

## TOELICHTING

# Inhoudsopgave

|                                                                             |                           |
|-----------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| <a href="#"><u>HOOFDSTUK 1 INLEIDING</u></a>                                | <a href="#"><u>3</u></a>  |
| <a href="#"><u>1.1 Aanleiding en doelstelling</u></a>                       | <a href="#"><u>3</u></a>  |
| <a href="#"><u>1.2 Ligging en begrenzing plangebied</u></a>                 | <a href="#"><u>3</u></a>  |
| <a href="#"><u>1.3 Geldende bestemmingsplannen</u></a>                      | <a href="#"><u>4</u></a>  |
| <a href="#"><u>1.4 Leeswijzer</u></a>                                       | <a href="#"><u>4</u></a>  |
| <a href="#"><u>HOOFDSTUK 2 VISIE PLANGEBIED</u></a>                         | <a href="#"><u>5</u></a>  |
| <a href="#"><u>2.1 Uitgangspunten</u></a>                                   | <a href="#"><u>5</u></a>  |
| <a href="#"><u>2.2 Functionele en ruimtelijke uitwerking</u></a>            | <a href="#"><u>5</u></a>  |
| <a href="#"><u>2.3 Motivatie gemaakte keuzes</u></a>                        | <a href="#"><u>6</u></a>  |
| <a href="#"><u>HOOFDSTUK 3 PLANOPZET</u></a>                                | <a href="#"><u>7</u></a>  |
| <a href="#"><u>3.1 Algemeen</u></a>                                         | <a href="#"><u>7</u></a>  |
| <a href="#"><u>3.2 De bestemmingen</u></a>                                  | <a href="#"><u>7</u></a>  |
| <a href="#"><u>HOOFDSTUK 4 UITVOERBAARHEID</u></a>                          | <a href="#"><u>10</u></a> |
| <a href="#"><u>4.1 Nieuwe stedelijke ontwikkeling</u></a>                   | <a href="#"><u>10</u></a> |
| <a href="#"><u>4.2 Economische uitvoerbaarheid</u></a>                      | <a href="#"><u>10</u></a> |
| <a href="#"><u>4.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid</u></a>                 | <a href="#"><u>11</u></a> |
| <a href="#"><u>4.4 Handhaving</u></a>                                       | <a href="#"><u>12</u></a> |
| <a href="#"><u>HOOFDSTUK 5 BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED</u></a> | <a href="#"><u>13</u></a> |
| <a href="#"><u>5.1 Ruimtelijke karakteristiek</u></a>                       | <a href="#"><u>13</u></a> |
| <a href="#"><u>5.2 Functioneel gebruik</u></a>                              | <a href="#"><u>14</u></a> |
| <a href="#"><u>HOOFDSTUK 6 BELEIDSKADER</u></a>                             | <a href="#"><u>16</u></a> |
| <a href="#"><u>6.1 Inleiding</u></a>                                        | <a href="#"><u>16</u></a> |
| <a href="#"><u>6.2 Rijksbeleid</u></a>                                      | <a href="#"><u>16</u></a> |
| <a href="#"><u>6.3 Provinciaal en regionaal beleid</u></a>                  | <a href="#"><u>16</u></a> |
| <a href="#"><u>6.4 Gemeentelijk beleid</u></a>                              | <a href="#"><u>18</u></a> |
| <a href="#"><u>HOOFDSTUK 7 OMGEVINGSKWALITEIT</u></a>                       | <a href="#"><u>22</u></a> |
| <a href="#"><u>7.1 Bodem</u></a>                                            | <a href="#"><u>22</u></a> |
| <a href="#"><u>7.2 Water</u></a>                                            | <a href="#"><u>22</u></a> |
| <a href="#"><u>7.3 Archeologie</u></a>                                      | <a href="#"><u>26</u></a> |
| <a href="#"><u>7.4 Geluid</u></a>                                           | <a href="#"><u>27</u></a> |
| <a href="#"><u>7.5 Luchtkwaliteit</u></a>                                   | <a href="#"><u>29</u></a> |
| <a href="#"><u>7.6 Externe veiligheid</u></a>                               | <a href="#"><u>29</u></a> |
| <a href="#"><u>7.7 Flora en fauna</u></a>                                   | <a href="#"><u>30</u></a> |
| <a href="#"><u>7.8 Duurzaam bouwen en energie</u></a>                       | <a href="#"><u>31</u></a> |
| <a href="#"><u>7.9 Windklimaat</u></a>                                      | <a href="#"><u>32</u></a> |

# HOOFDSTUK 1 INLEIDING

## 1.1 Aanleiding en doelstelling

### Aanleiding

De kantoorstoren aan Bankrashof 3 is kwalitatief verouderd en onvoldoende geschikt om in de huidige markt te verhuren en staat daardoor al langere tijd grotendeels leeg. Momenteel is de begane grond tijdelijk verhuurd ten behoeve van antikraak. De gemeente wil kantoren die niet (meer) te verhuren zijn graag transformeren om zodoende de leegstand tegen te gaan.

### Doelstelling

Met dit bestemmingsplan wordt beoogd om het huidige kantoorpand te slopen en te vervangen door een woontoren van ca. 70m hoog met maximaal 108 appartementen waarbij op de begane grond winkelruimte, dienstverlening en horeca en een ondergrondse parkeergarage wordt gerealiseerd. Het grondvlak wordt gewijzigd en vergroot. Dit past niet binnen het huidige bestemmingsplan.

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

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het project is gesitueerd ten noorden van de A9 en aan de oostzijde van de gemeente Amstelveen. Het plangebied is gelegen aan de oostzijde van winkelcentrum Bankrashof, aan de zuidzijde van de Oranjebaan en west- en noordzijde van de Traviatastraat.



### **1.3 Geldende bestemmingsplannen**

Dit bestemmingsplan vervangt gedeeltelijk het bestemmingsplan Amstelveen Noord-Oost 2015. Dit geldende bestemmingsplan komt met het in werking treden van dit bestemmingsplan gedeeltelijk te vervallen.

### **1.4 Leeswijzer**

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

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

## HOOFDSTUK 2 VISIE PLANGEBIED

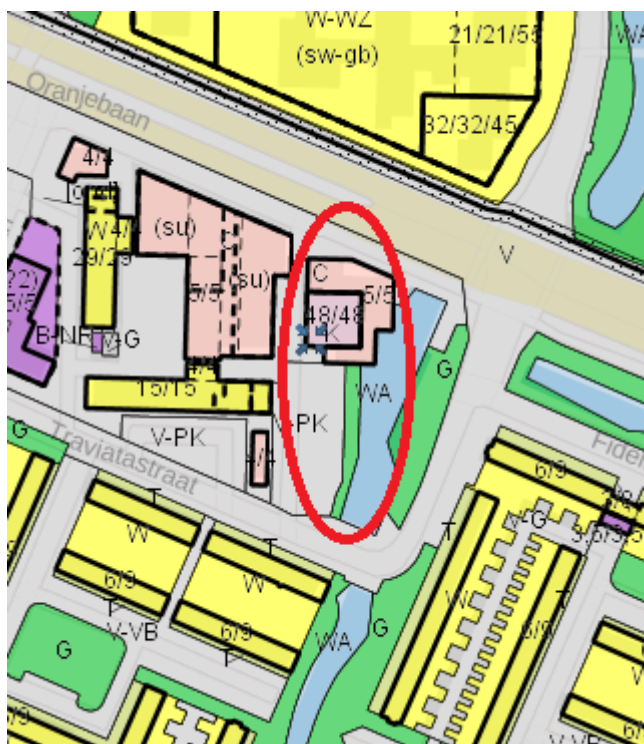
### 2.1 Uitgangspunten

Op 28 september 2016 is de startnotitie Bankrashof 3 door de raad vastgesteld (zie bijlage 1). Hierin staan de uitgangspunten en randvoorwaarden beschreven voor de herontwikkeling van dit project. Het eindresultaat van deze herontwikkeling moet zijn een aanzienlijke verbetering van de buurt, een toename van de woningvoorraad, verfraaiing van de openbare ruimte en een vermindering van het aantal m2 aan leegstaande kantoorruimte.

