

TOELICHTING

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

3

1.1 Aanleiding en doelstelling

3

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

3

1.3 Geldende bestemmingsplannen

4

1.4 Leeswijzer

4

HOOFDSTUK 2 VISIE PLANGEBIED

6

2.1 Uitgangspunten

6

2.2 Ontwikkelingen

6

2.3 Functionele en ruimtelijke uitwerking

7

HOOFDSTUK 3 PLANOPZET

9

3.1 Algemeen

9

3.2 De bestemmingen

9

HOOFDSTUK 4 UITVOERBAARHEID

13

4.1 Nieuwe stedelijke ontwikkeling

13

4.2 Economische uitvoerbaarheid

13

4.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

13

4.4 Handhaving

14

HOOFDSTUK 5 BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED

17

5.1 Ruimtelijke karakteristiek

17

5.2 Functioneel gebruik

20

HOOFDSTUK 6 BELEIDSKADER

22

6.1 Inleiding

22

6.2 Rijksbeleid

22

6.3 Provinciaal en regionaal beleid

24

6.4 Gemeentelijk beleid

26

HOOFDSTUK 7 OMGEVINGSKWALITEIT

36

7.1 Bodem

36

7.2 Water

37

7.3 Archeologie

41

7.4 Geluid

42

7.5 Luchtkwaliteit

44

7.6 Externe veiligheid

45

7.7 Flora en fauna

46

7.8 Duurzaam bouwen en energie

47

7.9 Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.)

48

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doelstelling

In de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) behoudt het bestemmingsplan een belangrijke rol in het ruimtelijk planstelsel. Het bestemmingsplan is en blijft een belangrijk – zo niet het belangrijkste – normstellende instrumentarium voor het ruimtelijk beleid.

Vastgesteld beleid wordt doorvertaald en ontwikkelingen waarvoor de planvorming en besluitvorming zijn afgerond, worden meegenomen. Het gemeentelijk beleid is erop gericht toe te werken naar grotere uniformiteit en daardoor meer rechtsgelijkheid van de bestemmingsplannen. Een actueel bestemmingsplan is tevens makkelijker om te zetten in een tijdelijk omgevingsplan. De Omgevingswet is vanaf 1 januari 2023 van kracht.

Met dit bestemmingsplan wordt beoogd om voor het Stadshart een toekomstbestendige juridisch-planologisch kader te bieden.

Dit bestemmingsplan is een overwegend conserverend bestemmingsplan.

Er wordt één nieuwe ontwikkeling meegenomen in dit bestemmingsplan en dat is de mogelijkheid om de cultuurstrip met circa 3 meter uit te breiden.

Alle projecten waarvoor in het verleden vrijstellings-/afwijkingsprocedures zijn doorlopen en enkele kleine wijzigingen/aanpassingen (zie paragraaf 2.1.1) zijn opgenomen in dit bestemmingsplan.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gesitueerd in het centrum van de bebouwde kom van Amstelveen. Het plangebied wordt in het noorden begrensd door de Mr. G. Groen van Prinstererlaan, in het oosten door de Beneluxbaan, in het zuiden de Burgemeester van Sonweg (Rijksweg A9) en in het westen de Keizer Karelweg.



Ligging Stadshart

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Dit bestemmingsplan vervangt geheel of gedeeltelijk de volgende plannen:

- **Amstelveen Stadshart**, vastgesteld 26-11-2008, onherroepelijk 23-07-2009
- **1e Herziening Amstelveen Stadshart - Palet Noord**, vastgesteld 15-09-2010, onherroepelijk 21-04-2011
- **2e Herziening Amstelveen Stadshart**, vastgesteld 01-10-2014, onherroepelijk 20-11-2014
- **Uitwerkingsplan Amstelveen Stadshart - van Heuven Goedhartlaan 15-17**, vastgesteld 30-09-2014, onherroepelijk 19-11-2014

Deze geldende bestemmingsplannen komen met het in werking treden van dit bestemmingsplan 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

Het bestemmingsplan Amstelveen Stadshart 2020 komt overeen met de Structuurvisie 2025+/uitvoeringsparagraaf. In hoofdstuk zes wordt nader ingegaan op de relatie tussen het bestemmingsplan en de structuurvisie. Tevens wordt het overige relevante beleid hier behandeld.

Het bestemmingsplan is grotendeels een consoliderend plan. Het beleid is in eerste instantie dan ook gericht op het beschermen en instandhouden van de karakteristieke kwaliteiten van het gebied. Ontwikkelingen die in afgelopen planperiode mogelijk zijn gemaakt middels verleende omgevingsvergunningen worden in deze actualisatie voorzien van planologisch kader op basis waarvan het beheer kan plaatsvinden.

2.1.1 Wijzigingen naar aanleiding van beleid

Op 13 december 2017 is het beleidsstuk tijdelijk verblijf en woningdelen vastgesteld in de raad. In deze vergadering zijn de uitgangspunten vastgesteld voor hospitakamers, vakantieverhuur, woningdelen en het maximum aantal personen waarvoor in een woning nachtverblijf mag worden verschaft. Naar aanleiding van dit beleid heeft de gemeente besloten om op 14 februari 2018 een voorbereidingsbesluit te nemen waarbij alle aanvragen die gaan over wijzigingen van bestaande gebruik wonen aan te houden voor maximaal 1 jaar.

Aansluitend op dit beleidsstuk is op 26 september 2018 de nieuwe Huisvestingsverordening vastgesteld. Met deze nieuwe Huisvestingsverordening wil de gemeente de negatieve effecten van de schaarste aan passende en betaalbare woonruimte in Amstelveen zo veel als mogelijk tegen gaan. Op februari 2019 is het paraplubestemmingsplan wonen vastgesteld. Hierin zijn alle ruimtelijke regels van vorenstaande in verwerkt. Deze regels zijn opgenomen in dit bestemmingsplan.

Daarnaast is het vastgestelde beleid 'Beleidsregels planologische afwijkingen' verwerkt in de bestemmingsplanregels en dienen alle wijzigingen en uitbreidingen te voldoen aan de Nota Parkeernormen 2021 Amstelveen.

2.1.2 Wijzigingen naar aanleiding van relevante wet- en regelgeving

Per 1 november 2014 zijn de regels met betrekking tot vergunningsvrij bouwen gewijzigd in het Besluit omgevingsrecht. De nieuwe regeling is van invloed op bouwmogelijkheden op en nabij hoofdgebouwen.

Gemeente Amstelveen heeft een nieuwe erfgoedverordening vastgesteld. Deze heeft gevolgen voor de aanwijzing van dubbelbestemmingen waarin archeologische en cultuurhistorische waarden worden geborgd en beschermd.

2.2 Ontwikkelingen

In dit hoofdstuk worden alleen de ruimtelijke ontwikkelingen behandeld, die mogelijk worden gemaakt in dit bestemmingsplan. Binnen het plangebied zijn een aantal ontwikkelingen in voorbereiding die nog niet voldoende zijn uitgewerkt om nu op te nemen in dit plan.

Deze ontwikkelingen zullen te zijner tijd hun eigen procedure doorlopen. Indien deze separate procedures vóór de vaststelling van dit bestemmingsplan zijn afgerond, kunnen deze ontwikkelingen alsnog in dit bestemmingsplan verwerkt worden.

2.2.1 Onherroepelijke ontwikkelingen

Binnen het plangebied hebben een aantal bouwontwikkelingen plaatsgevonden of bestemmingsverruiming in afwijking van het voorgaande bestemmingsplan. Veelal is dit gebeurd door middel van vrijstelling of afwijking van het bestemmingsplan. Sommige ontwikkelingen zijn al gerealiseerd, bij anderen moet de bouw nog gestart worden. Deze ontwikkelingen zijn nu in dit plan voorzien van een actueel beheerskader.

Mr. P.J.M. Aalberselaan 2

De oude school, Palet Noord, is gesloopt. Er is een nieuwe brede school gerealiseerd, Brede School Rembrandt, met een maximale bouwhoogte van 13 meter.

Buitenplein 101-102

Een bestaande garage is gesloopt en opnieuw gerealiseerd met daarbovenop een appartementengebouw, 'up mountain', in 7 bouwlagen met 54 woningen tot een bouwhoogte van 50 meter.

Van Heuven Goedhartlaan 15-17

Het bestaande Enecokantoor is gesloopt. Er is een gebouw teruggebouwd met woningen, hotel, horeca, bijeenkomstruimte en detailhandel. De bouwhoogte varieert van 4 meter tot 42 meter.

Stadsverwarming

Om het plan Van Heuven Goedhartlaan 15-17 te kunnen realiseren is de stadsverwarming verplaatst naar de Beneluxbaan/Mr. G. Groen van Prinsterenlaan.

Stadsplein 96

Op 1 oktober 2014 is het bestemmingsplan "2e herziening Amstelveen Stadshart" vastgesteld. Het pand Stadsplein 96 heeft naast de bestemming 'Maatschappelijk' ook de bestemming 'Centrum' gekregen.

Terrassen stadsplein

De terrassen behorende bij de horeca op het Buitenplein zijn uitgebreid.

Uitbreiden winkels Stadsplein 90-95

De winkels aan de zuid-oostzijde van het Stadsplein richting entree van het Binnenhof wordt uitgebreid met 2 bouwlagen ten behoeve van vergroten winkels en kantoren op de eerste verdieping.

2.3 Functionele en ruimtelijke uitwerking

Dit is een overwegend conserverend bestemmingsplan. Behalve een uitbreidingsmogelijkheid van de cultuurstip wordt er bestemd wat er is. Dit wil niet zeggen dat er in de (nabije) toekomst geen ontwikkelingen gaan plaatsvinden. Juist in het Stadshart zullen er in de nabije toekomst ontwikkelingen gaan plaatsvinden alleen zijn deze niet voldoende uitgewerkt om nu al mee te nemen in dit bestemmingsplan.

Het Stadshart van Amstelveen is een visitekaartje voor de stad. De kracht van het stadscentrum is de ligging en bereikbaarheid, het winkelaanbod, de mooie gebouwen en de openbare ruimte. De combinatie van winkels, cultuur, horeca en andere functies zoals wonen is bijzonder.

De afgelopen jaren is de aantrekkelijkheid van het Stadshart afgenomen. Uit onderzoek blijkt dat er terugloop is in bezoekers en bestedingen. Kwaliteiten moeten behouden blijven om op te kunnen tegen concurrentie, ook van internet. Het Stadshart moet veel te bieden hebben om onderscheidend te blijven in de regio zoals een hoogwaardige winkelaanbod. De ontwikkeling van detailhandel speelt in op de behoeftevraag van gevestigde en potentiële retailers van Stadshart Amstelveen.

Toekomstige ontwikkelingen

Functie uitbreidingen

Om te voorkomen dat er een te grote leegstand zal ontstaan in het winkelcentrum zijn binnen de centrumfuncties de gebruiksmogelijkheden uitgebreid.

