de spouw in de buiten muur.

Bij sloop van het gebouw dienen daarom de aanwijzingen zoals opgenomen in de soortenstandaards voor vleermuizen te worden opgevolgd.

Deze maatregelen worden in een ecologisch werkprotocol opgenomen. In het projectplan voor de aanvraag van ontheffing Natuurbeschermingswet 2017 moeten deze maatregelen evenals de aangetroffen paarverblijven in het najaar, als mitigerende maatregelen worden opgenomen.

8 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. De initiatiefnemer van dit project heeft aangegeven zonnepanelen aan te brengen op de daken. De villa's aan de poel krijgen een WKO. Binnen het plangebied zijn voor toepassing van bodemenergie geen belemmeringen voorzien. Het (wijzigings)besluit Bodemenergie en de Waterwet vormen bij toepassing van bodemenergie het wettelijk kader.

Naar verwachting zal de uitvoering van het nationale klimaatbeleid leiden tot het niet meer beschikbaar zijn van aardgas tijdens de gebruikperiode van de in het plangebied te realiseren woningen. Om die reden worden de woningen grenzend aan de poel aardgasloos opgeleverd opgeleverd en wordt voor deze woningen geen aardgasinfrastructuur aangelegd maar voldoende zware elektra-aansluiting.

Het informeren van bouwende partijen en potentiële gebruikers van de woningen over de mogelijkheid dat, indien onverhoopt een aardgasaansluiting wordt aangevraagd, deze naar verwachting tijdens de gebruiksduur van de woning vervangen zal moeten worden door een alternatief voor de aardgasinstallatie draagt er toe bij, dat de bouwer en de gebruiker een eigen gefundeerde keus kunnen maken door nu reeds te kiezen voor een alternatief ontwerp, zoals voor de woningen direct grenzend aan de poel is gedaan.

De gemeente Amstelveen stimuleert daarnaast het realiseren van duurzame en energiezuinige gebouwen door middel van de gemeentelijke praktijkrichtlijn (GPR). GPR-gebouw is een digitaal instrument dat ontwerpgegevens omzet in prestatiegetallen per module. De gemeente stelt haar licentie beschikbaar aan ontwikkelaars waarmee deze op basis van voorlopig ontwerp kunnen toetsen waar nog verbeteringen mogelijk zijn. Het thema milieu van de GPR voldoet aan de indieningsvereisten die op grond van de omgevingsvergunning worden gesteld bij het indienen van een bouwaanvraag volgens artikel 5.9 het eerste en tweede lid van het Bouwbesluit 2012. Aanvrager van een vergunning voor het bouwen moet met een berekening aangeven wat het duurzaamheidgehalte van het te realiseren bouwwerk is.

Voor nieuwbouwwoningen is vanaf 1 januari 2015 een Energieprestatiecoëfficiënt (EPC) van maximaal 0,4 vereist volgens het Bouwbesluit. De gemeente zoekt graag met de ontwikkelaar naar meer opties waarmee voor de bewoners een lagere EPC gehaald kan worden. Gedacht wordt hierbij aan extra isolatie en/of warmte terugwininstallaties in douchewaterretour, energiezuinige systemen, warmte - koude opslag gecombineerd met lage temperatuurverwarming en/of nabij gelegen warmtenet, en het benutten van de zon als energiebron door mee ontworpen zonnepanelen, zonneboiler. Bij voorkeur worden meer opties in de bouwaanvraag meegenomen zodat hierop toegezien kan worden.