### 2.2 Functionele en ruimtelijke uitwerking

De eigenaar heeft een plan opgesteld om de bestaande kantoortoren in zijn geheel te slopen en te vervangen door een nieuw gebouw met appartementen, winkelruimte, dienstverlening, horeca en een ondergrondse parkeergarage. Daarmee wordt 980 m2 detailhandel en ongeveer 5.000 m2 kantoorruimte gesloopt. Deze nieuwe invulling heeft positieve gevolgen voor het Bankrashof en de wijk Bankras-Zuid. Ook de sanering van een deel van de Amstelveense leegstaande kantorenvoorraad draagt in positieve zin bij aan het zakelijke klimaat in Amstelveen. De huidige m2 aan detailhandel blijft nagenoeg gelijk.

#### 2.2.1 Bestemmingsplan



*Uitsnede bestemmingsplankaart Amstelveen Noord-Oost*

Het projectgebied is gelegen binnen het bestemmingsplan Amstelveen Noord-Oost, vastgesteld op 29 mei 2013.

Het huidige pand heeft de bestemming 'Kantoor', met een specifieke aanduiding dat detailhandel op de begane grond is toegestaan en de bestemming Centrum waar detailhandel, dienstverlenende voorzieningen en horeca is toegestaan. Binnen de kantoorbestemming is een gebouw mogelijk met een bouwhoogte van maximaal 48

meter en ter plaatse van de centrumbestemming is dit 5 meter. De omliggende gronden zijn bestemd voor water, groen en verkeer met parkeervoorzieningen

## **2.3 Motivatie gemaakte keuzes**

Langdurige leegstand van kantoren is al jaren een probleem van de gemeente. Het overaanbod aan kantoorruimten binnen de gemeente heeft een structureel karakter gekregen. De kans dat het pand volledig als kantoor verhuurd kan worden is uitgesloten, terwijl de druk vanuit de woningmarkt steeds groter wordt. Het aangeboden product zal aansluiten bij de lokale en regionale woonvraag.

Het plan sluit aan bij de gemeentelijke aanpak om kantorenleegstand tegen te gaan en sluit aan bij het gemeentelijk woonbeleid.

De nieuwe woontoren wordt voor een deel maximaal 70 meter hoog en loopt trapsgewijs af naar een bouwhoogte van 6 meter. De ligging van de Bankrashof aan de Oranjebaan biedt kansen om de belangrijke entreeroute, de N522 van Amsterdam naar Amstelveen, te voorzien van een krachtige en onderscheidende landmark. Het straatprofiel van de Oranjebaan is breed genoeg om een hoogbouw aan te kunnen. Het grootste deel van de slagschaduw in de middag valt op de weg (zie bijlage 2 voor de bezonningsdiagram).

Het project Bankrashof 3 biedt kansen om de openbare ruimte tussen het project Carmenlaan / Parelvisserlaan zodanig te herstructureren dat het als ruimtelijk één samenhangend gebied wordt gezien.

Onder de woontoren en de nieuw aan te leggen parkeerterrein wordt een parkeergarage gerealiseerd zodat de parkeerdruk op het maaiveld door de komst van de woningen niet zal toenemen. De begane grond van het woongebouw wordt ingericht met bergingen en fietsenstalling en de entree ten behoeve van de woningen en een deel is gereserveerd voor winkelruimte/dienstverlening en eventueel horeca met terras, aan de zijde van het Bankrashof.

# 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

artikelsgewijze beschrijving regels en bestemmingen

### Hoofdstuk 1 Inleidende regels

#### *Begrippen (artikel 1)*

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

#### *Wijze van meten (artikel 2)*

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

### Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

#### *Groen (artikel 3)*

De bestemming groen omvat het structurele groen in Amstelveen. Binnen deze bestemming is het mogelijk om bouwwerken geen gebouwen te realiseren. Het groen is mede bestemd voor paden, speelvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede voor verhardingen, parkeervoorzieningen en straatmeubilair.

#### *Verkeer-Parkeren en Verkeer-Verblijfsgebied (artikel 4 en 5)*

Voor de bestemming verkeer zijn twee verschillende artikelen opgenomen. Binnen deze bestemming zijn verschillende aspecten van de verkeersbestemming geregeld. De bestemming Verkeer - Parkeren is bedoeld voor parkeerterreinen en parkeergarages. Binnen deze bestemming is het ook toegestaan om een entreegebouw te realiseren voor

de parkeergarage. Bij Verkeer - Verblijfsgebied is het mogelijk een terras te realiseren ten behoeve van een horecaonderneming.

#### *Water (artikel 6)*

De bestemming water is bedoeld voor waterberging, waterhuishouding en waterlopen. In de specifieke gebruiksregels is onder meer bepaald dat het aanleggen van woon- en bedrijfsschepen in strijd is met de bestemming. De gronden met de bestemming water kunnen niet worden verhard of worden omgezet in groen.

#### *Wonen (artikel 7)*

Binnen de bestemming wonen zijn woningen mogelijk. Binnen de bestemming wonen is een aanduiding gemengd opgenomen. Hierdoor is het mogelijk om op de begane grond detailhandel, dienstverlening en horeca te realiseren. Deze voorzieningen sluiten aan op het wijkwinkelcentrum Bankrashof.

Aan huis verbonden bedrijven en beroepen zijn 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.

### **Hoofdstuk 3 Algemene regels**

#### *Anti-dubbeltelregel (artikel 8)*

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

#### *Algemene bouwregels (artikel 9)*

In 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 10)*

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

#### *Luchtvaartverkeerszone-LIB (artikel 11, 12 en 13)*

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

### **Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels**

#### *Overgangsrecht (artikel 14)*

Samengevat wordt hierin gewaarborgd dat bouwwerken en gebruiksvormen die bij de totstandkoming van het plan reeds bestaan, maar nu in strijd raken met het plan, mogen



blijven bestaan. Daarbij wordt het hierin mogelijk gemaakt om op te treden tegen eerder ontstaan illegaal gebruik.

*Slotregel (artikel 15)*

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

## **HOOFDSTUK 4 UITVOERBAARHEID**

### **4.1 Nieuwe stedelijke ontwikkeling**

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

Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf 12 woningen, met een onderlinge ruimtelijke en functionele samenhang, sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. In dit geval worden 108 appartementen mogelijk gemaakt binnen bestaand stedelijk gebied waardoor sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

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

### **4.2 Economische uitvoerbaarheid**

#### **4.2.1 Financieel-economische haalbaarheid**

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

De realisatie van de in dit bestemmingsplan rechtstreeks mogelijk gemaakte ontwikkelingen is in handen van één ontwikkelende partij. Met deze partij heeft de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten als beschreven in paragraaf 4.2.2. Niet is gebleken dat de ontwikkelende partij(en) over onvoldoende middelen beschikt om de bedoelde ontwikkelingen te kunnen realiseren en de exploitatiebijdrage aan de gemeente te voldoen.

#### **4.2.2 Verhaal van kosten**

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

In dit geval betreft het het bouwen van ruim 100 woningen. Dit is een bouwplan op grond van de wet. Er is dus sprake van kostenverhaal.

Sinds 1 juli 2008 is de gemeente op grond van artikel 6.12 van de Wro verplicht om bij het mogelijk maken van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro, een exploitatieplan vast te stellen ten behoeve van het verhalen van de door de gemeente te maken kosten, tenzij voorafgaand aan de vaststelling van de bestemmingswijziging een overeenkomst tot stand is gekomen waarin dit kostenverhaal is verzekerd.