Dit gaat voornamelijk over:

Buitenplein 101, het voormalige pand van V&D/Hudson Bay, naast detailhandel zijn er ook kantoren toegestaan en leisure/horeca.

Uitbreiding cultuurstrip

De cultuurstrip krijgt de mogelijkheid om met een diepte van circa 3 meter uit te breiden. De gemeente heeft de ambitie om de gevel te verbeteren en de ruimte van de instellingen op de begane grond inclusief de entrees te verbeteren, met mogelijk een centrale gedeelde entree. Op de verdiepingen kan een betere indeling van de lokalen komen. Een en ander passend bij de ruimtelijke kwaliteit die beoogd is in het Beeldkwaliteitsplan Stadshart, dat in december 2018 in de raad is vastgesteld.

Het gebouw heeft een glazen gevel die weliswaar transparant is maar die ook als hard en zakelijk wordt ervaren, met onopvallende entrees van de verschillende culturele functies. Te weinig uitnodigend om het plein over te steken. Er is geen daghoreca in de vorm van een theatercafé of een kunstcafé zodat er weinig te beleven is overdag. De komst van de bioscoop (wordt in een apart bestemmingsplan opgenomen) leidt tot aanpassing van de gevel en biedt de kans om een nieuwe gevel te realiseren met aantrekkelijke entrees. De oprit van de Schouwburggarage wordt verplaatst naar de Meander, waardoor de Thomas Cookstraat kan worden omgevormd tot voetgangersgebied. Door het vervallen van de wegverbinding Thomas Cookstraat–Stadsplein–Meander kan de gevel circa 3 meter naar voren worden opgeschoven, in lijn met de voorgenomen uitbouw van de winkels aan de oostkant van de Cultuurcluster richting Binnenhof.

Toekomstige ontwikkeling buiten dit bestemmingsplan

Groen van Prinsterenlaan 114

Op 11 maart 2020 is de startnotitie vastgesteld voor het slopen van een kantoorgebouw en het realiseren van circa 310 appartementen. Voor dit project wordt een aparte bestemmingsplanprocedure doorlopen.

Uitbreiding winkels

Om de winkels toekomstbestendig te houden zullen er misschien bestaande winkels worden uitgebreid. Hiervoor zullen aparte procedures worden doorlopen.

Toevoegen woningen

Onderzocht wordt of het op bepaalde plekken mogelijk is woningbouw toe te voegen.

Pathé

Achter de cultuurstrip en naast het busstation komt een bioscoop. Op 12 juni 2019 is een startnotitie vastgesteld. Voor dit project wordt een aparte bestemmingsplanprocedure doorlopen.

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

Bedrijf - Kleinschalig (artikel 3)

Voor de bestemming 'Bedrijf-Kleinschalig' is gestreefd naar een samenhangend kleinschalig werkgebied, overwegend bestaande uit de aanwezige bestaande garages.

Bedrijf - Nutsvoorzieningen (artikel 4)

Onder deze bestemming vallen alle nutsvoorzieningen, voorzover deze bouwvergunningsplichtig zijn. Op de hoek met de Beneluxbaan en de Mr. G. van Prinsterenlaan zit het station van de stadsverwarming

Centrum, Centrum - 1 t/m 7 (artikel 5 t/m 12)

Binnen deze bestemming zijn activiteiten ondergebracht die passen bij een winkelcentrum zoals detailhandel, dienstverlening en horeca. Deze functies bevinden zich op de begane grond en soms ook op de verdieping. Binnen Centrum 7, aan de Rembrandtweg, ten noorden van de Pieter Lastmanweg, is het aantal m² horeca en dienstverlening gemaximaliseerd. Binnen de bestemming centrum zijn ook woningen toegestaan. Deze bevinden zich grotendeels vanaf de eerste en tweede verdieping. Aan

de Pieter Lastmanweg zit een kinderdagverblijf binnen de bestemming Centrum. Indien aangegeven op de verbeelding of de regels zijn binnen deze bestemming ook maatschappelijke functies, cultuur en ontspanning, kantoor en/of praktijkruimte toegestaan. Ondergeschikte horeca bij detailhandel is mogelijk.

Cultuur en ontspanning (artikel 13)

Binnen deze bestemming valt een poppodium met een concertzaal een cafe en oefenruimtes, een schouwburg, een bioscoop, muziek- en dansschool en een museum. Binnen deze bestemming is horeca tot categorie 2 toegestaan. Ter plaatse van het poppodium is horeca 4 toegestaan.

Gemengd (artikel 14)

Deze bestemming komt voor op locaties waarbij meerdere verschillende functies voorkomen, vaak gecombineerd met wonen. Binnen dit bestemmingsplan is één gebouw als zodanig bestemd aan de Van Heuven Goedhartlaan. In dit gebouw zijn woningen, detailhandel, maatschappelijke voorzieningen, en horeca, waaronder een hotel, toegestaan.

Groen (artikel 15)

Het groen is mede bestemd voor bermen en beplanting, paden, speelvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede voor verhardingen, parkeervoorzieningen, geluidwerende voorzieningen en straatmeubilair. Binnen deze bestemming is het mogelijk om fietsenstallingen te maken bijvoorbeeld nabij perrons en/of bushaltes.

Horeca (artikel 16)

De zelfstandige bestemming Horeca is binnen dit bestemmingsplan bestemd voor horeca t/m categorie 3. Er is een cluster aan restaurants aan het stadsplein, er zit een restaurant aan de Pieter Lastmanweg en aan de Stadstuinen.

Kantoor (artikel 17)

De bestaande kantoorgebouwen zijn als zodanig bestemd. Deze liggen ten noorden en oosten van het winkelgebied.

Maatschappelijk (artikel 18)

Binnen dit bestemmingsplan zit een basisschool, aan de Mr. P.J.M. Aalberselaan, een politiebureau aan de Gerard Doulaan en een schakelgebouw aan de Meander.

Tuin (artikel 19)

Bij woningen zijn vaak de gronden voor een voorgevel of zijgevel bestemd als tuin. In de tuinbestemming zijn naast bouwwerken geen gebouwen zijnde erkers of entreeportalen toegestaan. Tevens is het mogelijk om een fietsenberging in de tuinbestemming te realiseren. Indien er een inrit aanwezig is en de tuin is groot genoeg, kan er geparkeerd worden.

Verkeer, Verkeer - Garagebox, Verkeer - Openbaar Vervoer, Verkeer - Parkeren, Verkeer - Verblijfsgebied en Verkeer - Voetgangersgebied (artikel 20 t/m 25)

Voor de bestemming verkeer zijn verschillende artikelen opgenomen. Binnen deze bestemming zijn verschillende aspecten van de verkeersbestemming geregeld.

Bij Verkeer - Garagebox is in de specifieke gebruiksregels bepaald dat garageboxen niet voor andere doeleinden gebruikt mag worden dan voor het stallen van auto's.

De bestemming Verkeer - Openbaar Vervoer is opgenomen voor de tramlijn met halte ter plaatse van de Handelsweg en Handelsplein en voor het busstation aan de Thomas Cookstraat.

De bestemming Verkeer - Parkeren is bedoeld voor parkeerterreinen en parkeergarages. Op het Stadsplein, Handelsplein, Rembrandtweg, Nieuw Loopveld, Sandbergplein en Buitenplein zijn onder voorwaarden evenementen toegestaan.

Water (artikel 26)

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. De gronden met de bestemming water kunnen niet zonder meer worden gedempt. Het percentage aan water mag in het plangebied niet afnemen.

Wonen (artikel 27)

Binnen de bestemming wonen zijn woningen mogelijk. Naast het bouwen van een hoofdgebouw zijn er regels opgenomen voor bijbehorende bouwwerken, het bouwen onder de grond en bouwwerken geen gebouw zijnde. Er is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor dakkapers. In de specifieke gebruiksregels is onder meer opgenomen dat het bewonen van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk strijdig is met de bestemming.

Bestaande woningen kunnen niet worden gesplitst of worden samengevoegd.

Binnen deze bestemming zijn aan huis verbonden activiteiten toegestaan. 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 het 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. Ook is het mogelijk om onder voorwaarden kamers in een woning te verhuren ten behoeve van een Bed en Breakfast als B&B of voor hospitaverhuur en inwoning.

Waarde - Archeologie 1 en 5 (artikel 28)

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel (artikel 29)

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 30)

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 31)

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

Luchtvaartverkeerszone-LIB (artikel 32, 33 en 34)

Hier wordt aangegeven waar de gronden binnen de gebiedsaanduidingen en vrijwaringszones (Luchtvaartverkeerszones LIB) voor bedoeld zijn.

Wetgevingszone - Wijzigingsgebied 1 (artikel 35)

In dit artikel staat aangegeven welke procedure er gevoerd moet worden om de bestemming te kunnen wijzigen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 36)

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 37)

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.

Dit bestemmingsplan maakt een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk.

De uitbreiding van het Cultuurstrip zal meer dan 500 m² bvo bedragen.

Een aantal culturele instellingen bevinden zich in de cultuurstrip zoals P60, Schouwburg Amstelveen, Muziekschool en Volksuniversiteit. Deze instellingen bevinden zich direct aan het Stadsplein.

Door de komst van een bioscoop in de Cultuurstrip, met hoofdingang aan het Stadsplein en bioscoopruimte achter de schouwburg zullen er interne aanpassingen moeten plaatsvinden. Er is al langer de wens om de entrees van de verschillende instellingen meer te benadrukken en verbijzonderen in de nu verder monotone gevel van de Cultuurstrip.

Het doel is om een vernieuwde en toekomstbestendige Cultuurstrip te realiseren waarin de nieuwe bioscoop is geïntegreerd, de gevel van de totale Cultuurstrip is verbijzonderd/minder monotoon is gemaakt en de ruimtes van de instellingen in de Cultuurstrip op zo'n wijze zijn vernieuwd (en al dan niet met elkaar zijn verbonden), dat de instellingen in samenwerking met de gemeente de komende 25 jaar hun bedrijfsvoering in de Cultuurstrip duurzaam kunnen uitvoeren. Tenslotte zal deze verbouwing ook moeten bijdragen aan het functioneren en verlevendigen van het stadsplein, waarin ook de aangrenzende ventweg verdwijnt.

4.2 Economische uitvoerbaarheid

4.2.1 Financieel-economische haalbaarheid

Onderhavig bestemmingsplan heeft voornamelijk een conserverend karakter. Uit onderzoek naar de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is derhalve gebleken dat er enkel kosten optreden die verband houden met het opstellen van het bestemmingsplan. Hiervoor staan dekkende fondsen uit de algemene middelen van de gemeente ter beschikking. Uit het onderzoek is daarnaast gebleken dat er geen onvoorziene hoge kosten zijn te verwachten en de gemeente bovendien geen hoge financiële risico's draagt. Het bestemmingsplan is derhalve economisch uitvoerbaar binnen de planperiode van tien jaar.