De kosten bestaan uit plankosten en uit civieltechnische kosten. De civieltechnische kosten hebben betrekking op de kosten van de aanschaf en aanleg van de ondergrondse afvalcontainers, de aansluiting op en eventuele aanpassingen van het riool en het verleggen van kabels en leidingen, aanpassingen aan de openbare ruimte ten gevolge van het plan en herstelwerkzaamheden aan de directe omgeving ten gevolge van bouwwerkzaamheden.

Het kostenverhaal is opgenomen in een overeenkomst. In deze anterieure overeenkomst zijn bepalingen opgenomen over het kostenverhaal van eventuele uitkeringen die de gemeente zal moeten verrichten in het kader van planschade.

## **4.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

### **4.3.1 Inspraak**

Ten tijde van de terinzage legging van de concept-startnotitie Bankrashof 3, van 2 juni t/m 1 juli 2016, zijn omwonenden en belangstellenden uitgenodigd om op 16 juni 2016 een inloopavond te bezoeken op de locatie Bankrashof 3. Tijdens deze avond zijn belangstellenden geïnformeerd over de plannen en was er een mogelijkheid om vragen te stellen. Ook kon men een reactie achterlaten of later opsturen. Alle reacties zijn verzameld en beantwoord en behoren bij de besluitvorming van de startnotitie.

Het ontwerp bestemmingsplan is gedurende zes weken ter inzage gelegd van donderdag 12 oktober 2017 tot en met woensdag 22 november 2017.

Gedurende de termijn van ter inzage legging heeft een ieder de gelegenheid gekregen om schriftelijk zienswijzen kenbaar te maken. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

### **4.3.2 Bro-partners**

In het kader van het wettelijk vooroverleg op grond van het Besluit op de ruimtelijke ordening is het voorontwerp toegezonden aan de hieronder genoemde provinciale en rijksdiensten en andere instanties op 7 juli 2017.

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. Gasunie
5. Ondernemersvereniging Amstelveen
6. Brandweer Amstelland
7. Wijkplatform Bankras-Kostverloren

De instanties welke staan vermeld onder de nummers 3, 4, 5 en 7 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 1, 2 en 6 hebben inhoudelijk schriftelijk gereageerd op het voorontwerp bestemmingsplan.

In bijlage 12 volgt een samenvatting van de reacties en het commentaar daarop van het college van burgemeester en wethouders.

#### **4.4 Handhaving**

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

## HOOFDSTUK 5 BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED

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

### 5.1 Ruimtelijke karakteristiek

#### 5.1.1 Het plangebied in groter verband

Bankrashof 3 is gelegen in de wijk Bankras-Kostverloren. Als antwoord op de woningnood na de Tweede Wereldoorlog werd in de jaren vijftig en zestig Bankras-Kostverloren aangewezen als één van de uitbreidinglocaties van Amstelveen. Bankras-Kostverloren is een zogenaamde 'stempelwijk', waarbij patronen van bebouwing binnen de wijk regelmatig werden herhaald. In de woonbuurten wordt vooral gewoond; voorzieningen en winkels zijn geconcentreerd in winkelcentra en de hoofdwegen hebben primair een verkeersfunctie. De wijken Bankras en Kostverloren zijn gescheiden door een wijkpark en een scholencomplex. Elke buurt heeft een eigen winkelcentrum. Kenmerkend voor die tijd is de sobere stedenbouwkundige opzet en bouwwijze, waarbij veel gebruik werd gemaakt van prefab-materialen. De uitstraling is traditioneel, evenwichtig, maar zonder opmerkelijke detailleringen of kwaliteiten. De bebouwing in de verschillende winkel- en voorzieningenzones bestaat overwegend uit laagbouw voor winkels en voorzieningen, met enkele hogere accenten en rondom de gebouwen open ruimten, die in gebruik zijn als parkeerterreinen. De bebouwing in de winkel- en voorzieningencusters betreft voornamelijk vrijstaande complexen van maximaal negen tot elf meter hoog, zonder specifieke karakteristieke vormgeving.

#### 5.1.2 Beschrijving plangebied



##### *Stedenbouw*

Het projectgebied Bankrashof is gelegen in het noordelijke deel van de Operabuurt. De Operabuurt kent een rechthoekige opbouw van terugkerende elementen bestaande uit naoorlogse strokenbouw. De verkaveling is opgezet volgens de stedenbouwkundige stempeltraditie van de zestiger jaren: qua structuur en omvang overwegend eengezinshuizen, omringd door veelal hoge meergezinshuizen en plaatselijk solitaire kantoorgebouwen, en afgewisseld met gebieden waarin commerciële en maatschappelijke voorzieningen zijn gesitueerd.

Aan de Oranjesloot ligt winkelcentrum Bankrashof en het onderhavige kantoorgebouw. Aan de Beneluxbaan ligt een showroom, een kinderdagverblijf en buurtgroenvoorzieningen. De randen van de wijk zijn groen met uitzondering van de noordelijk gelegen Oranjesloot die juist heel stedelijk is ingevuld door middel van retail- en kantoorprogramma en autoshowroom(s).

In het midden van de wijk wordt de structuur bepaald door kleinschalige eengezinswoningen van 2 á 3 bouwlagen, terwijl de bebouwing aan de randen gedomineerd wordt door grootschalige appartementen tot wel 11 bouwlagen hoog. De buurten met de eengezinswoningen zijn vrij compact vormgegeven met meer en minder gesloten blokken rijenhuizen met duidelijke openbare en private zijden en korte reeksen vrijstaande en/of geschakelde woningen, overwegend gelegen aan de centrale groen-waterstructuur.

Het onderscheidende karakter van de woonomgevingen wordt bepaald door de groenblauwe structuur die in de noord zuid richting door de woonwijk loopt. De identiteit van de bebouwing wordt bepaald door het sobere en doelmatige beeld van de naoorlogse woningen uit de jaren 50

#### *Winkelcentrum*

Bankrashof is een klein wijkwinkelcentrum met twee supermarktfilialen als drager, de Lidl en Deen. Onderhavige kantoorstoren staat los van de rest van het wijkwinkelcentrum. Het wijkwinkelcentrum met de voorzieningen is in één bouwlaag gerealiseerd. Het winkelcentrum zit aan 3 zijden ingeklemd met hoogbouw. Ten westen staat een flatgebouw in 9 bouwlagen en ten zuiden een flatgebouw in 5 bouwlagen waarbij deels op de begane grond een supermarkt aanwezig is. Het betreffende kantoorpand met 12 verdiepingen staat ten oosten van het winkelcentrum waar op de begane grond ook detailhandel aanwezig is.

#### *Groen*

Ter hoogte van de ontmoeting van de centrale groenzone met de winkelcentra Bankrashof en Kostverlorenhof is de groene aankleding verminderd vanwege de stedelijke uitstraling van die winkelcentra. Het winkelcentrum Bankrashof en de kruising met de Oranjebaan zijn een onderbreking van de groene continuïteit. Het groen dat er is op deze plek is dus belangrijk.

#### *Buitenruimte*

De buitenruimte van het winkelcentrum is sinds de bouw niet wezenlijk veranderd. Alleen aan de kant van de Oranjebaan is het winkelcentrum ongeveer twintig jaar geleden uitgebreid en is een ventweg langs het winkelcentrum aangelegd. Een deel van de bestratingen is toen vernieuwd met vooral gele betonstraatsteen. Vanaf de Traviatastraat wordt het zicht op het winkelcentrum voornamelijk bepaald door parkeerterreinen en overige verhardingen.

### **5.1.3 Archeologie**

Het gebied heeft een lage archeologische verwachtingswaarde. Het gebied is afgegraven voor de turfwinning, ingepolderd, drooggemalen en op locatie van de woongebieden 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.

## **5.2 Functioneel gebruik**

### **5.2.1 Detailhandel**

In de plint van het kantoorgebouw zijn winkels aanwezig.

### **5.2.2 Kantoren**

Het pand betreft een kantoorpand wat momenteel grotendeels leeg staat.