Ten aanzien van de nieuwe ontwikkelingen die op basis van het bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt wordt 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. Indien hier positief over wordt besloten is het bestemmingsplan, voor wat betreft de uitbreiding, economisch uitvoerbaar binnen de planperiode van tien jaar.

4.2.2 Verhaal van kosten

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

Er wordt 1 nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt op gemeente grond.

De gemeente is de enige eigenaar van de gronden welke ontwikkeld gaat worden. Doordat de gemeente op eigen grond ontwikkelt is van de noodzaak van het verhalen van kosten op derden geen sprake.

4.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

4.3.1 Inspraak

Het voorontwerp is gedurende zes weken ter inzage gelegd van 31 mei 2022 tot en met 11 juli 2022.

Hiervan is vooraf digitaal kennisgegeven in het Gemeenteblad op DATUM.

Een ieder wordt in de gelegenheid gesteld een inspraakreactie in te dienen. In bijlage xx zijn de inspraakreacties zakelijk weergegeven en is het commentaar daarop van het college van burgemeester en wethouders neergelegd (PM).

Het ontwerp is gedurende zes weken ter inzage gelegd van donderdag DATUM tot en met woensdag DATUM.

Gedurende de termijn van ter inzage legging heeft eenieder de gelegenheid gekregen om schriftelijk zienswijzen kenbaar te maken (PM).

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 DATUM.

De toezending is gedaan met het verzoek om binnen 6 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. Kamer van Koophandel voor Amsterdam e.o
4. Stadsregio Amsterdam
5. Gemeente Uithoorn
6. Gemeente Amsterdam
7. Gemeente Aalsmeer
8. Ondernemersvereniging Amstelveen
9. Brandweer Amstelland

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

De instanties welke staan vermeld onder de NUMMERS hebben inhoudelijk schriftelijk gereageerd op het voorontwerp bestemmingsplan.

In bijlage x volgt een samenvatting van de reacties en het commentaar daarop van het college van burgemeester en wethouders.

4.4 Handhaving

4.4.1 Uitvoerings- en handhavingsbeleid

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

Een bestemmingsplan bevat daarom een handhavingsparagraaf. Hierin wordt een toelichting gegeven op de wijze waarop de gemeente het juridische normenkader van het bestemmingsplan handhaaft, dat door middel van de planregels in samenhang met de planverbeelding in het leven is geroepen.

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

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

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

Het gehele uitvoerings- en handhavingsbeleid geeft ten minste inzicht in:

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

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

4.4.2 Handhavingsopgave

Uit de planregeling volgt een directe opgave voor handhaving. Er zijn immers strijdige en illegale functies geconstateerd die ingevolge het bestemmingsplan dienen te worden beëindigd. Een aantal van deze gevallen zijn al bekend. Deze zijn naar voren gekomen tijdens het toezicht op verleende omgevingsvergunningen of wij zijn door burgers en bedrijven met klachten en meldingen of verzoeken om handhaving gewezen op overtredingen. Ook vanuit lopende projecten, opgenomen in de jaarlijks opgestelde uitvoeringsprogramma's, volgt een opgave voor handhaving.

Van de bekende strijdige functies is beoordeeld of deze in het bestemmingsplan een positieve bestemming moeten krijgen. Indien dat het geval is dan is daarvoor een passende bestemming opgenomen. Indien dat noodzakelijk is dan krijgt de overtreder de mogelijkheid om alsnog een omgevingsvergunning aan te vragen om de overtreding te legaliseren. Indien een strijdige functie geen positieve bestemming heeft gehad dan volgt uit de vaststelling van dit bestemmingsplan direct een handhavingsopgave.

HOOFDSTUK 5 BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED

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

5.1 Ruimtelijke karakteristiek

5.1.1 Het plangebied

Het Stadshart ligt in de zuidwesthoek van de Amstelveense Middelpolder, en grenst aan de westzijde aan de ringsloot met spoordijk, aan de zuidzijde aan de A9, aan de oostzijde aan de Beneluxbaan en aan de noordzijde aan de Groen van Prinstererlaan/De Savornin Lohmanlaan. De bodem is van klei. Van de oorspronkelijke verkaveling is niets meer terug te vinden. Ook de kavelrichting is losgelaten.

Een aantal van de woonbuurtjes in de wijk Stadshart stamt al uit de jaren '50. Aan de Rembrandtweg zijn in 1955 ongeveer 30 winkels geopend. Het overgrote deel van de wijk is in de jaren '60 gebouwd. Hiervan is het winkelcentrum (in de breedste zin) in de jaren '90 verbouwd en uitgebreid. Ook is toen het Bietenveld bebouwd, het Handelsplein en de bebouwing op de voormalige korfbalvelden tussen de Haspelslaan en de Van Heuven Goedhartlaan. De laatste toevoegingen, met name aan de oostzijde, zijn van rond 2010.

De wijk kent een grote variatie aan bebouwingstypen, waaronder villa's, geschakelde-, rijtjes eengezins- en benedenbovenwoningen, kleine en grote appartementencomplexen, middelhoge en hoogbouw (woontorens), galerijbouw en portieken, winkels aan een straat en winkels in een groot overwegend overdekt complex, kantoren, scholen en parkeergarages. De grondgebonden woonbebouwing is veelal vormgegeven met kap. Een enkele appartementencomplex heeft een kap maar de meeste zijn plat afgedekt. De verschillende voorzieningen komen in alle vormen en maten voor.

5.1.2 Beschrijving deelgebieden

Omgeving Stadsplein

In het winkel- en uitgaansgebied is een evenwicht gevonden tussen overdekte winkelstraten, winkelpleinen, looproutes en pleinen in de buitenlucht. Het Sandbergplein vormt de 'entree' aan de westzijde van het Stadshart met de toegang van de ondergrondse parkeergarage, busstation, bibliotheek en CoBrA Museum. Het daarachter gelegen Stadsplein is in principe het domein voor voetgangers en fietsers. Terrassen, kiosken en straatmeubilair vormen hier het decor. Aan de zuidzijde van het plein bevindt zich de 'cultuurstrip', met o.a. schouwburg, muziek- en dansschool en poppodium P60. Het Stadsplein wordt aan de noordzijde begrensd door winkelcentrum Rembrandthof, met o.a. de Bijenkorf en horeca met daarboven woningbouw. Het Stadsplein loopt aan de noordkant van het plein over in de Rembrandtweg met winkels en bovenwoningen aan beide zijden van de weg. Twee paviljoenachtige gebouwen markeren vanuit noordelijke richting een tweede entree naar het centrumgebied. Aan de oostzijde van het Stadsplein bevindt zich het overdekte winkelcentrum Binnenhof. Het oorspronkelijke winkelcentrum uit 1960 is vernieuwd en uitgebreid. Boven het winkelcentrum bevindt zich gestapelde woningbouw, waaronder de markante woontoren van architect Liesbeth van der Pol die de oostelijke zijde van het stadsplein markeert. Winkelcentrum Binnenhof gaat aan de andere zijde over in het intieme Buitenplein en aangrenzende winkelgebied. De bebouwing in het Stadshart kenmerkt zich in relatie tot de omliggende bebouwing door een grootschalige opzet, rechthoekige bouwmassa's en platte daken. Rondom het Stadsplein zorgen de samenhangende pleinevels, publiekfuncties op de begane grond en het plein voor een herkenbare eenheid. De bebouwing langs de Rembrandtweg vormt een uitzondering met een meer traditionele

bebouwingsvorm van een laag met winkels en daarboven twee woonlagen met een kap. Oudere winkelgebouwen zijn gedateerd en kunnen plaatselijk een opwaardering gebruiken. Eigentijdse vormgeving, materiaaltoepassingen en bijzondere aandacht voor details vormen sleutelwoorden voor recente winkel- en uitgaansgebouwen. Vooral rondom het Stadsplein valt het gebruik van kleurrijke baksteen en veel glas op.

Omgeving Stadspark

Het winkel- en uitgaansgebied grenst aan de oostkant aan een woon- en werkgebied. Dit gebied kenmerkt zich door een aantal afzonderlijke, maar in architectuur op elkaar afgestemde woon- en kantoorgebouwen. De Handelsweg vormt het eindpunt van tramlijn 5. Aan de noordkant van de Handelsweg bevindt zich stadspark De Stadstuinen. Het stadspark is beperkt van omvang en sluit door de inrichting en gebruikte materialen – zoals pergola's, trappen en terrassen – aan op de architectuur van de omgeving. Aan de zuidelijke rand van het park ligt een modern horecapaviljoen. Ten noorden van het park staat een dubbele rij van vier woongebouwen, met daartussen een halfverdiepte parkeergarage uit 1999. Op het dak is passend bij de architectuur van de torens groen aangebracht. Ten noorden van de nieuwbouw staan vier flatgebouwen met zes verdiepingen. In een strook ten westen van de nieuwbouw en flatgebouwen staan drie kantoorgebouwen en een U-vormig appartementencomplex. Aan het Handelsplein staan voornamelijk nieuwbouw kantoorgebouwen. Langs de Beneluxbaan vormen prestigieuze kantoorgebouwen het oostelijke toegangsgebied van Stadshart Amstelveen. Aan de noord-oostzijde van het Handelsplein wordt een nieuw combinatiegebouw ontwikkeld met onder andere een hotel, appartementen en bijbehorende parkeervoorziening. Het gebouw vormt de strakke, stedelijke oostelijke wand van het Stadshart. Rondom het stadspark ligt het accent van de nieuwbouw op strakke, zakelijke vormgeving en modern materiaalgebruik. De flatgebouwen aan de noordkant van het Stadshart (langs de Kamerlingh Onnesstraat) zijn sober en strak vormgegeven. Zowel de vier identieke flats aan de noordzijde van de Kamerlingh Onnesstraat, als de nieuwe flats aan de Kamerlingh Onnesstraat zijn opgetrokken in baksteen. Vlakke gevelwanden bepalen het straatbeeld.

S C. Meanderflats

Ingeklemd tussen het winkel- en uitgaansgebied en de Burgemeester van Sonweg (A9) bevindt zich een strook met bijzondere woongebouwen: vier blokken portiekwoningen met een meanderend verloop en zes torenflats van dertien bouwlagen. Tussen de bebouwing en de snelweg ligt een smalle strook groen. De Meandergebouwen, die zijn ontworpen door Arthur Staal, hebben een karakteristieke vormgeving met specifieke raamvormen en details.

Gerard Doulaan

De buurt rondom de Gerard Doulaan ligt ten zuiden van de Groen van Prinstererlaan en tussen de bebouwing van de Rembrandtweg en de groenstrook langs de Burgemeester Haspelslaan. De buurt kent een rechthoekig stratenpatroon met eengezinswoningen in een halfopen blokstructuur. Hierdoor kan een duidelijk onderscheid gemaakt worden tussen de publieke en private zijde van de woningen. Langs de Groen van Prinstererlaan staan drie portiekflats van drie lagen en een kap. De Ferdinand Bolweg en Gerard Doulaan vormen de verbinding tussen de Groen van Prinstererlaan en het Stadshart. Binnen de buurt vormen de eengezinswoningen en portiekflats een eenheid. De portiekflats tellen twee bouwlagen en zijn voorzien van een kap over de lengte van het gebouw. De eengezinswoningen bestaan uit twee bouwlagen en een zelfde type dak. De woningen en flats zijn qua architectuur en materiaalgebruik sterk aan elkaar verwant. Het gebruik van metselwerk, rode en grijze keramische dakpannen en details dragen bij aan de geborgenheid en eigen identiteit van de buurt.

5.1.3 Cultuurhistorie/archeologie

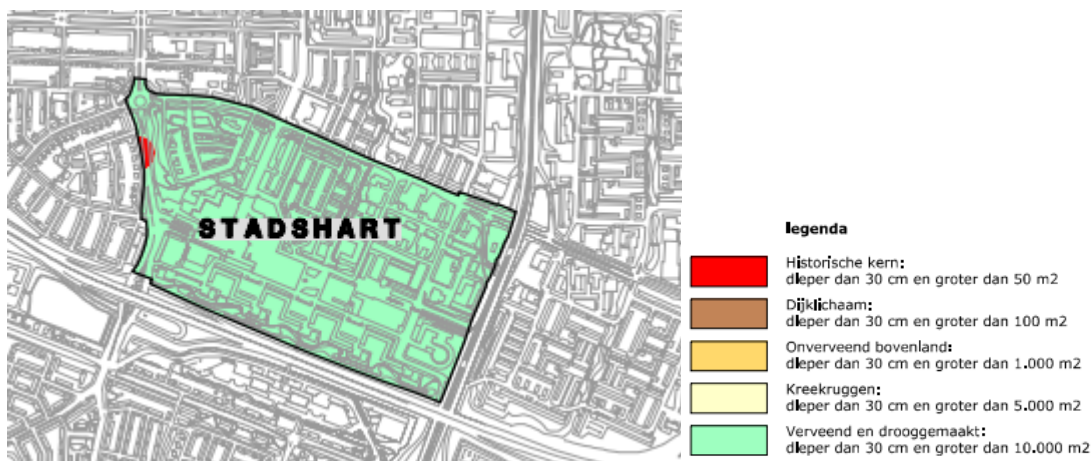
Cultuurhistorie

De geschiedenis van het huidige winkelcentrum Het Stadshart van Amstelveen is betrekkelijk jong. De oudste delen van het stadshart zijn onmiskenbaar producten van de tweede helft van de vorige eeuw. De planningsgeschiedenis van het centrum van Amstelveen begint in de jaren vijftig. Aan de Rembrandtweg, die de toegangsweg naar het nog te realiseren winkel-centrum vormde, zijn in 1955 ongeveer 30 winkels geopend. Het centrum werd in de loop van 1961 geopend: "Plein 1960". Het Binnenhof was een grote rechthoekige binnenplaats, waar men onder luifels rustig zou kunnen winkelen. De Galerijflats, in de volksmond 'Zaagtandflats' genoemd, aan de noordzijde van het plein, waarmee het centrum werd afgesloten van de achterliggende wijk, vormen een tegenstelling met het rechte Binnenhof. Aan de zuidkant is het centrum begrensd door hoge torenflats, afgewisseld door lage flatgebouwen met daartussen groenstroken. De grondvorm van de flats is slingerende ofwel meandervormige woonblokken, vandaar de naam 'Meanderflats'. Eind jaren tachtig werd duidelijk dat er iets met het centrum moest gebeuren. Uitbreidingen en vernieuwingen van concurrerende centra in de regio maakten het noodzakelijk om het centrum van Amstelveen een nieuwe impuls te geven. In 1989 werd dan ook het winkelcentrum "Plein 1960" gerenoveerd; het werd overdekt en uitgebreid. Dat was bij lange na niet voldoende. In 1991 koos de gemeenteraad opnieuw voor een impuls in de ontwikkeling van het Stadshart. In 1998 werd het Stadshart geopend. Aan de geplande cultuurstrip, met de muziekschool, volksuniversiteit en een nieuwe openbare bibliotheek, is pas in 1999 begonnen.

Archeologie

Het Amstelveens grondgebied in het bestemmingsplangebied Amstelveen Stadshart, heeft een lage archeologische verwachtingswaarde. Alleen bij zeer grote bodemverstoringen met een oppervlakte groter dan 10.000 vierkante meter, en dieper dan 30 cm, dient vroegtijdig inventariserend archeologisch onderzoek plaats te vinden. Het gebied is afgegraven voor de turfwinning, ingepolderd, drooggemalen en opgespoten met zand. De archeologische verwachtingswaarde is er daarom laag. De aanwezigheid van archeologische sporen of resten in het plangebied kan nooit volledig worden uitgesloten, ook niet wanneer in inventariserende onderzoeken de locatie vrij wordt gegeven voor de geplande ontwikkeling of wanneer het om een gebied gaat dat op de beleidsadvieskaart is aangegeven als van 'lage waarde'. Mochten er tijdens de geplande werkzaamheden toch archeologische waarden worden aangetroffen dan geldt conform artikel 53 van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg een meldingsplicht bij het bevoegd gezag, de gemeente Amstelveen.

Een klein deel, achter het Cobra museum, is aangeduid als historische kern. Typerend voor de historische kernen en linten is dat ze historisch zijn gegroeid, en niet planmatig zijn ontwikkeld. Indien op deze plek bodemverstoringen plaatsvinden met een oppervlakte groter dan 50 vierkante meter, en dieper dan 30 cm, dient vroegtijdig inventariserend archeologisch onderzoek plaats te vinden



Archeologische kaart Stadshart

5.2 Functioneel gebruik

5.2.1 Wonen

De woningen zijn als zodanig bestemd. De woningen gesitueerd binnen de bestemming 'Centrum' zijn aangegeven op de verbeelding en opgenomen in de regels.

In 2021 telde Amstelveen ruim 42.000 woningen. In het Stadshart zijn 1.729 woningen aanwezig, daarvan zijn 920 woningen in het koopsegment.
88% Van de woningen zijn appartementen.

5.2.2 Detailhandel

Er zijn circa 160 winkels aanwezig in het Stadshart met circa 50.000 m² winkelvloeroppervlak. Hiervan is ruim 44.000 m² ingeruimd voor het niet-dagelijkse aanbod, de aantrekkingskracht wordt hier met name gevormd door de warenhuizen, het ruime modische aanbod en de speciaalzaken.

Deze bevinden zich binnen de Centrubestemmingen.

5.2.3 Horeca

In het stadshart zitten ongeveer 30 horecavestigingen.

De avondhoreca is vooral rond het stadsplein geconcentreerd zodat het plein 's avonds levendig blijft. Aan het Stadsplein heeft de horeca ook een ondersteunende functie voor de cultuurstrip.

Buiten het winkelcentrum zijn er nog 2 zelfstandige horecavestigingen aanwezig. Aan de Pieter Lastmanweg en aan het stadspark.

Binnen het overdekte gedeelte zitten diverse daghoreca, zoals lunchrooms, gevestigd als ondersteunde functie voor de detailhandel.

Ook is er een hotel aanwezig met restaurant en een zelfstandige restaurant aan de Stroombaan. Verder wordt ondergeschikte horeca in winkels toegestaan.

5.2.4 Bedrijven

In het Stadshart zijn diverse dienstverlenende instellingen aanwezig. Deze dienstverlening is ondergebracht binnen de bestemming Centrum. Achter de winkels aan de Rembrandtweg bevinden zich kleinschalige bedrijfjes. Het gaat om bedrijven die uit oogpunt van milieucategorie (1 en 2) passend zijn in de nabijheid van woningen en winkels.

5.2.5 Kantoren

Binnen het plangebied zijn diverse kantorencomplexen aanwezig. Het betreft voornamelijk zelfstandige kantoren, gelegen aan de oostzijde van het plangebied, aan het Handelsplein, ten oosten van de Van Heuven Goedhartlaan en ten westen van de Burgemeester Haspelslaan.

Binnen centrum 4, op de kruising Rembrandtweg en Mr. G. Groen van Prinstererlaan, zijn twee kantoorgebouwen gerealiseerd met op de begane grond centrumvoorzieningen, als herkenbare noordelijke entree van het Stadshart.

Kantoren gesitueerd binnen de bestemming Centrum zijn als zodanig aangeduid.

5.2.8 Culturele functies

Aan het Stadsplein zit de cultuurstrip. Daarin zitten Platform C, Poppodium P60 en de Schouwburg. Ook zit er aan de Sandbergplein het Cobra-museum.

5.2.6 Maatschappelijke functies

Binnen het Stadshart komen diverse maatschappelijke functies voor. Het betreft hier het politiebureau, een basisschool, naschoolse opvang en een kinderdagverblijf. Ook is er een bibliotheek aanwezig aan het Stadsplein.

5.2.7 Verkeer en vervoer

Ontsluiting

In het Stadshart komen een aantal hoofdwegen bij elkaar: de A9, de Keizer Karelweg en de Beneluxbaan. Tevens loopt de Rembrandtweg vanuit de noordelijke wijken door tot in het centrum van de wijk. De Oranjebaan/Groen van Prinstererlaan/ De Savornin Lohmanlaan was oorspronkelijk bedoeld als een rondweg rond het centrum, maar de verkeersfunctie van de De Savornin Lohmanlaan is beperkt gebleven tot een buurtweg, hoewel het brede profiel nog blijkt geeft van de oorspronkelijk grotere bedoelingen. Het winkelcentrum is goed bereikbaar met fiets, openbaar vervoer en auto.

Parkeren

In het plangebied Stadshart bestaat uit betaald parkeren, zowel op maaiveld als in de parkeergarages rondom het winkelcentrum.

Het winkelgebied stadshart beschikt over 4 parkeergarages:

- Stadsplein 925 pp
- Schouwburg 600 pp
- Handelsplein 350 pp
- Buitenplein 475 pp

Vooralsnog is er voor fietsers niet mogelijk om fietsen overdekt/bewaakt te stallen. Er zijn wel op diverse plekken mogelijk de fietsen te stallen. In het winkelgebied zijn er tevens plekken gereserveerd om bakfietsen en scooters te stallen.

Openbaar vervoer

Het stadshart is goed bereikbaar met het openbaar vervoer.

Er zijn directe busverbindingen met Amsterdam, Schiphol, Hoofddorp, Haarlem, Uithoorn, Aalsmeer, Mijdrecht en Wilnis. Ook heeft de metro een halte op het buiteplein.

HOOFDSTUK 6 BELEIDSKADER

6.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de belangrijkste ruimtelijke beleidskaders. Achtereenvolgens komt het relevante rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijk beleid aan bod. Het beleid en de wetgeving op milieugebied wordt behandeld in hoofdstuk 7. [Alleen de beleidsstukken opnemen die daadwerkelijk van invloed zijn op het plangebied. Elk beleidsstuk dat je opneemt afsluiten met een conclusie waaruit blijkt dat het bestemmingsplan niet strijdig is met dit beleid.]