### **5.2.3 Verkeer en vervoer**

#### *Ontsluiting*

De locatie Bankrashof 3 wordt momenteel ontsloten door de Traviatastraat. De Traviatastraat is een ontsluitingsweg die aangesloten is op de Oranjebaan. Daarnaast is de locatie ontsloten via een éénrichting ventweg langs de Oranjebaan, te bereiken vanaf de kruising Oranjebaan/Parelvisserslaan. Deze ventweg loopt tussen het winkelcentrum en locatie Bankrashof 3 door en sluit hier aan op de parkeerterreinen van de Bankrashof. Deze ventweg is belangrijk voor de ontsluiting van het winkelcentrum vanuit westelijke richting en kan niet opgeheven worden.

De ontsluiting van het gebied per OV is uitstekend. Op enige loopafstand bevindt zich bus-, tram- en metrohalte Oranjebaan, alwaar diverse lokale in regionale ov-lijnen halteren. Direct ter hoogte van de locatie bevindt zich bushalte Bankrashof.

#### *Parkeren*

Locatie Bankrashof 3 kent een parkeerterrein op eigen terrein met 37 parkeervakken. Dit terrein wordt overdag afgesloten door middel van een slagboom. 's Avonds en in het weekend is het terrein geopend en kan er door iedereen gratis geparkeerd worden. Naast dit eigen parkeerterrein ligt een openbaar parkeerterrein ten behoeve van het winkelcentrum, maar ook ten behoeve van Bankrashof 3 en de bestaande woningen aan het Bankrashof. Dit openbaar parkeerterrein telt 48 parkeerplaatsen. Overdag geldt hier betaald parkeren met een maximale parkeerduur van een uur.

### **5.2.4 Veiligheid**

De woningen van het plangebied en het plangebied zelf dienen te voldoen aan de eisen van het "politiekeurmerk veilig wonen". Het plangebied dient goed aan te sluiten op het omringende gebied. De routes voor fietsers en voetgangers zijn sociaal veilig. Het gebied is bij duisternis helder, niet verblindend en gelijkmatig verlicht. Er dient een bluswatervoorziening(en) te zijn in overleg met de Brandweer, drinkwaterleverancier en eventueel het Hoogheemraadschap. Er is parkeergelegenheid voor bewoners en bezoekers in de nabijheid van de woningen en woongebouwen. Het straatmeubilair geeft geen aanleiding tot vandalisme, graffiti of buurtoverlast.

De projectontwikkelaar is verantwoordelijk voor de certificering van de woningen. De gemeente is verantwoordelijk voor de eisen die aan de inrichting van het gebied worden gesteld.

#### Bereikbaarheid hulpdiensten

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

# HOOFDSTUK 6 BELEIDSKADER

## 6.1 Inleiding

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

## 6.2 Rijksbeleid

### 6.2.1 Luchthavenindelingbesluit Schiphol

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

#### *Conclusie*

De nieuwe woontoren ligt in het beperkingengebied van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB). Voor het beperkingengebied bevat het besluit regels en beperkingen voor zover deze noodzakelijk zijn voor de veiligheid en beperkingen van de geluidbelasting in verband met de nabijheid van de luchthaven. Voor het aspect geluid is woningbouw in dit deelgebied mogelijk. Ook worden er geen functies mogelijk gemaakt met een vogelaantrekende werking.

Het voornemen is om het pand met een bestaande hoogte van circa 44m+NAP (47 meter) te vervangen door een woontoren met een beoogde hoogte van 66m+NAP (70 meter). Op betreffende locatie geldt een hoogtebeperking van 60 m+NAP.

Naast deze hoogtebeperkingen gelden er op grond van artikel 2.2.2a LIB ook toetshoogtes om een goed functioneren van de radarapparatuur te waarborgen. Op deze locatie is dit 42 meter t.o.v. NAP.

Voor het bouwen van een woontoren tot 70 meter boven maaiveld is een verklaring van geen bezwaar nodig. Deze wordt aangevraagd zodra de omgevingsvergunning wordt ingediend. Middels een mail heeft de afdeling vergunningen van Inspectie Leefomgeving en Transport/Luchtvaart aangegeven dat een woontoren met een maximale hoogte van 75m (71m+NAP) aan de Bankrashofweg 3 geen negatieve invloed zal hebben op de correcte werking van de surveillanceapparatuur (radar).

Mede op grond van het LVNL advies acht ik het aangeboden plan kans. Een besluit wordt pas genomen nadat een verklaring van geen bezwaar ex artikel 8.9 van de Wet luchtvaart is aangevraagd voor het definitieve bouwplan.

Voor het doorbreken van de radarhoogte is het noodzakelijk dat de Luchtverkeersleiding Nederland (LVNL) een positief advies uitbrengt.

## 6.3 Provinciaal en regionaal beleid

### 6.3.1 Structuurvisie Noord Holland 2040



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

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

#### *Conclusie*

Het plangebied valt volledig binnen bestaand bebouwd gebied. Een speerpunt van de provincie is duurzaam bouwen. Zie hiervoor paragraaf [7.8](#)

### **6.3.2 Provinciale ruimtelijke verordening**

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

#### Regels voor het gehele grondgebied

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

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

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

Conform artikel 5e van de PRV kan een bestemmingsplan voorzien in nieuwe woningen binnen de 20 Ke-contour uitsluitend binnen het BSG. Tot BSG wordt gerekend het gebied als bedoeld in artikel 1.1.1 onder h. van het Besluit ruimtelijke ordening: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Voor zover het bestemmingsplan nieuwe woningen toestaat binnen de 20 Ke-contour, dient in de bestemmingsplantoelichting rekenschap te worden gegeven van het feit dat

op de locatie sprake is van geluid vanwege het luchtverkeer en worden de redenen vermeld die er toe hebben geleid dat op de locatie nieuwe woningen worden bestemd, alsmede de uitkomsten van het onderzoek naar de maatschappelijke haalbaarheid hieromtrent.

#### Regels met betrekking tot energie

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

#### *Conclusie*

De woningbouwontwikkeling moet gezien haar omvang (maximaal 108 woningen) worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling welke in overeenstemming moet zijn met regionale afspraken. De regio waarbinnen deze afspraken gemaakt moeten worden omvat de subregio Amstelland-Meerlanden binnen het marktgebied van de stadsregio Amsterdam-Zuid. De realisatie van 108 woningen is in lijn met het Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) en is qua kwantiteit, kwaliteit en fasering opgenomen in de jaarlijks te actualiseren woningbouwmonitor. Het plan is in overeenstemming met artikel 5a van de PRV.

De locatie ligt buiten de 20Ke-contour en binnen BSG. De ontwikkeling is in overeenstemming met artikel 5e van de PRV.

Paragraaf [7.8](#) van deze toelichting gaat in op de wijze waarop met het aspect energie en duurzaam bouwen is omgegaan.

### **6.3.3 Provinciaal Milieubeleidsplan 2015-2018**

Het doel van het provinciale milieubeleid is dat al haar activiteiten in planperiode er toe moeten leiden dat overal in Noord-Holland de zogeheten basiskwaliteit is bereikt. De basiskwaliteit is vastgelegd in Europese en nationale milieunormen en regels en hangt samen met de functie van een gebied: wonen, werken of recreëren. Daarnaast wordt ingezet op meer duurzame, gezonde en veilige ontwikkelingen en het stimuleren van innovatieve oplossingen voor milieuproblemen.

In de Visie agendaert vier integrale opgaven die mogelijk een plek krijgen in een Omgevingsvisie (Omgevingswet): Gezonde stad en mobiliteit, Visie op de ondergrond, Circulaire economie en Transitie duurzame energie. Daarnaast beschrijft het programma een aantal sectorale thema's: luchtkwaliteit, geur, geluid, bodem, externe veiligheid, afval, licht en donker en duurzame energie.

#### *Conclusie*

Uit hoofdstuk [7](#) blijkt dat het plan voldoet aan de sectorale thema's, voor zover van toepassing.

## **6.4 Gemeentelijk beleid**

### **6.4.1 Structuurvisie Amstelveen 2025+**

De gemeenteraad van Amstelveen heeft op 21 september 2011 de Structuurvisie Amstelveen 2025+ vastgesteld. Het is op de eerste plaats een ruimtelijke visie, maar ondersteunt ook maatschappelijke ontwikkelingen. Het biedt daarmee helderheid aan

inwoners, ondernemers, instellingen en andere overheden over de gewenste ontwikkeling van Amstelveen en de prioriteiten die het bestuur hierbij stelt. De wettelijk verplichte structuurvisie vormt de grondslag voor bindende bestemmingsplannen en exploitatieplannen.

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

#### *Wonen*

Het uitgangspunt is dat de woningmarkt in Amstelveen in beweging gebracht moet worden. Dit wordt bereikt door de doorstroming te bevorderen door nieuwe kwalitatief hoogwaardige woningen toe te voegen, zowel in centrumstedelijk, landelijk als suburbane woonmilieus. Voor verschillende doelgroepen kan deze ontwikkelingslocatie een aantrekkelijk woonmilieu vormen. Hierdoor komt de doorstroming weer op gang. Daarnaast wordt ingezet op de verduurzaming van de woningvoorraad.

#### *Voorzieningen*

Om de wijken aantrekkelijk en leefbaar te houden en de lokale economie te behouden, is het belangrijk dat een aantal wijkwinkelvoorzieningen in stand blijft. Het combineren van functies in wijkcentra kunnen elkaar versterken en gebieden levendig houden.

#### *Energie*

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

### **6.4.2 Nota Parkeernormen 2016**

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

Voldoende parkeergelegenheid is een belangrijke voorwaarde voor elke ruimtelijke ontwikkeling. Om ervoor te zorgen dat er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd voor nieuwe ontwikkelingen wordt in de regels verwezen naar de geldende 'Nota Parkeernorm Amstelveen'. Op grond van artikel 3.1.2. tweede lid Bro mogen parkeernormen worden neergelegd in een beleidsregel (Nota Parkeren). In een planregel dient dan tot uitdrukking worden gebracht dat bij de toets op het onderdeel parkeren, de beleidsregel betrokken moet worden. Dit mag een dynamische verwijzing zijn. Dat betekent dat in de planregel tot uitdrukking kan worden gebracht dat te allen tijde wordt getoetst aan de meest actuele versie van het beleid. Tussentijdse wijzigingen van het beleid zijn dus hangende de planperiode van het bestemmingsplan mogelijk. Hierdoor kan elke initiatief waarvoor een omgevingsvergunning wordt ingediend getoetst worden aan de meest actuele parkeernormen.

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

1. Elke initiatiefnemer van (bouw)plannen dient zorg te dragen voor het realiseren van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.

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

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

#### *Beschrijving plangebied*

Aangezien het een functiewijziging betreft wordt de parkeerdruk van de nieuwe functie verrekend met de parkeerdruk van de voormalige functie.

Voor detailhandel is de norm 3 parkeerplaatsen (pp) per 100 m<sup>2</sup> bruto vloer oppervlak (bvo), voor kantoren is dit 2 pp per 100 m<sup>2</sup> bvo. Bankrashof 3 kent momenteel 900 m<sup>2</sup> bvo winkelruimte en 5000 m<sup>2</sup> bvo kantoorruimte. Bijbehorende hoeveelheid parkeerplaatsen volgens de Nota Parkeernormen 2016 zijn 27 pp voor de detailhandel en 100 pp voor de kantoorfunctie. De theoretische huidige parkeerdruk van Bankrashof 3 komt hiermee op 127 parkeerplaatsen.

De omgevingsvergunning voor het bouwen wordt onder andere getoetst aan de thans geldende parkeernormen. Er mag ten gevolge van het nieuwe plan geen hogere parkeerdruk ontstaan. Om die reden wordt er voor dit plan een ondergrondse parkeergarage gerealiseerd voor de nieuw te bouwen woningen.

In de parkeergarage zijn nu 111 parkeerplaatsen opgenomen. Voor de woningen, zoals nu bekend, zijn 170 parkeerplaatsen nodig en voor de winkelruimte 15 parkeerplaatsen. Dit betekent in totaal een parkeerbehoefte van 185 parkeerplaatsen. In de nieuw te bouwen parkeergarage zijn nu 111 parkeerplaatsen voorzien. Dit is ruim meer dan de 58 die extra parkeerplaatsen die gerealiseerd dienen te worden (185 - 127).

### **6.4.3 Woonvisie 2011-2015**

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

De volgende speerpunten staan centraal in de nieuwe Woonvisie:

#### Doorstroming

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

#### Verduurzaming van de woningvoorraad.

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

#### Ondernemerschap en zeggenschap

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

#### *Relevantie initiatief*

De grootste opgave die in de woonagenda wordt geformuleerd is te zorgen voor voldoende woningen in het dure en middeldure segment als voorwaarde om de doorstroming te stimuleren. Gelet op de kosten die aan een transformatie zijn verbonden, wordt dit een uitbreiding van de voorraad in het middeldure en dure huursegment. Het initiatief voorziet in een uitbreiding van de woningvoorraad met maximaal 108 appartementen.

#### **6.4.4 Erfgoednota Amstelveen**

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

#### *Relevantie plangebied*

Het plangebied is betrekkelijk jong. Het heeft geen objecten met een cultuurhistorische waarde en ook geen gebieden met een landschappelijke waarde. Ook heeft het gebied een lage archeologische verwachtingswaarde.

#### **6.4.5 Detailhandelsnota**

In de detailhandelsnota wordt ingezet op versterking en concentratie van de detailhandel bij enkele grotere wijkwinkelcentra. Daarin wordt naast het Stadshart alleen Westwijkplein, Groenelaan en Kostverlorenhof genoemd. Bankrashof maakt geen deel uit van deze centra.

#### *Relevantie plangebied*

Uitbreiding van de detailhandel is hier dus niet aan de orde. Vernieuwen van panden met detailhandel die langdurig leegstaan past in dit beleid, maar vloeit er niet uit voort. Het winkelcentrum heeft immers in deze wijk een functie voor met name de dagelijkse boodschappen. In beginsel wordt aan de markt overgelaten of detailhandelslocaties als zodanig gebruikt blijven worden, of dat de eigenaar een andere economische activiteit voorstaat. Wel is de vraag gerechtvaardigd of er met de langdurige leegstand van 980m<sup>2</sup> detailhandel op deze plaats nog ruimte is om toch weer 980m<sup>2</sup> nieuw terug te bouwen. De eigenaar heeft aangegeven dat het naar alle waarschijnlijkheid beduidend minder dan 980m<sup>2</sup> detailhandel zal worden. Tevens heeft hij aangegeven dat hij de huidige bestemming van dienstverlening en horeca in de plint wil handhaven.

# HOOFDSTUK 7 OMGEVINGSKWALITEIT

## 7.1 Bodem

### Wet bodembescherming

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

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

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

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

### Aardkundige waarden

De provincie beschermt aangewezen aardkundig monumenten. Dit zijn bijzondere gebieden met 'aardkundige waarden', die iets vertellen over manier waarop het landschap is ontstaan. Ze vormen ons aardkundig erfgoed. In Amstelveen zijn geen aardkundig monumenten aanwezig. Er zijn wel gebieden met bijzondere aardkundige waarde aanwezig die bescherming verdienen maar niet door de provincie als monument zijn aangewezen. Op onderhavige locatie zijn geen aardkundige waarden aanwezig.

Relevantie plangebied

Gezien de beoogde functie op de begane grond is dit onderzoek voor het bestemmingsplan niet noodzakelijk.