6.2 Rijksbeleid

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

6.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

De NOVI richt zich op vier prioriteiten.

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

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

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

Voor het plangebied geldt de prioriteit "Sterke en gezonde steden en regio's". Binnen deze prioriteit zijn een aantal beleidskeuzes gesteld waaronder de beleidskeuze "het hanteren van een integrale verstedelijkingsstrategie". Verstedelijking vraagt zorgvuldig en gebiedsgericht maatwerk vanuit een brede benadering. In lijn met de drie afwegingsprincipes moet integrale leefomgevingskwaliteit voorop staan als basis voor de te maken keuzes. Op basis daarvan kan een afweging plaatsvinden waarbij aan alle relevante ruimtelijk-fysieke opgaven zoveel mogelijk recht wordt gedaan. Er moet daarbij voor worden gezorgd dat er flexibel en snel kan worden ingespeeld op nieuwe wensen en ontwikkelingen in de samenleving.

Vanwege de relatie met verschillende nationale belangen (waaronder die op het gebied van klimaat, milieu, duurzaamheid, leefomgevingskwaliteit, bereikbaarheid) doet het Rijk ook actief mee bij de integrale uitwerking van deze verstedelijkingsstrategie. In

samenwerking met gemeenten, provincies, metropoolregio's en andere relevante stakeholders worden, bijvoorbeeld via de gebiedsgerichte bereikbaarheidsprogramma's van de metropoolregio's Amsterdam (MRA), Rotterdam Den Haag (MRDH) en Utrecht (MRU), nadere keuzes over de mogelijke gebiedsontwikkelingen gemaakt.

Woondeal MRA

De regio Amsterdam moet 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 Koninkrijksrelaties 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.

Winkels

Door autonome ontwikkelingen als bevolkingskrimp, vergrijzing, technologische ontwikkelingen, maar zeker ook door veranderende consumentenvoorkeuren staan veel winkelgebieden onder druk. Onzeker zijn de effecten van de COVID-19-pandemie op het verplaatsings- en koopgedrag van consumenten. Veranderingen doen zich het sterkst voelen in de middelgrote steden. Om de leefbaarheid voor de toekomst te waarborgen en om aantrekkelijk te blijven voor bezoekers en bewoners, staan middelgrote steden voor een grote en complexe transformatieopgave. In fysieke zin is het van belang om het overblijvende kernwinkelgebied compact te houden en nieuwe functies te vinden voor gebouwen die leeg komen te staan.

6.2.2 Luchthavenindelingbesluit Schiphol (2002)

Op 1 januari 2018 is een nieuwe versie van het LIB van kracht is geworden. Gemeenten hebben daarin meer ruimte gekregen voor een afweging tussen enerzijds het beperkt houden van de hinder door luchtvaartgeluid en anderzijds woningbouw. De 20Ke-contour is nu ook in het LIB opgenomen als LIB 5-gebied.

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 wel de grens van 25 woningen per bouwplan gehandhaafd. In het bestaand stedelijk gebied binnen de 20 Ke-contour gelden geen kwantitatieve beperkingen aan woningbouw.

Conclusie

Het Luchthavenindelingbesluit heeft geen consequenties voor dit bestemmingsplan.

6.2.3 Ladder duurzame verstedelijking

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.

In dit bestemmingsplan zit een uitbreidingsmogelijkheid voor de cultuurstrip aan het stadsplein.

Voor het Stadshart zijn verschillende toekomstvisies gemaakt (zie paragraaf 6.4). Er is ruimte om woningbouw toe te voegen en winkelruimte/horeca uit te breiden. Hiervoor zullen eventueel aparte procedures worden doorlopen.

De eigenaar van het winkelcentrum heeft laten onderzoeken wat de behoefte is in het Stadshart.

Behoefte detailhandel

Er is een aanzienlijke behoefte voor uitbreiding van detailhandel in de gemeente Amstelveen. Met oog op de bevolkingstoename tot 2030 zal deze behoefte alleen maar toenemen.

Er is behoefte aan grotere units die nu niet aanwezig zijn. Door de realisering van grotere units wordt niet alleen voorzien in de vraag van huidige retailers, maar kunnen ook nieuwe retailers aangetrokken worden, die de kwaliteit en aantrekkingskracht van het Stadshart Amstelveen vergroten.

Behoefte horeca

In Amstelveen is er voldoende uitbreidingsruimte voor horeca.

Het toevoegen van horeca past goed bij de herontwikkeling van het Stadshart Amstelveen. Het draagt bij aan het aantrekkelijker en levendiger maken van het winkelgebied. Tevens zorgt het voor een goede functiemenging, waarin zowel detailhandel als horeca en woningen samenkomen.

Behoefte woningen

Uit de kwantitatieve en kwalitatieve match tussen vraag en aanbod blijkt dat er in de deelregio Amstelland Meerlanden regionaal een tekort is aan harde plancapaciteit van ruim 17.000 woningen. In vrijwel alle marktsegmenten tekorten. Uitbreiding van het aantal woningen is in kwantitatief en kwalitatief opzicht voldoende behoefte.

6.3 Provinciaal en regionaal beleid

6.3.1 Omgevingsvisie NH 2050

De "Omgevingsvisie NH2050 - Balans tussen economische groei en leefbaarheid" betreft een structuurvisie op grond van de Wet ruimtelijke ordening.

In de omgevingsvisie heeft de provincie haar ruimtelijke toekomstvisie vastgelegd en heeft zij tevens aangegeven hoe zij deze visie denkt te zullen realiseren.

Het uitgangspunt van de omgevingsvisie is dat Noord-Holland een relatief hoog welvaarts- en welzijnsniveau heeft. Om deze ook voor de toekomst vast te kunnen houden, richten de provincie zich op een goede balans tussen economische groei en leefbaarheid. Zodanig dat bij veranderingen in het gebruik van de fysieke leefomgeving de doelen voor een gezonde en veilige leefomgeving overeind blijven.

In de omgevingsvisie worden ambities genoemd op het gebied van de leefomgeving, het gebruik van de leefomgeving en de energietransitie.

De ambities ten aanzien van de leefomgeving luiden als volgt:

- Een klimaatbestendig en waterrobuust Noord-Holland.
- In het kader van gezondheid en veiligheid, het behouden en waar mogelijk verbeteren van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving.
- Het vergroten van de biodiversiteit van Noord-Holland.

Voor het gebruik van de leefomgeving gelden de volgende ambities:

- Een duurzame economie met innovatie als belangrijke motor, daardoor is er ruimte voor ontwikkeling van circulaire economie, duurzame landbouw, energietransitie en experimenten.
- Verder wil de provincie vraag en aanbod van woon- en werklocaties beter afstemmen (kwantitatief en kwalitatief). Daarbij moet woningbouw, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends, vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden worden gepland. Duurzaamheid van de totale woningvoorraad is het uitgangspunt.
- De derde ambitie binnen deze categorie is het effectief, veilig en efficiënt kunnen verplaatsen van inwoners, bedrijven en producten van Noord-Holland, waarbij negatieve gevolgen van de mobiliteit op klimaat, gezondheid, natuur en landschap

steeds nadrukkelijk worden meegewogen. Als laatste geldt het behouden en versterken van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en de cultuurhistorie.

Voor energietransitie is de overkoepelende ambitie dat Noord-Holland in 2050 volledig klimaatneutraal is en gebaseerd op hernieuwbare energie. Daarom is er ruimte voor de noodzakelijke energietransitie en daarvoor benodigde infrastructuur. Dit alles rekening houdende met de ambities voor verstedelijking en landschap.

Per project wordt door de gemeente Amstelveen bekeken hoe bij de ambities van de provincie kan worden aangesloten. De beoogde uitbreiding winkelopervlak moeten duurzaam gebouwd worden. Dit houdt onder andere in: minder energiegebruik, ecologisch verantwoord en duurzame materialen.

6.3.2 Omgevingsverordening NH2020

In de Omgevingsverordening NH2020 zijn regels samengevoegd op het gebied van natuur, milieu, mobiliteit, erfgoed, ruimte en water. Hierdoor is het makkelijker geworden om te zien welke regels waar gelden.

De provincie wil met de omgevingsverordening ontwikkelingen, zoals woningbouw en de energietransitie, mogelijk maken en zet in op het beschermen van mooie en bijzondere gebieden in Noord-Holland. Ze zoeken naar een evenwichtige balans tussen economische groei en leefbaarheid.

De Omgevingsverordening NH2020 is gebaseerd op de huidige wet- en regelgeving. Met deze omgevingsverordening loopt de provincie vooruit op de Omgevingswet, omdat ze door 21 verordeningen samen te voegen alvast werken in de geest van de Omgevingswet.

Bodemsanering

Het doel is om de kwaliteit van de fysieke leefomgeving te behouden en waar mogelijk te verbeteren. Dat betreft onder meer ontwikkelingen in de ondergrond.

Regionale verdringingsreeks AGV

Het doel is om de voorkomen dat er een tekort aan water is.

Het beheer van de regionale watersystemen is er, onder andere, op gericht alle watervragers zoveel mogelijk van het benodigde water te voorzien.

L1B 5 zone Schiphol

Indien er nieuwe woningen worden gerealiseerd in een L1B zone 5 dient er op rekenschap te worden gegeven over geluidbelasting op gevels en een motivering over veiligheidsaspecten.

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.

Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd:

'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Uit jurisprudentie blijkt dat in beginsel sprake is van een

nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 500 m2 bruto vloeroppervlakte wordt toegevoegd. De uitbreiding van de cultuurstrip is meer dan 500 m2 bvo.

Een aantal culturele instellingen bevinden zich in het Stadshart zoals P60, Schouwburg Amstelveen, Muziekschool en Volksuniversiteit. Deze instellingen bevinden zich direct aan het Stadsplein. De wens van de gemeente Amstelveen is om de uitstraling van de verschillende culturele instellingen beter uit te laten komen. Op dit moment vormt een glazen pui over de totale lengte van de cultuurstrip een barrière. Met de komst van een Pathé bioscoop, middels een aparte procedure, wordt er tevens een mogelijkheid gecreëerd om een nieuwe gevel te realiseren met aantrekkelijke entrees. Het wordt dan ook mogelijk om daghoreca te realiseren in de vorm van een theater cafe of een kunstcafe. Dit zorgt tevens voor het verlevendigen van het stadsplein aan de zuidzijde. Door het vervallen van de wegverbinding Thomas Cookstraat–Stadsplein–Meander kan de gevel circa 3 meter naar voren worden opgeschoven, in lijn met de uitbouw van de winkels aan de oostkant van de Cultuurcluster richting Binnenhof.

Voor het Stadshart zijn verschillende toekomstvisies gemaakt. Er is ruimte om woningbouw toe te voegen en winkelruimte/horeca uit te breiden. Hiervoor zullen eventueel aparte procedures worden doorlopen.