## 7.2 Water

### Beleidsdoelen water

Het doel van waterbeheer in Nederland bestaat van oudsher uit het beschermen tegen overstromingen en het ontwateren van laaggelegen gebieden. Door de klimaatverandering is nieuw beleid gemaakt voor deze taken van veiligheid en

peilbeheer. Dit vereist mogelijk ruimte vanwege de versterking en verbreding van dijken en waterkerende werken of voor extra waterberging. Een ander doel betreft het zorgen voor schoon en gezond water. Voor schoon water is een goed functionerend watersysteem vereist met voldoende volume en doorstroming. Een ecologische oeverinrichting is wenselijk, maar legt beslag op de ruimte.

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

### **Wettelijk kader**

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

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

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

Om water integraal onderdeel te laten uitmaken van de ruimtelijke planning, is het nodig dat de ruimtelijke gevolgen van de wateropgaven in ruimtelijke plannen worden uitgewerkt. Om dit effectief te kunnen doen, wordt in het planstelsel van de Waterwet een koppeling gelegd met het planstelsel van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Dit wil zeggen dat de waterplannen op Rijksniveau en op provinciaal niveau ook ruimtelijke plannen (structuurvisies) zijn op basis van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.

### **Stedelijk Waterplan**

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

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

### **Gemeentelijk rioleringsplan (GRP) 2010-2015**

Op basis van de Waterwet heeft de gemeente een zorgplicht voor het transport van afvalwater, voor hemelwaterafvoer en voor grondwateroverlast en -onderlast. In het gemeentelijk rioleringsplan wordt uiteengezet hoe deze zorg wordt ingevuld. Het

grondwaterzorgplan is een uitwerking van de grondwaterzorgtaak die in het GRP staat omschreven.

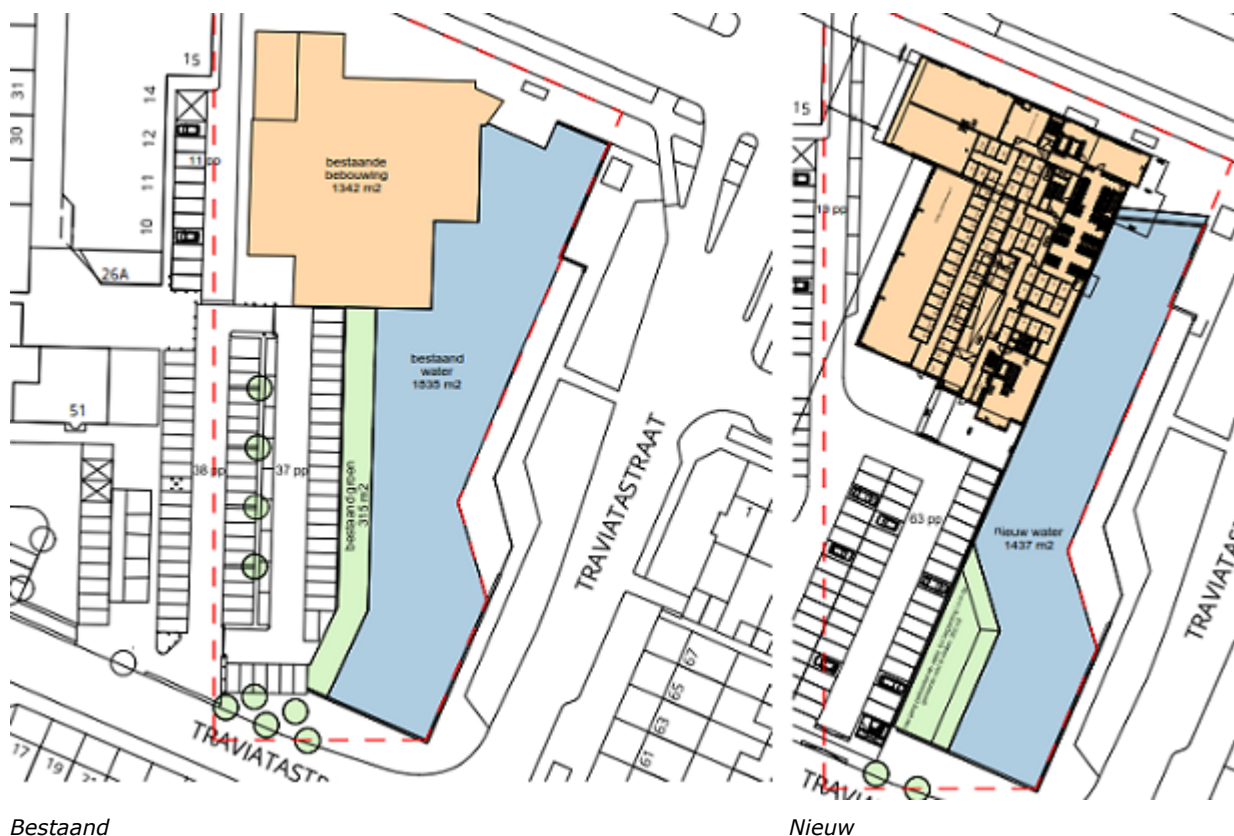
### Watergebiedsplannen buitengebied

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

### Relevantie plangebied

#### Watercompensatie

Aangezien het stedelijk gebied betreft, dient uitbreiding van de hoeveelheid verhard oppervlak minimaal conform de eisen van het Hoogheemraadschap te worden gecompenseerd. Ook als de toename minder is dan 1.000 m<sup>2</sup> is de voorkeur van de gemeente dit te compenseren.



Vanwege het nieuwbouw project vinden er wijzigingen plaats in de bestaande situatie. De oppervlakten van bebouwing, verharding en water wijzigen. Als gevolg hiervan zal watercompensatie binnen het peilgebied noodzakelijk zijn. De gemeente heeft aangegeven dat dit nabij Uilenstede mogelijk is. Ten behoeve van de bepaling van de benodigde compensatie zijn de oppervlakten berekend.

Op de bijgaande situatie is een referentievlak aangegeven. Binnen dit vlak is voor zowel de bestaande als de nieuwe situatie aangegeven. Voor de bomen is een één m<sup>2</sup> onverhard aangehouden.

Bestaand: bebouwd 1342 m<sup>2</sup> + verhard 2418 m<sup>2</sup> = 3760 m<sup>2</sup>

Nieuw: bebouwd 1629 m<sup>2</sup> + verhard 2589 m<sup>2</sup> = 4218 m<sup>2</sup>



Er is 458 m<sup>2</sup> extra verharding aanwezig. Dit is minder dan de >500m<sup>2</sup> toename waarvoor het hoogheemraadschap 15% compensatie voorschrijft. Vanwege een deels groen dak op de 1e verdieping van 226 m<sup>2</sup> zal water retentie plaatsvinden op een deel van de nieuwe bebouwing.

Daarnaast is er  $1835 - 1437 = 398$  m<sup>2</sup> minder oppervlakte water aanwezig

#### *Conclusie:*

Totaal zal er 398 m<sup>2</sup> waterbergend oppervlakte gerealiseerd moeten worden.

Deze wordt via de waterbank op een andere locatie in hetzelfde peilgebied, Uilenstede (heeft een overschot van 2361 m<sup>2</sup> aan water), gecompenseerd.



*Locaties extra water in Uilenstede*

#### Riolering

Voor het plangebied dient een rioleringsplan te worden opgesteld. Dit plan wordt getoetst aan de wettelijke eisen en aan de handleiding "Watertoets en vergunningverlening voor ruimtelijke plannen in het beheersgebied van Waternet". Ondanks dat het hoofdriool een gemengd stelsel is, moeten de nieuwe huisaansluitingen gescheiden aangeboden worden in hemelwater, indien van toepassing, en vuilwater.

#### Grondwater

Voor het slopen van de bestaande kelder en het realiseren van de parkeerkelder van de nieuwbouw is beheersing van grond- en spanningswater noodzakelijk. Daarom wordt er binnen de bouwkuip, bestaande uit stalen damwanden met gordingen en stempels, een spanningsbemaling aangebracht. De spanningsbemaling bestaat uit voldoende diepwellbronnen binnen de bouwkuip met een retourbemaling. De diepwellbronnen worden diep genoeg geplaatst zodat de spanning op de waterkerende laag wordt verlaagd. Het onttrokken grondwater wordt teruggebracht in een retourveld dat buiten het bouwterrein ligt. Dit retourveld ligt op ca. 300 m afstand van de bouw.

Om het water te transporteren wordt een leiding gelegd vanaf de bouwlocatie naar het retourveld en voorzien van de nodige voorzieningen (o.a. wegoverkluizing, watermeters). Om het niveau van het grondwater buiten de bouwkuip te monitoren worden er peilbuizen gezet. De stand van het grondwater in de peilbuizen worden frequent

gemeten gedurende de periode dat de bemaling functioneert. Voor het drooghouden van de bouwput (oppervlaktewater als gevolg van regen) wordt er een horizontaal drainagesysteem ingewerkt, voorzien van een pompinstallatie die het oppervlaktewater in het rioolstelsel pompt.

## 7.3 Archeologie

### **Wet op de archeologische monumentenzorg**

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

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

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

De volgende archeologische voorschriften worden in de wet genoemd:

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

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

### **Archeologiebeleid gemeente Amstelveen**

In 2016 is het archeologisch beleid, en de daarbij behorende archeologische verwachtingskaart geactualiseerd. Dit geactualiseerd beleid zal 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 Krayenhoff). Hiervoor geldt dat bij bodemverstoringen van meer dan 50 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> een archeologisch onderzoek dient te worden gestart.

### **Relevantie plangebied**

ADC ArcheoProjecten heeft een bureauonderzoek gedaan voor de locatie Bankrashof 3, zie bijlage 3 ADC Rapport 4396 datum 18 juli 2017. Op grond van de geschetste ontwikkelingen zijn in het plangebied geen archeologische resten uit de periode Bronstijd t/m Nieuwe tijd aan te treffen.

## **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**

#### **Wegverkeer**

Op 19 juli 2017 is er een akoestisch rapport opgesteld door DPA Cauberg-Huygen (zie bijlage 4 rapportnr 00371-15995-08). De woningen zijn gelegen binnen de geluidzones van de Beneluxbaan, de Mr. G. Groen van Prinsterenlaan, de Oranjebaan, de Camera Obscuralaan en de Rijksweg A9.

#### Beneluxbaan

Ten gevolge van het aanwezige wegverkeer op de Beneluxbaan wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden op de west-, noord- en zuidgevel. De maximale geluidbelasting bedraagt 53 dB, waarmee de maximaal te ontheffen waarde van 63 dB niet wordt overschreden.

#### Camera Obscuralaan

Ten gevolge van het aanwezige wegverkeer op de Camera Obscuralaan wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden op de noord- en oostgevel. De maximale geluidbelasting bedraagt 50 dB, waarmee de maximaal te ontheffen waarde van 63 dB niet wordt overschreden.

#### Mr G. Groen van Prinsterenlaan

Ten gevolge van het aanwezige wegverkeer op de Mr G. Groen van Prinsterenlaan wordt de voorkeurs-grenswaarde van 48 dB niet overschreden. Vanuit de Wet geluidhinder vormt de bovengenoemde weg geen belemmering voor het bouwplan.

#### Rijksweg A9

Ten gevolge van het aanwezige wegverkeer op de A9 wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden op de zuid- en oostgevel. De maximale geluidbelasting bedraagt 53 dB, waarmee de maximaal te ontheffen waarde van 53 dB niet wordt overschreden.

Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat realisatie van de woningen mogelijk is binnen de kaders van de Wet Geluidhinder. Er dient een procedure hogere grenswaarde doorlopen te worden. Het ontwerp besluit, om hogere grenswaarde te verlenen, heeft gelijktijdig met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerp besluit. Het college van B&W heeft besloten de hogere grenswaarde voor dit plan te verlenen. Zie bijlage 5 voor het besluit hogere grenswaarde.

### **Geluid ten gevolge van winkels**

Er is een quickscan geschreven door DPA Cauberg-Huygen (zie bijlage 6 rapportnr 00371-15995-04, datum 8 maart 2017) naar de te verwachten akoestisch woon- en leefklimaat ter plaatse van het bouwplan. De winkels in de omgeving worden naar verwachting niet beperkt in hun bedrijfsactiviteiten door de nieuwbouw. De nieuwbouw ondervindt geen onaanvaardbare hinder van de al reeds bestaande winkels in de omgeving. De combinatie van commerciële ruimte en wonen in het woongebouw zelf dient nader onderzocht te worden, wanneer duidelijk is welke soort activiteiten er gaan plaatsvinden.

Interne geluidwering en de geluidwering van gevels dient nader te worden onderzocht. Als de omgevingsvergunning wordt ingediend wordt getoetst of het bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit.

## **7.5 Luchtkwaliteit**

Op 1 augustus 2009 is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Het NSL beoogt alle overschrijdingen van de luchtkwaliteitsnormen op te lossen. Het NSL omvat een omvangrijk pakket maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren. Alleen projecten die "niet in betekenende mate" bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit worden uitgevoerd. Een project draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging, indien aannemelijk is (door berekening of motivering) dat de 3%-grens niet wordt overschreden. Deze grens is 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor zowel PM10 als NO2. Dit criterium is een of-benadering. Wanneer een project voor één stof de grens van 3% overschrijdt, moet het project worden aangemerkt als een project dat de luchtkwaliteit in betekenende mate verslechtert.

De 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in een ministeriële regeling omgezet in getalsmatige grenzen, zoals:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg; 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg; 200.000m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

### **Relevantie plangebied**

De ontwikkeling betreft woningen en detailhandel. Op basis van het aantal extra verkeersbewegingen kan een eerste inschatting gemaakt worden of het hier gaat om een ontwikkeling die in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging of niet. Op 7 maart 2017 is er een rapport opgesteld door DPA Cauberg-Huygen (zie bijlage 7 rapportnr 00371-15995-06) met de uitkomst van het onderzoek naar de luchtkwaliteit. In het luchtonderzoek zijn bijdragen berekend aan de concentraties fijn stof en NO<sub>2</sub>. De berekeningen zijn uitgevoerd overeenkomstig de rekenregels uit de Ministeriële regeling Beoordeling Luchtkwaliteit 2007 (RBL 2007). Uit de rekenresultaten volgt dat de verkeersaantrekkende werking van het plan leidt tot een niet-in-betekende-mate bijdrage aan de lokale luchtkwaliteit.

## **7.6 Externe veiligheid**

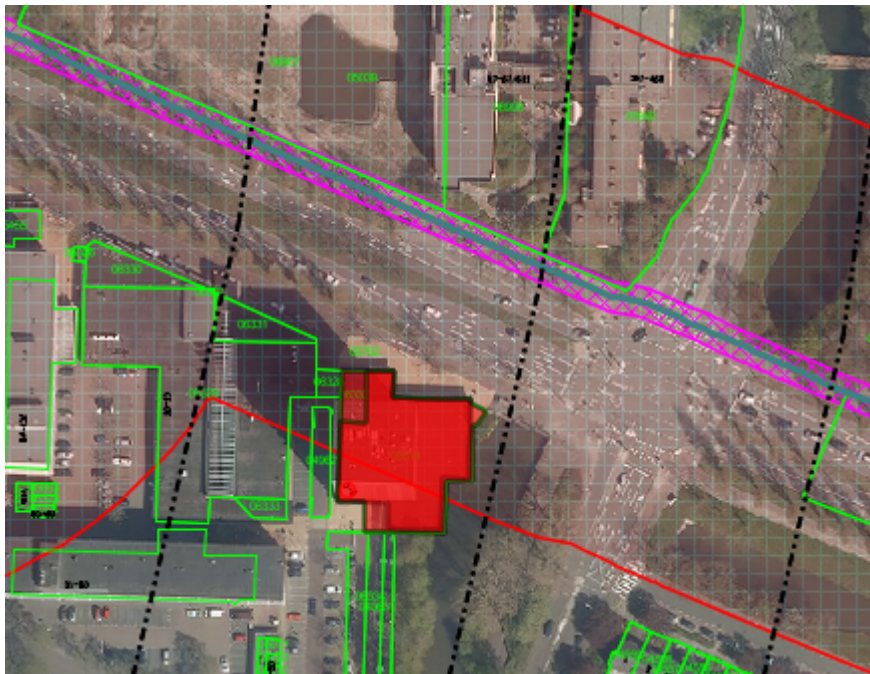
Bij externe veiligheid gaat het om de vraag of de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen voldoende is gewaarborgd. Het gaat hier met name om de risico's van inrichtingen met gevaarlijke stoffen, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en door buisleidingen. De veiligheidsnormen

zijn vastgelegd in respectievelijk het Besluit externe veiligheid inrichtingen, Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen en Besluit externe veiligheid buisleidingen. Bij de bouw van de appartementen gaat het in beginsel om een kwetsbaar objecten, waarbij de veiligheid van personen in het geding kan zijn.

De risicokaart Noord-Holland geeft inzicht in de risico's in de woon- en werkomgeving. Op de kaart staan meerdere soorten typen rampen, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. De gegevens zijn afkomstig van gemeente, waterschappen, provincie en rijk.

### **Relevantie plangebied**

Op de planlocatie is de externe veiligheid een aandachtspunt. Het plangebied bevindt zich namelijk binnen het invloedsgebied van een hogedruk aardgasleiding.



*Ligging gasleiding t.o.v. het project*

Door adviesgroep AVIV BV is een rapport opgesteld (zie bijlage 8, rapportnr. 173306 van 7 maart 2017), een kwantitatief onderzoek (risicoberekening) van de aardgasleiding

Het plaatsgebonden risico en het groepsrisico door hogedruk aardgasleiding W540-03 ter plaatse van het perceel aan de Bankrashof te Amstelveen zijn berekend voor de huidige situatie en toekomstige situatie.

#### Plaatsgebonden risico

De berekeningen hebben niet geleid tot een plaatsgebonden risicocontour 10-6. Het plaatsgebonden risico vormt daarmee geen belemmering voor het planvoornemen.

#### Groepsrisico

Het groepsrisico is meer 15 keer kleiner dan de oriëntatiewaarde. Het groepsrisico verandert niet door het planvoornemen.

#### Advies brandweer

De brandweer heeft een advies gegeven om rekening te houden met de mogelijke gevolgen van een ongeval met de hoge druk aardgasleiding (zie bijlage 9).

## **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**

Door Econsultancy is een quickscan flora en faunaonderzoek gedaan (zie bijlage 10, rapportnr. 2734.001, versie D2, datum 3 oktober 2017).

De quickscan flora en fauna heeft tot doel om in te schatten of er op de onderzoekslocatie planten- en diersoorten, gebieden of houtopstanden aanwezig zijn die volgens de Wet natuurbescherming een beschermde status hebben en die mogelijk negatieve gevolgen kunnen ondervinden door de voorgenomen sloop- en bouwwerkzaamheden.

Gelet op de gevonden en te verwachten ecologische waarden en de beoogde planontwikkeling is de verwachting dat de wijziging van het bestemmingsplan uitvoerbaar is. Nader onderzoek naar in het geding zijnde strikt beschermde soorten is niet noodzakelijk. Tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden dient het bepaalde in de Wet natuurbescherming in acht te worden genomen, hetgeen goed mogelijk is.

Voor beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn overtredingen ten aanzien van de Wet natuurbescherming wegens het ontbreken van geschikt habitat, het ontbreken van sporen en/of vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling niet aan de orde. Wel dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht.

Voor de (algemene) broedvogelsoorten die in de directe omgeving van de onderzoekslocatie, maar buiten de onderzoekslocatie, zijn te verwachten geldt dat, indien het groen buiten het broedseizoen wordt verwijderd, er geen overtredingen plaats zullen vinden met betrekking tot deze soorten. Globaal kan voor het broedseizoen de periode maart tot half augustus worden aangehouden. Geldend is echter de aanwezigheid van een broedgeval op het moment van ingrijpen.

## **7.8 Duurzaam bouwen en energie**

De kaders betreffende duurzaamheid Amstelveen zijn vastgesteld door de gemeenteraad op 15 juni 2016. Hiermee heeft de gemeenteraad aangegeven dat Amstelveen streeft naar duurzaam beleid in alle keuzes die hij maakt. Hierbij zijn drie focusgebieden benoemd:

- Amstelveen is een fossielonafhankelijke stad in 2040;
- Amstelveen is een circulaire stad (circulaire economie) in 2040;
- en iedereen kan meedoen in Amstelveen (inclusieve stad).



Belangrijk aandachtspunt is bij nieuwbouw en renovatie dat energiegebruik zoveel mogelijk gereduceerd wordt door o.a. isolatie en efficiënt inzetten van installaties. Daarnaast is aandacht voor duurzame energie-opwek gewenst. Dit wordt binnen het Bouwbesluit getoetst. De gemeente hecht er aan dat voor bewoners de mogelijkheid wordt geboden zelf verdergaande maatregelen te treffen waarmee energieneutraliteit te bereiken is. Voor dit project wordt aanbevolen aansluiting bij het warmtenet dat in de nabijheid gelegen is te overwegen en aanbrengen van zonnepanelen en zonwering mee te ontwerpen in het gebouw. 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.

Naar verwachting zal de uitvoering van het nationale klimaatbeleid leiden tot het niet meer beschikbaar zijn van aardgas tijdens de gebruiksperiode van de in het plangebied te realiseren woningen, het voorkomen van een nieuwe aardgasaansluiting voor deze woningen is daarom te prefereren.

Het afschaffen van de aansluitplicht o.g.v. de Gaswet in een nieuwbouwsituatie is op dit moment onder de aandacht van de rijksoverheid. Indien tijdens de ontwikkelperiode of voor aanvang van de bouwwerkzaamheden een besluit wordt genomen waardoor een netbeheerder niet langer is verplicht een aardgasaansluiting aan te leggen, kan dit leiden tot een onvoorziene aanpassing van de installatie. Om dit risico uit te sluiten worden bouwende partijen gestimuleerd woningen zonder aardgasaansluiting te laten ontwerpen.

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

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

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

## **7.9 Windklimaat**

Door DPA Cauberg-Huygen is voor het plan een theoretische beschouwing van het windklimaat opgesteld (zie bijlage 11, rapport 00371-15995-07, 17 februari 2017). Het



gebouw loopt in stappen op in hoogte tot 70 m. Het plan is daarmee hoog en steekt (ver) uit boven de gemiddelde bouwhoogtes in de omgeving.

Het gebied waarin, ten gevolge van de aanwezigheid van het 70 m hoge gebouw, verhoogde windsnelheden zullen voorkomen, beslaat naar verwachting slechts een klein deel van het invloedsgebied. De plekken met een kritisch windklimaat zullen vooral in de directe omgeving van de woontoren gevonden worden, met name nabij de zuid- en westhoeken van het plan. Doordat het plan 'getrapt' stijgt naar de hoogte van 70 m én doordat er in de oksel van het gebouw, tussen de zuid- en de westzijde, grenzend aan de toren een lager bouwdeel van 4 m hoog aanwezig is. Deze 'lagere daken' zullen de van het gebouw afstromende wind, en daarmee de windhinder, grotendeels opvangen. Hierdoor is op maaiveld een relatief goed windklimaat aanwezig.

Het windklimaat ter plaatse van de buitenruimtes (balkons, loggia's en dakterrassen) van de te bouwen appartementen is zonder afscherming, om ter plaatse langdurig te zitten, niet geschikt. Daarom zullen de buitenruimtes worden voorzien van afschermingen van 1.80 meter hoogte.