De eigenaar van het winkelcentrum heeft laten onderzoeken wat de behoefte is in het Stadshart.

Behoefte detailhandel

Er is een aanzienlijke behoefte voor uitbreiding van detailhandel in de gemeente Amstelveen. Met oog op de bevolkingstoename tot 2030 zal deze behoefte alleen maar toenemen.

Er is behoefte aan grotere units die nu niet aanwezig zijn. Door de realisering van grotere units wordt niet alleen voorzien in de vraag van huidige retailers, maar kunnen ook nieuwe retailers aangetrokken worden, die de kwaliteit en aantrekkingskracht van het Stadshart Amstelveen vergroten.

Behoefte horeca

In Amstelveen is er voldoende uitbreidingsruimte voor horeca.

Het toevoegen van horeca past goed bij de herontwikkeling van het Stadshart Amstelveen. Het draagt bij aan het aantrekkelijker en levendiger maken van het winkelgebied. Tevens zorgt het voor een goede functiemenging, waarin zowel detailhandel als horeca en woningen samenkomen.

Behoefte woningen

Uit de kwantitatieve en kwalitatieve match tussen vraag en aanbod blijkt dat er in de deelregio Amstelland Meerlanden regionaal een tekort is aan harde plancapaciteit van ruim 17.000 woningen. In vrijwel alle marktsegmenten tekorten. Uitbreiding van het aantal woningen is in kwantitatief en kwalitatief opzicht voldoende behoefte.

6.4 Gemeentelijk beleid

6.4.1 Structuurvisie Amstelveen 2025+

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

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

Verkeer en Openbaar Vervoer

Het Amstelveense verkeersysteem nadert zijn grenzen terwijl een goede bereikbaarheid essentieel is voor de aantrekkingskracht en leefbaarheid van de gemeente. Daarom zal Amstelveen fors moeten investeren in infrastructuur en het verbeteren van het openbaar vervoer.

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.

Werken

Aantrekkelijke werkmilieus zijn een belangrijk onderdeel van het Amstelveense economisch beleid: om de economische structuur te versterken, om een evenwichtige en duurzame economische groei te bevorderen en om de diversiteit in de Amstelveense bedrijvigheid of de directe regio te vergroten.

Voorzieningen

Amstelveen streeft naar een optimalisering van het voorzieningenaanbod dat nodig is om het wonen en werken in de gemeente aantrekkelijk te maken. Voorzieningen zijn over het algemeen vooral binnen bebouwd gebied gewenst om het aantal verkeersbewegingen te minimaliseren.

Duurzame ruimte

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

Uitvoeringsparagraaf

Gelijktijdig met de Structuurvisie heeft de gemeenteraad de uitvoeringsparagraaf vastgesteld. Hierin is aangegeven op welke wijze verschillende projecten en programma's die voortvloeien uit de structuurvisie in uitvoering worden gebracht. De ruimtelijke besluitvorming, indien aan de orde, heeft plaatsgevonden en wordt conform bestemd.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de structuurvisie en biedt waar mogelijk aanknopingspunten voor het verder in uitvoering brengen van de verschillende beleidsdoelstellingen, projecten en programma's.

6.4.2 Mobiliteitsvisie Amstelveen

De Gemeenteraad heeft op woensdag 12 februari 2020 de Mobiliteitsvisie Amstelveen vastgesteld. De Mobiliteitsvisie Amstelveen wordt één van de bouwstenen voor de Omgevingsvisie van Amstelveen. De visie bevat nieuw beleid om de bereikbaarheid van Amstelveen de komende decennia te kunnen garanderen en om te kunnen gaan met (brede) ontwikkelingen die op de gemeente afkomen.

De komende decennia groeit het aantal inwoners van Amstelveen naar verwachting fors. Dit geldt ook voor de regio waartoe Amstelveen behoort. Dit leidt tot een verdere toename van de verkeersdruk. Ook komen er allerlei nieuwe vervoermiddelen als de elektrische auto en de e-bike en wordt het delen van auto's, scooters en fietsen steeds populairder.

In de stadslogistiek nemen pakketdiensten steeds meer ruimte in. In de stedelijke omgeving, waar de gemeente Amstelveen toe behoort, wordt de rol van het openbaar vervoer steeds belangrijker.

De belangrijkste speerpunten van de visie zijn:

- Werken aan een mobiliteitssysteem voor iedereen. Alle Amstelveners moeten zich van, naar en in de stad kunnen bewegen;
- Bereikbaar voor Amstelveners met OV, auto, fiets en andere vervoersmiddelen in samenhang met elkaar, met ruimtelijke plannen en met regionale ontwikkelingen;
- Auto- en vrachtverkeer zonder herkomst of bestemming Amstelveen om de stad heen leiden en betere ontsluiting van Zuidwest Amstelveen op de A9 via de Bosrandweg/Fokkerweg;
- Proactief verkeersveiligheidsbeleid;
- Goede verbindingen met NS-stations Schiphol, Zuid en Bijlmer ArenA met comfortabele overstap;
- Beter fijnmazig OV binnen de stad en zorgen voor een goede bereikbaarheid van belangrijke voorzieningen zoals gezondheidscentra, ouderencomplexen en het ziekenhuis;
- Mobiliteitshubs waar verschillende vervoerswijzen samenkomen;
- Betere en snelle (regionale) fietsverbindingen;
- Verduurzaming van stadslogistiek, faciliteren van elektrificering van vervoer en deelmobiliteit.

Conclusie

Het Stadshart is goed bereikbaar met de auto, ov en fiets.

6.4.3 Nota Parkeernormen Amstelveen 2021

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

Door diverse ontwikkelingen komen de normen uit de Nota Parkeernormen 2016 steeds meer onder druk te staan en is er in praktijk steeds meer sprake van maatwerk wat zorgt voor onwenselijke situaties. Door zoveel mogelijk normen en toepassingsregels beleidsmatig vast te stellen wordt maatwerk zoveel mogelijk voorkomen. Het werken met de huidige (oude) normen leidt vaak tot discussie. Dit wordt mede veroorzaakt door het ontbreken van een gebiedsindeling in de huidige norm, maar ook de gewijzigde stedelijkheidsgraad die het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) aan Amstelveen heeft toegekend. Daarnaast beschikt de nieuwe nota over duidelijke afwijkmogelijkheden waardoor op een transparante manier gemotiveerd afgeweken kan worden van de vastgestelde norm. Daarnaast zijn in de huidige (oude) nota maar een beperkt aantal categorieën opgenomen die eveneens kunnen leiden tot discussies.

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:

- 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.
- Een bouwinitiatief of wijziging van functie van een locatie mag geen parkeerproblemen en verkeersveiligheidsproblemen in de openbare ruimte veroorzaken of vergroten.
- De Nota parkeernormen is van toepassing op ruimtelijke plannen voor nieuwbouw, verbouw, uitbreiding of wijziging van functie(s) voor zover zij van invloed zijn op het parkeren.
- Bij een ontwikkelingen 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 goed mobiliteitsparagraaf en een goed verhaal waarom met minder parkeerplaatsen kan worden volstaan en hoe overlast voorkomen wordt. 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.
- 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.

Conclusie

In het bestemmingsplan worden de parkeernormen uit de Nota Parkeernormen van toepassing verklaard. Hierbij is het uitgangspunt dat in beginsel de parkeerbehoefte op eigen terrein wordt opgelost.

6.4.4 Horecabeleid

In 2008 is de horecanota 2008-2012 vastgesteld door de gemeenteraad. Inmiddels wordt al enige jaren gewerkt met dit horecabeleid en zijn de uitgangspunten van het vastgestelde horecabeleid niet gewijzigd.

De doelstelling van het gemeentelijk horecabeleid is als volgt geformuleerd:

"Het horecabeleid van de gemeente Amstelveen heeft tot doel de huidige en toekomstige ontwikkelingen van de Amstelveense horecasector in beeld te brengen en op basis daarvan gemeentelijk beleid te formuleren. Dit beleid dient te resulteren in richtlijnen (en toetsingscriteria) voor de verlening van de gemeentelijke vergunningen en ontheffingen waarover de horeca-inrichtingen dienen te beschikken inclusief voorstellen tot vermindering van de administratieve lastendruk waarmee horecaondernemers te maken hebben".

In de horecanota is deze doelstelling verder uitgewerkt en uitgebouwd. Daarbij is aandacht besteed aan:

- de huidige situatie met betrekking tot de horeca in Amstelveen;
- de trends en ontwikkelingen;
- beleid ten aanzien van de horeca voor de komende jaren;
- de uitvoering en handhaving.

De gemeente Amstelveen zet steeds meer in op deregulering en vermindering van administratieve lasten ten gunste van ondernemers. Daarnaast blijken bepaalde regels in de praktijk niet voldoende duidelijk. Om die reden is in 2015 de uitvoeringskader horeca 2015 vastgesteld. In dit uitvoeringskader wordt aandacht besteed aan deregulering en aan enkele vereenvoudigingen en verduidelijkingen van de uitvoeringsregels voor horeca.

De Algemene Plaatselijke Verordening (hierna: APV) stelt regels omtrent horeca-exploitatie. De APV wordt op basis van dit uitvoeringskader aangepast, waarbij het uitgangspunt is dat waar mogelijk aansluiting wordt gezocht bij de model APV van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (hierna: VNG).

Beschrijving plangebied

De laatste jaren is de behoefte aan ondergeschikte horeca toegenomen. Ondergeschikte horeca is horeca die ondergeschikt is aan de hoofdfunctie volgens het bestemmingsplan en de kwaliteit van de hoofdfunctie vergroot of complementeert. Er moet duidelijk sprake zijn van een waarneembare ondergeschiktheid van de horecafunctie gelet op het vloeroppervlak, inzet van personeel en onderdeel van de begroting. Dit betreft bijvoorbeeld een koffiecorner bij de bakker.

Het uitgangspunt is dat deze vorm van horeca een minimale invloed heeft op de woon- en leefsituatie in de omgeving en er geen risico is voor de openbare orde. Deze vorm van horeca wordt daarom net als in Amsterdam vrijgesteld van de exploitatievergunningplicht.

In het bestemmingsplan is daarom ondergeschikte horeca binnen heel veel bestemmingen toegestaan.

In het bestemmingsplan wordt onderscheid gemaakt tussen vijf verschillende categorieën horeca. De laagste, oftewel de minst belastende, categorie is horecacategorie I. Deze categorie betreft daghoreca. Aangezien daghoreca goed samengaat met detailhandel en dienstverlenende bedrijven in winkelcentra en winkelstrips is deze categorie overal toegestaan.

Op het Stadsplein zijn meerdere restaurants aanwezig. Deze hebben allen een Horeca t/m categorie 3 bestemming. Er is een restaurant aanwezig aan de Pieter Lastmanweg en het Stadspark, deze zijn ook als zodanig bestemd. Ook is er horeca toegestaan binnen centrumbestemming al dan niet met een maximum aan m2.

Er is ook een hotel aanwezig met restaurant binnen een gemengde bestemming.

6.4.5 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. De landschappelijke elementen zoals dijken, waterlopen en de Bovenlanden vormen belangrijke dragers voor de verdere ontwikkeling van het buitengebied.

Beschrijving plangebied



Binnen het plangebied zit bovenwijksgroen en wijkgroen.

Het bovenwijken groen van de hoofdgroenstructuur bestaat vooral uit laanbeplanting langs bijvoorbeeld de A9, Keizer Karelweg en de Beneluxbaan. Het Stadspark, gelegen aan de Stadstuinen, is dankzij de betekenis voor Amstelveen en de ligging in de hoofdgroenstructuur onderdeel van de categorie bovenwijken groen. Belangrijke elementen van het wijkgroen zijn de parkstroken zoals bijvoorbeeld langs de Mr. G. Groen van Prinstererlaan. De wijkparken worden gerekend tot het wijkgroen. Wijkgroen is van belang voor het groene karakter van wijken.

Al het structureel groen is als zodanig bestemd.

6.4.6 Woonagenda 2020-2023

Op 12 februari 2020 heeft de raad de Amstelveense woonagenda vastgesteld. 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 10.000 woningen toe te voegen. De druk binnen alle segmenten is hoog. De Woonagenda 2020-2023 beschrijft de visie en beleidsmaatregelen die worden ingezet de druk op de Amstelveense woningmarkt 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.

Relevantie plangebied

Indien er een nieuwbouwproject zou worden gerealiseerd dient minimaal 50% van de woningen in het middensegment gebouwd te worden, waarbij gestreefd wordt dat het hoge en lage segment daarbinnen ongeveer 50/50 wordt verdeeld.

Ongeveer 25% van het woonprogramma wordt in de vrije sector gerealiseerd. De overblijvende 25% kan flexibel worden ingezet voor alle segmenten. Het streven is om de verhouding koop-huur binnen alle voorgaande categorieën op 55%-45% uit te laten komen. Dit geldt met name voor de grotere nieuwbouwprojecten.

Aan de koopappartementen wordt een zelfbewoningsplicht van 3 jaar gekoppeld en waar mogelijk ook een antispesulatiebeding van 5 jaar.

6.4.7 Verordening doelgroepen woningbouw Amstelveen 21018

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 (20 jaar) beschikbaar moeten blijven voor de daarvoor aangewezen doelgroepen. Dit zijn de instandhoudingstermijnen.

6.4.8 Detailhandelsnota 2016-2020

De detailhandelsnota 2016-2020 biedt het kader voor de toekomstige ruimtelijke economische ontwikkelingen. Het belangrijkste doel is het verschaffen van duidelijkheid over de gewenste ontwikkelingsrichting voor de detailhandel in de gemeente, en wel voor alle betrokken partijen zoals inwoners, ondernemers, pandeigenaren en ontwikkelaars. De nota dient als toetsingskader voor nieuwe initiatieven waar gemeentelijke goedkeuring of medewerking vereist is, maar heeft tevens tot doel marktpartijen te prikkelen in te spelen op de kansen die de Amstelveense markt hen biedt.

De detailhandelsnota gaat uit van de volgende ambities:

- Het bieden van een goed en gevarieerd voorzieningenniveau voor inwoners, gelegen binnen een redelijk bereik;
- Het beschikken over een representatief, aantrekkelijk en dynamisch Stadshart, dat zowel de eigen inwoners als de regio bedient;
- Het behoud van een vitaal economisch winkelapparaat dat het vermogen heeft mee te groeien met de toekomstige uitdagingen.

Beschrijving plangebied

Het Stadshart vormt de onmiskenbare top van de Amstelveense winkelhiërarchie.

De gemeente hecht daarom groot belang aan het behoud en zo mogelijk de versterking van een kwalitatief hoogwaardig en onderscheidend centrummilieu.

6.4.9 Evenementenbeleid 2015

Jaarlijks vinden in onze stad vele evenementen plaats. Evenementen leveren een positieve bijdrage aan de samenleving van Amstelveen. Zij zorgen voor levendigheid en leefbaarheid van onze stad. Evenementen dragen bij aan de aantrekkelijkheid van Amstelveen en vergroten de sociale samenhang. Evenementen hebben ook een economische betekenis.

De doelstelling van het Amstelveense evenementenbeleid is meer ruimte te bieden aan evenementen door stimulerend en faciliterend op te treden, waarbij de balans tussen de levendigheid en leefbaarheid rondom evenementen goed in het oog wordt gehouden.

Het beleid is gericht op de pijlers:

1. stimuleren en faciliteren van evenementen door:
 - Het aanstellen van een evenementencoördinator
 - Deregulering evenementenvergunningen
 - Vereenvoudiging van de vergunningaanvragen
 - Promotie van evenementen

2. bewaken van de balans tussen levendigheid en leefbaarheid door:
 - Evenwichtig aanbod
 - Locatieprofielen
 - Verbeterde klachtenprocedure

Het college van B&W wil actieve steun gaan bieden aan recreatieve initiatieven van inwoners en ondernemers. Dat betekent meer handelingsvrijheid door deregulering van de gemeentelijke regelgeving, waarbij de balans tussen enerzijds het plezier en anderzijds de overlast van evenementen wordt gewaarborgd.

Naast het Evenementenbeleid is het Uitvoeringskader vastgesteld. Deze bevat eisen, voorschriften en aandachtspunten met betrekking tot de organisatie, aanvraag vergunning en formulering vergunningvoorwaarden.

Beschrijving plangebied

Op het Stadsplein vindt jaarlijks een aantal terugkerende evenementen plaats, zowel cultureel als sportevenementen, kermis, themamarkten en braderieën. Elke vrijdag is er de weekmarkt. De evenementen zijn vooral op het Stadsplein en Handelsplein. Kleinere evenementen zijn op de Rembrandtweg tussen het Nieuwe Loopveld en de Groen van Prinsterenlaan het Sandbergplein, op het Nieuwe Loopveld en op het Buitenplein.

6.4.10 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.

6.4.11 Standplaatsenbeleid 2018

In dit beleidsstuk staan de regels waarbinnen de gemeente vergunningen voor standplaatsen kan afgeven of weigeren en om, indien van toepassing, te handhaven.

Uitgangspunten standplaatsenbeleid:

- Maximumstelsel
- De gemeente hanteert een maximumstelsel voor standplaatsen.
- Mobiele inrichtingen
- De mobiele verkoopinrichting dient elke avond te worden verwijderd en mag alleen gedurende de openingstijden van winkels zijn geopend.
- Bestaande gevallen
- Voor huidige vergunninghouders nog het oude beleid nog van toepassing (zgn. uitsterfconstructie)
- Geen uitbreiding van het aantal vaste standplaatsen

Uit het beleid is af te leiden dat de standplaatslocaties in het stadshart de komende jaren verdwijnen. Dit is te wijten aan het feit dat er plannen zijn om in de toekomst het Stadshart uit te breiden. Na de lopende termijn van 5 jaar zullen vergunningen niet meer worden verlengd, dan wel bij verbouwingen in de directe omgeving. Deze maatregel is

genomen om te voorkomen dat standplaatsen eventuele vernieuwingsplannen in de weg staan.

HOOFDSTUK 7 OMGEVINGSKWALITEIT

7.1 Bodem

Wettelijk- en Beleidskader

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

Het beleid voor bodembescherming kent drie sporen. Het eerste spoor bestaat uit het oplossen van de knelpunten die zijn ontstaan door historische verontreinigingen. Hiervoor is een programmatische aanpak opgesteld, die in de Wet bodembescherming is opgenomen. Het doel, om in 2015 geen locaties meer te hebben waar acute gezondheidsrisico optreden, is in 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 (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 verminderd en dit beleid door lokaal bestuur wordt vastgesteld. In Amstelveen is wel gebiedspecifiek beleid opgenomen in de Nota bodembeheer(2013), maar er zijn geen regels opgenomen die het bestemmen van gebruiksfuncties beperken. Daar is ook weinig aanleiding voor, omdat de chemische bodemkwaliteit over het algemeen geen knelpunt vormt voor bestaand en toekomstig bodemgebruik.

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

Provinciale milieuverordening

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

Relevantie plangebied

Bodemopbouw

Het stadshart bevindt zich in de Middelpolder, een droogmakerij. De bodem bestaat oorspronkelijk uit humeuze klei.

Het plangebied is vanaf de zestiger jaren van de vorige eeuw aangelegd op voormalig weidegebied. Het weidegebied werd ontsloten via de wegen langs de rand van de polder.

Bodemkwaliteit

Aangezien het gehele plangebied in maagdelijk weidegebied is aangelegd, is er geen aanleiding om bodemverontreiniging te verwachten.

Bodemverontreiniging kan wel naderhand zijn ontstaan, met name door het gebruik van huisbrandolie voor stookinstallaties. Een aantal kantoorgebouwen en woonbebouwing in de noord-westhoek van het plangebied heeft over ondergrondse huisbrandolietanks beschikt.

In het kader van herinrichtingen zijn vanaf ca. 1990 op veel plaatsen bodemonderzoeken uitgevoerd. Afgezien van lokale olieverontreinigingen (gesaneerd) zijn geen andere relevante verontreinigingen in de grond waargenomen. In het grondwater wordt stelselmatig een (sterk) verhoogde concentratie arseen aangetoond. Dit arseen heeft een natuurlijke oorzaak omdat het wordt veroorzaakt door de kwelstroom van diep grondwater uit arseenhoudende bodemlagen.

Uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan betreft een overwegend conserverend bestemmingsplan. Binnen het plangebied is het mogelijk dat de cultuurstrip wordt uitgebreid met circa 3 meter. Bij het indienen van de omgevingsvergunning dient er een bodemonderzoek plaats te vinden om de grond te kunnen afvoeren.

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.

Kaderrichtlijn Water

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

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP2) is opgesteld op basis van de Waterwet en is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2009 – 2015. Het NWP2 geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050.

Met dit NWP2 zet het Rijk een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, 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 verdienenvermogen), 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 voor 2018 bevat voor het eerst een Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie: een gezamenlijk plan van gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk dat de aanpak van wateroverlast, hittestress, droogte en de gevolgen van overstromingen versnelt en intensificeert.

Het doel van dit deltaplan is adaptatie te versnellen en te intensiveren, zodat Nederland in 2050 waterrobuust en klimaatbestendig is ingericht

In het plan zijn 7 ambities opgenomen:

1. kwetsbaarheid in steden in beeld brengen middels een stresstest;
2. risicodialoog voeren op verschillende niveaus met gebiedspartners en een strategie opstellen;
3. uitvoerings- en investeringsagenda opstellen per regio;
4. het koppelen van uitvoeringsagenda met andere ruimtelijke opgaven (bijv. nieuwbouw en (groot)onderhoud);
5. stimuleren met financiële middelen en faciliteren middels het delen van kennis, instrumenten en ervaringen;
6. reguleren en borgen in beleid en regelgeving;
7. handelen bij calamiteiten indien er toch overlast en schade is bij extreme weersituaties.

De ambities, afspraken en acties kunnen alleen gerealiseerd worden door intensief met elkaar samen te werken.

Provinciale Watervisie 2016-2021

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.

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.

Keur 2019 – Waterschap Amstel, Gooi en Vecht

Het projectgebied valt binnen het hoogheemraadschap Amstel, Gooi, Vecht. Binnen dit hoogheemraadschap is de Keur 2019 van kracht, dit is de opvolger van de Keur 2017. De

Keur is één van de instrumenten van beheer die de waterbeheerder ter beschikking staat om de doelstellingen van waterbeheer te behalen. De drie hoofddoelstellingen die vanuit de Waterwet zijn aangegeven zijn:

- voorkomen van overstroming, wateroverlast en waterschaarste;
- beschermen en verbeteren van de waterkwaliteit en ecologische kwaliteit van watersystemen;
- vervullen van maatschappelijke functies door watersystemen.

Waterbeheerplan AGV 2016-2021

Waterschap Amstel, Gooi en Vecht is de beheerder van de regionale wateren in een gebied van 700 km², 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:

- 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.

Gemeentelijk rioleringsplan (GRP) 2015-2020

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

Relevantie plangebied

Het Stadshart valt onder de regels van Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV).

Waterkering

Binnen het plangebied zijn geen waterkeringen aanwezig.

Waterkwantiteit

Bij ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met het beleid van de waterschappen. Een van de beleidsregels betreft het compenseren van toename 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 500 of 1000 vierkante meter. 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% tot 15% van die verharding. Dat houdt in dat bij iedere nieuwbouwontwikkeling voldoende oppervlaktewater gerealiseerd moet worden. Deze uitbreiding kan niet alleen

in de openbare ruimte gezocht worden, maar zal bij voorkeur (in ieder geval gedeeltelijk) op eigen terrein opgelost moeten worden en anders hetzelfde peilgebied. Ter plaatse van de uitbreiding van de cultuurstip is er reeds sprake van verharding.

Alle hoofdwatgangen binnen het plangebied hebben de bestemming 'Water' gekregen. Demping van water is in beginsel niet toegestaan. Voor het demping van water gelden de regels van de Keur. Indien de waterschap akkoord gaat met demping zal er elders water gecompenseerd moeten worden.

Waterleiding

Binnen het plan liggen geen waterleidingen (WRK-leiding) die op basis van een planologische regeling bescherming behoeven.

Riolering en hemelwaterafvoer

Het rioleringstelsel van het stedelijk gebied van Amstelveen bestaat grotendeels uit een gemengd rioolstelsel.

Bij nieuwbouwprojecten wordt het vuilwater gescheiden van het hemelwater. Tevens wordt er extra aandacht geschonken aan het voorkomen van verontreiniging van het regenwater, zoals:

- het vermijden van onbehandelde uitlopende materialen zoals koper, zink en lood;
- teerhoudende dakbedekking (PAK's) en van met verontreinigende stoffen verduurzaamd hout in de bouw en bij de inrichting van de openbare ruimte.

Groene daken

Sommige gebouwen beschikken over een groen dak. Deze zijn als zodanig opgenomen in de regels en dienen in stand te worden gehouden.

7.3 Archeologie

Wet op de archeologische monumentenzorg

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

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

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

De volgende archeologische voorschriften worden in de wet genoemd:

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

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

Archeologiebeleid gemeente Amstelveen

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

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 Krakenhoff). 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 plangebied

Paragraaf 5.1.3. geeft inzicht in de archeologische verwachtingswaarde van het plangebied. Het bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk waarbij archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk is. Het bestemmingsplan voorziet in een dubbelbestemming archeologie waarin voor de relevante waarderegimes regels worden gesteld voor het doen van nader onderzoek bij bodemingrepen in geval van bouwen en uitvoeren van werken.

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 plangebied

Binnen het plangebied zijn geen gezoneerde industrieterreinen aanwezig.

Het plangebied ligt ook niet binnen een geluidszone van een buiten het plangebied gelegen industrieterrein.

Met betrekking tot het wegverkeerslawaaï zijn er binnen het plangebied een aantal wegen die aan weerszijde een geluidszone hebben liggen. Deze geluidszone geeft het akoestisch aandachtsgebied weer. Dit is met name rond de doorgaande wegen en langs de A9.

Wegen met een snelheidsregime van 30 km/h en woonerven zijn niet gezoneerd.

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

In algemeenheid kan worden gesteld dat de luchtkwaliteit in Amstelveen voldoet aan de maximale grenswaarden. Het bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk die een nadere beoordeling hiervan nodig maakt.

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.

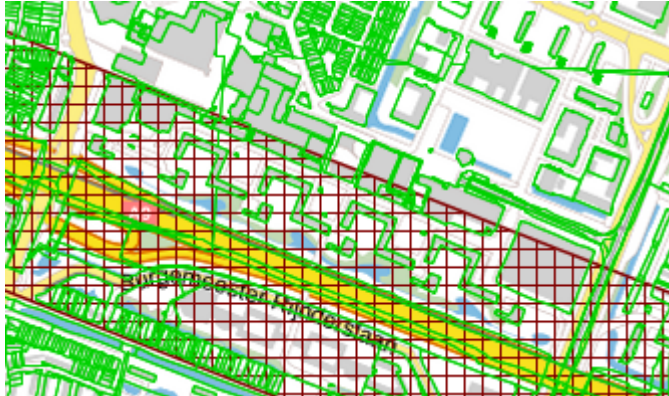
Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

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.

Relevantie plangebied

A9

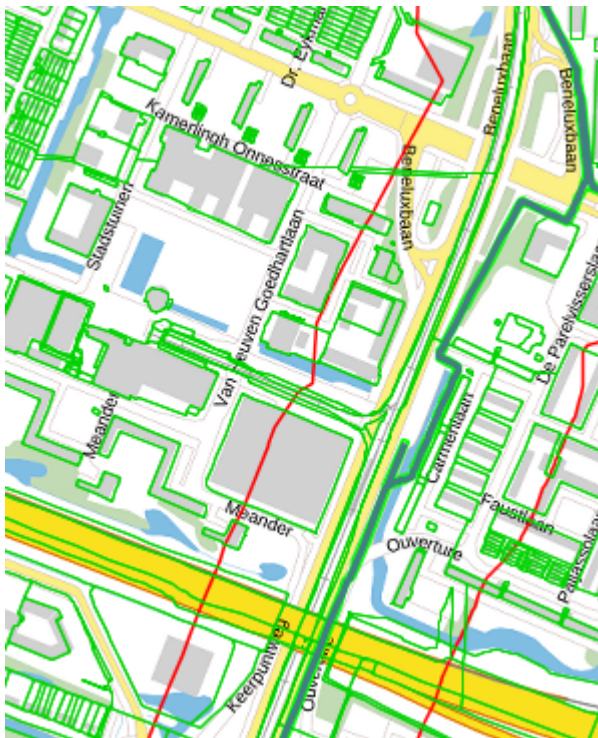
Bij nieuwe ontwikkelingen langs de A9 moet er gekeken worden naar eventuele groepsrisicotoenames tot een afstand van 200 meter ivm vervoer van gevaarlijke stoffen. In dit geval maakt dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk.



Veiligheidszone A9

Gasleidingen

Er ligt een gasleiding net buiten dit plangebied. De gasleiding ligt ten oosten van de Beneluxbaan. Binnen de inventarisatieafstand van deze leiding maakt het bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Hierdoor zal het aantal aanwezige personen niet toenemen en heeft dus geen invloed op het groepsrisico.



Inventarisatieafstand gasleiding

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.

Relevantie plangebied

Het plangebied betreft een sterk verstedelijkt gebied met daarin de Stadstuinen (park), het Meanderpark (heempark) en het doorgaande groen langs de Beneluxbaan (heemgroen).

In het verstedelijkte gebied is sprake van beperkte natuurwaarden. Dit neemt niet weg dat er beschermde planten en dieren kunnen voorkomen. Met name diverse vleermuissoorten, huismussen en gierzwaluwen zijn bekend in deze omgeving voor te komen en deze soorten en hun verblijfplaatsen zijn strikt beschermd.

De flora in parken, de heemparken en het heemgroen zijn aangeplant door mensen en zijn daarom niet beschermd in het kader van de Wet natuurbescherming.

Het plangebied kent geen Natura 2000-gebieden. Ook maakt het geen deel uit van het Natuurnetwerk Nederland.

Bij de aanvraag om omgevingsvergunning uitbreiding cultuurstrip dient een onderzoek te worden gedaan naar verblijfplaatsen van o.a. vleermuizen in de gevel van het gebouw wat wordt uitgebreid. ook dient er een onderzoek te zijn uitgevoerd naar de stikstofdepositie.

7.8 Duurzaam bouwen en energie

Duurzaamheid

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 energieverbruik 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. Een collectieve WKO eventueel in combinatie met aansluiting op het warmtenet kan bijdragen aan het behalen van de ambitie fossielonafhankelijk.

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.

Energie

Vanaf 1 januari 2021 geldt BENG (Bijna Energieneutrale Gebouwen) 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 gebouwworm, 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.

7.9 Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.)

Wettelijk kader

Het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is essentieel om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan een m.e.r.-(beoordelings)procedure moet worden doorlopen. Voor plannen en besluiten die nadelige gevolgen voor het milieu (kunnen) hebben wordt vaak een m.e.r. doorlopen.

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. De wijziging houdt in dat B&W voortaan ook een besluit moeten nemen over de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling gelden twee voorwaarden:

- het gaat over één of meer activiteiten die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r.
- de omvang van al die activiteit(en) ligt onder de drempelwaarde (kolom 2 van de D-lijst).

Via een vormvrije m.e.r.-beoordeling worden de milieueffecten van de gewenste ontwikkeling onderzocht. Op basis hiervan wordt beoordeeld of een milieueffectrapportage of m.e.r.-beoordeling moet worden opgesteld.

Toetsing

Het besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning heeft betrekking op activiteiten die voorkomen op de D-lijst uit het Besluit m.e.r. (D11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen). Voor deze activiteit zijn drempelwaarden opgenomen voor de omvang van het stedelijke ontwikkelingsproject. Deze drempelwaarden

betreffen stedelijke ontwikkelingsprojecten met een omvang van:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of;
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Gevoelig gebied

De locatie is niet gelegen in of nabij een gebied dat wordt beschermd vanuit de natuurwaarden. De locatie is daarnaast zodanig ver verwijderd van een Natura 2000-gebied dat van externe werking geen sprake kan zijn. Tevens ligt het niet in de buurt van het Natuurnetwerk Nederland of overig beschermd natuurgebied.

De projectlocatie behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied.