

TOELICHTING

1 INLEIDING

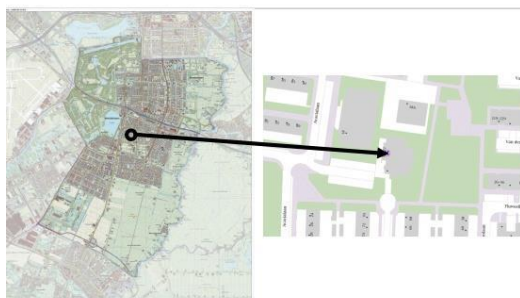
1.1 Aanleiding en doelstelling

Voor de voormalige dansschool Mittelmeijer en de bijbehorende woning aan de Acacialaan 20-22 bestaat een initiatief om de bestaande bebouwing te slopen en een appartementencomplex te realiseren met 28 koopappartementen met 4 bouwlagen en een verwachte bouwhoogte tussen de 12 en 15 meter. De beoogde nieuwbouw ligt aan de oost- en zuidzijde in een groene setting en is bestemd voor het middeldure koopsegment. De koopwoningen variëren in grootte en zijn daarom geschikt voor verschillende doelgroepen zoals starters, young professionals, senioren en kleine gezinnen.

Het initiatief past niet in het vigerende bestemmingsplan "Amstelveen Midden-West" zoals onherroepelijk geworden in februari 2009. Om de ontwikkeling mogelijk te maken, wordt voorzien in voorliggend bestemmingsplan Acacialaan 20-22.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in de wijk Keizer Karelpark. De locatie maakt onderdeel uit van een cluster maatschappelijke voorzieningen, omringd door woningen.



Afbeelding 1: ligging plangebied

Het kavel is kadastraal bekend als gemeente Amstelveen, sectie M, nummers 3436, 3709, 6422 en 6423 (alle geheel). Samen hebben deze percelen een oppervlakte van 1.509 vierkante meter.

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Dit bestemmingsplan vervangt gedeeltelijk het bestemmingsplan 'Amstelveen Midden-West'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 26 november 2008 en is onherroepelijk geworden op 17 juli 2009. De huidige bestemming is 'Maatschappelijk'. Binnen deze bestemming zijn gebouwen toegestaan ten behoeve van maatschappelijke doeleinden in de vorm van sociale, religieuze, medische, culturele, (openbare) en educatieve voorzieningen. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor daarbij horende wegen, paden, parkeer-, groen en speelvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen. Gebouwen zijn alleen toegestaan binnen een bouwvlak. Nagenoeg het gehele perceel is gelegen binnen het bouwvlak. De bestemming staat een gebouw met maatschappelijke doeleinden toe met een maximale goot- en bouwhoogte van tien meter. Het bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd. Aan de zuidzijde van het

gebouw is de bestemming Groen, zonder bebouwingsmogelijkheden. Het geldende bestemmingsplan komt door het in werking treden van dit bestemmingsplan Acacialaan 20-22 (gedeeltelijk) te vervallen.



Afbeelding 2: uitsnede geldend bestemmingsplan Amstelveen Midden-West

Daarnaast zijn voor deze locatie o.a. het paraplubestemmingsplan 'Archeologie en Cultuurhistorie' en het paraplubestemmingsplan 'Wonen' van belang.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk twee bevat de visie voor het plangebied. 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 hoofdstuk zeven staat de uitvoerbaarheid met betrekking tot de omgevingsaspecten. Naast de plantoelichting bestaat het bestemmingsplan vervolgens uit de juridisch bindende planregels in combinatie met de planverbeelding.

2 VISIE PLANGEBIED

Algemeen

De kern van het plan is de herontwikkeling van een dansschool met bijbehorende woning naar een nieuw appartementencomplex van 4 bouwlagen met 28 koopwoningen. Het parkeren wordt volledig opgelost op eigen terrein.

Programmatische uitgangspunten

Woningbouwprogramma en doelgroepen

In het woningbouwprogramma is rekening gehouden met het coalitie akkoord, het college uitvoeringsprogramma en de Woonagenda 2020-2023. Het woningbouwprogramma bestaat uit 26 middeldure en 2 dure koopappartementen. Alle appartementen hebben parkeergelegenheid op eigen terrein.

Het woningbouwprogramma van het schetsontwerp bestaat uit 28 koopappartementen. Dit is verder als volgt onderverdeeld:

- 24 middeldure koop hoge segment (max € 367.710,- v.o.n., prijspeil 2021) (3-kamerappartementen met 2 slaapkamers);
- 2 middeldure koop lage segment (max € 325.000,- v.o.n., prijspeil 2021) (2-kamerappartementen met 1 slaapkamer);
- 2 vrije sector appartementen (vanaf € 367.710,- v.o.n., prijspeil 2021).

Ook het aantal slaapkamers voor de middeldure koopcategorieën is conform de kwaliteitseisen van de woonagenda. Bovendien legt de gemeente hier een zelfbewoningsplicht op. Voor het toepassen van een anti-speculatiebeding met een afroombepaling is geen aanleiding, aangezien er sprake is van een marktconforme prijs voor de woningen. Hierdoor voldoet het woningbouwprogramma volledig aan de Woonagenda 2020-2023.

De omliggende woonomgeving van Keizer Karelpark bestaat voornamelijk uit huurwoningen. Een woningbouwprogramma met koopwoningen sluit aan op de gebiedsgerichte doelstelling van de Woonagenda om te komen tot een evenwichtige verdeling tussen koop en huur. Met het beoogde woningaanbod wordt vooral gericht op young professionals, kleine gezinnen en senioren (passend en veilig).

Ruimtelijke randvoorwaarden

Stedenbouw

Bij de herontwikkeling van het plangebied wordt aansluiting gezocht bij het bestaande stedenbouwkundige opzet: los gebouw in een klein cluster van gebouwen met een groene setting.

Stedenbouwkundig zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- de locatie leent zich bij uitstek voor een complexmatig gebouw met een hoogwaardige architectonische uitstraling;
- de locatie markeert de randen van het speelgebied aan de oostzijde en de groenstrook aan de zuidzijde;
- maximale bouwhoogte 4 bouwlagen en onder de Amstelveense hoogte van 18 meter;
- een hoofdgebouw, losse bijgebouwen zijn niet toegestaan;
- een bijzondere beëindiging van het platte dak;
- balkons vormgegeven als integraal onderdeel van de architectuur;
- ontsluiting van de appartementen vindt plaats binnen het gebouw, dus geen sprake van galerijen;

- voor de begane grond bouwlaag is de overgang openbaar / privé vormgegeven als onlosmakelijk onderdeel van de architectuur.

Groen en openbare ruimte

Bij de herontwikkeling naar woningbouw dient een goede kwaliteit buitenruimte op eigen terrein te worden gerealiseerd. Het behoud van en toevoegen van voldoende groene aankleding met beplantingen en bomen is nodig om een prettig woonklimaat te scheppen, maar ook om hittestress en wateroverlast tegen te gaan. Voor toekomstige bewoners moet het plangebied voldoende verblijfskwaliteit hebben.

Het uitgangspunt is om zoveel mogelijk bomen rond het nieuwe appartementencomplex te behouden. Door de toename van het bouwvolume ten opzichte van de huidige situatie kan echter niet worden voorkomen dat enkele bomen voor dit bouwplan moeten worden weggehaald. Als deze bomen niet weggehaald worden dan kunnen er zodanig minder vierkante meters worden gerealiseerd dat er geen sprake meer is van een haalbaar woningbouwproject.

Daarom zal de ontwikkelaar enkele bomen op eigen terrein weghalen maar ook compenseren. In het openbaar gebied staan in de directe nabijheid van het bouwplan ook enkele (niet waardevolle) bomen die weggehaald moeten worden. De gemeente stelt als randvoorwaarde dat de weg te halen bomen worden gecompenseerd in de directe nabijheid van het bouwplan en de kosten bij de initiatiefnemer in rekening worden gebracht.

Verder is het van belang om de toegang en begeleiding naar het groene speelgebied zowel af te schermen als (uit)zichtlijn te benutten. Een erfafscheiding van de woningen op de begane grond is bij voorkeur groen en maximaal 1 meter hoog. Het beheer hiervan zal blijven liggen bij de toekomstige eigenaren. De strook tussen het parkeerterrein en de openbare groenstrook aan de zuidzijde dient groen te worden aangekleed. Dit zal in het ontwerpproces voor de compensatie van de bomen, in samenspraak met de gemeente, verder worden uitgewerkt.

Welstand

Het te bouwen appartementencomplex aan de Acacialaan 20-22 ligt in een gebied met een regulier welstandsregime en het bouwplan is getoetst aan de algemene welstandscriteria. Dit zijn algemene richtlijnen die gelden voor alle bouwactiviteiten. De algemene criteria hebben te maken met de volgende onderwerpen:

1. Relatie tussen het bouwwerk en de omgeving;
2. De betekenis van vormgeving in sociaal-culturele context;
3. Relatie tussen vorm, functie en constructie;
4. Schaal en maatverhoudingen;
5. Materiaal, textuur, kleur en licht.

Parkeren

Voor het parkeren geldt de voorwaarde dat dit geheel wordt opgelost op eigen terrein. In en om het plangebied is immers beperkt parkeerruimte beschikbaar. Voorkomen moet worden dat nieuwe ontwikkelingen beslag leggen op de aanwezige parkeerruimte.

De normen in de gemeentelijke parkeernota geven de zekerheid dat in de benodigde parkeerbehoefte wordt voorzien. Alle middeldure woningen hebben een oppervlakte van minder dan 100 vierkante meter. Voor woningen van een dergelijke omvang geldt op grond van de gemeentelijke parkeernota een parkeernorm van 1,4. Rekening houdend met de ontwikkeling in parkeerdruk (inspelend op de nabijheid van openbaar vervoer en in lijn met andere projecten in de omgeving) kan gemotiveerd afgeweken worden van de parkeernormen en wordt voor de middeldure woningen een parkeernorm van 1,0 gehanteerd. Voor de dure woningen blijft de parkeernorm van 1,7 voor woningen

kleiner dan 140 m² conform de vigerende Parkeernota gelden. Dat betekent dat 29 parkeerplaatsen op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd. In het voorliggende plan is ruimte voor 33 parkeerplaatsen op eigen terrein.

Naar behoefte zal geanticipeerd worden op laadmogelijkheden voor elektrisch aangedreven voertuigen. Daarbij dienen, conform Bouwbesluit en aanvullende gemeentelijke regelgeving met betrekking tot bergingen, voldoende fietsparkeerplekken te worden gerealiseerd.

Water

Ten aanzien van de watercompensatie geldt volgens beleid van Waternet dat minimaal 10% van de extra verharding dient te worden gecompenseerd. Een toename van de verharding van minder dan 1.000 vierkante meter kan in principe buiten beschouwing worden gelaten. De nieuwbouw wordt grotendeels op de bestaande footprint gerealiseerd en de verwachting is dat dit niet boven de 1.000 vierkante meter uitkomt. Dit betekent dat watercompensatie niet aan de orde is.

Energie en duurzaamheid

Op grond van de aanvraag omgevingsvergunning, die eind 2020 is gedaan, is voor dit bouwplan de EPC van toepassing. EPC staat voor Energie Prestatie Coëfficiënt en zegt iets over hoe zuinig een gebouw is. Hoe zuiniger een gebouw, hoe lager de EPC waarde.

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 voor de burger. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. 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

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.

Bestemmingen (artikelen 3 t/m 7)
De bestemming 'Groen' (artikel 3)
De groenstroken in het plangebied hebben de bestemming 'Groen' gekregen. Het groen is mede bestemd voor beplanting, paden, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

De bestemming 'Tuin' (artikel 4)
In de tuinbestemming zijn 'bouwwerken, geen gebouwen zijnde' toegestaan. Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken is het mogelijk om van de bouwregels af te wijken. Daar zijn wel voorwaarden aan verbonden.

De bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' (artikel 5)
Binnen deze bestemming zijn is het tracé van de woonstraat geregeld. Hierbinnen vallen de rijbanen, trottoirs, fietspaden, parkeervakken en ondergeschikte groenvoorzieningen. Binnen de bestemming kan straatmeubilair zoals onder andere verlichting en ondergrondse huisvuilcontainers en speelvoorzieningen geplaatst worden.

De bestemming 'Wonen' (artikel 6)

In deze bestemming zijn de toekomstige woningen/appartementen als zodanig bestemd. Tot deze bestemming behoren ook de parkeervoorzieningen ten behoeve van de voorgestane woningen. De bebouwing van het beoogde appartementencomplex met parkeerterrein is specifiek geregeld met de opname van een bouwvlak en aanduidingen voor een maximale bouwhoogte. Tevens zijn in deze bestemming onder de specifieke gebruiksregels de parkeernormen voor de woningen opgenomen, waarbij voor verschillende woningcategorieën en woninggroottes een aantal verschillende parkeernormen gelden.

De dubbelbestemming Waarde - Archeologie 5 (artikel 7)

Voor de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' geldt dat de initiatiefnemer bij grote ingrepen in de bodem bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor bouwen of van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, een archeologisch rapport dient te overleggen. Op basis daarvan kunnen aan de betreffende vergunningen voorschriften worden verbonden. In de planregels is opgenomen voor welke bodemingrepen de eisen met betrekking tot archeologie gelden en welke criteria van toepassing zijn om te mogen bouwen of werkzaamheden te mogen uitvoeren. De regels zijn van toepassing bij de volgende bodemingrepen: dieper dan 0,30 meter, die tevens groter zijn dan 10.000 m². De verwachtingswaarde en dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' is gebaseerd op de gemeentelijke archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart.

Anti-dubbeltelregel (artikel 8)

Een anti-dubbeltelregel; deze bepaling dient om te voorkomen dat bijvoorbeeld een bepaald 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. In dit artikel worden tevens criteria gegeven als (mede)toetsingskader voor het stellen van nadere eisen, het verlenen van een omgevingsvergunning en het wijzigen van het plan. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning kunnen bijvoorbeeld nadere eisen gesteld worden aan het samenhangend straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid en de sociale veiligheid.

Algemene afwijkingsregels (artikel 10)

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

Algemene aanduidingsregels (artikel 11)

In dit artikel wordt aangegeven waar de gronden binnen de drie gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerzone', met betrekking tot de luchtvaartverkeerzones van het Luchthavenindelingbesluit (LIB) Schiphol, voor bedoeld zijn. Binnen deze zones met de gebiedsaanduidingen gelden regels ten aanzien van maximale bouwhoogtes (toetshoogte en radarhoogte) en regels met betrekking tot vogelaantrekkende werking.

Overige regels (artikel 12)

In dit artikel is bepaald dat de in het plan genoemde wet- en regelgeving moet worden gelezen zoals die op het moment van ter visie leggen van het ontwerpbestemmingsplan geldt.

Overgangsrecht (artikel 13)

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 14)

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

4 UITVOERBAARHEID

4.1 Economische uitvoerbaarheid

4.1.1 Financieel-economische haalbaarheid

De realisatie van de in dit bestemmingsplan rechtstreeks mogelijk gemaakte ontwikkelingen is in handen van één ontwikkelende partij. Met deze partij(en) heeft de gemeente een 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.

4.1.2 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)

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de bouw van 28 woningen en betreft derhalve een bouwplan waarvoor in principe een exploitatieplan dient te worden opgesteld.

In afwijking hiervan behoeft de gemeenteraad bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan, geen exploitatieplan vast te stellen, indien:

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

Ten behoeve van onderhavig grondexploitatie heeft de gemeente met de ontwikkelende partij een overeenkomst gesloten waarin de kosten voor de grondexploitatie worden verhaald op deze ontwikkelende partij. Het is niet nodig een tijdvak of fasering of regels danwel een uitwerking van regels publiekrechtelijk op te leggen. Hiermee is het verhaal van kosten anderszins verzekerd. Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve niet meer noodzakelijk.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

4.2.1 Inspraak

Ten behoeve van deze ontwikkeling is een startnotitie vastgesteld. Over de concept-startnotitie, die ter inzage heeft gelegen van 9 juni tot en met 7 juli 2020 heeft inspraak plaatsgevonden. Er zijn in totaal 4 reacties ingediend op de concept startnotitie. De binnengekomen reacties hebben geleid tot de concretisering van klimaatbestendige en natuurinclusieve maatregelen ten behoeve van de leefbaarheid van de omgeving en geven aanleiding tot nadere uitwerking van het bouwplan na vaststelling van de Startnotitie. Deze aanpassingen zijn opgenomen in de Startnotitie en zijn meegenomen in de uiteindelijke besluitvorming door de gemeenteraad. De raad heeft de startnotitie op 23 september 2020 vastgesteld.

De Startnotitie vormt het kader van de gemeente waarbinnen de initiatiefnemer het plan verder kan vormgeven en uitwerken. Dat bouwplan vormt vervolgens de basis voor de anterieure overeenkomst tot kostenverhaal en de leidraad voor het op te stellen bestemmingsplan.

4.2.2 Bestuurlijk vooroverleg (ex. artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening)

In het kader van het wettelijk vooroverleg op grond van het Besluit op de ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de hieronder genoemde

instanties op 15 juni 2021. De toezending is gedaan met het verzoek om binnen 4 weken te reageren en met de mededeling, dat indien niet binnen die termijn zal zijn gereageerd, wordt aangenomen, dat het voorontwerp bestemmingsplan geen aanleiding heeft gegeven tot het maken van opmerkingen.

1. Gedeputeerde Staten van Noord-Holland;
2. Waternet / Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht
3. Gasunie
4. Brandweer Amstelland

In bijlage 1 is een samenvatting van de reacties en de beantwoording daarop van het college van burgemeester en wethouders opgenomen. De ingekomen reacties hebben aanleiding gegeven de toelichting tekstueel op ondergeschikte onderdelen aan te passen.

4.2.3 Ter inzage ontwerp bestemmingsplan- en omgevingsvergunning

Vervolgens heeft het ontwerpbestemmingsplan tezamen met de ontwerpomgevingsvergunning vanaf 8 december 2021 voor de duur van 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van terinzagelegging is 1 zienswijze ingediend, die geen aanleiding heeft gegeven tot aanpassingen in het bestemmingsplan en/of omgevingsvergunning. Voor de samenvatting en beantwoording van deze zienswijze wordt kortheidshalve verwezen naar bijlage 11, Nota van Beantwoording Zienswijze.

4.3 Handhaving

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.

5 BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED

Op de locatie Acacialaan 20-22 staat een twee-laags gebouw: een dansschool en bijbehorende woning met een bouwhoogte van maximaal 10 meter boven het maaiveld. De buitenruimte van het bestaande gebouw is ingericht als parkeerterrein met enkele bomen. Het gebouw zelf komt uit de 60er jaren waarin de gerenommeerde Amstelveense dansschool Mittelmeijer met bijbehorende woning is gevestigd. De dansschool is nu nog in gebruik maar de eigenaar van de dansschool heeft aangegeven te willen stoppen op deze locatie en op een andere locatie verder te willen gaan. De eigenaar heeft om die reden het pand verkocht. Het gebouw heeft een enigszins verouderde uitstraling, maar is ook functioneel en technisch niet meer passend bij de huidige tijd.



Bestaande Situatie - Omgeving

De kavel ligt half achter de sportschool van Bunting aan de Acacialaan 18 en het gebouw met kinderdagverblijf van Partou aan de Acacialaan 18A. De kavel ligt midden in de wijk Keizer Karelpark.

Aan de oostzijde van het pand ligt een groen speelgebied voor kinderen, met een speelplek voor kleinere kinderen en een trapveldje. Nog oostelijker ligt de winkelstraat Van der Hooplaan met onder andere een bakker, slager en supermarkt. Direct grenzend aan de noord- en westzijde van het gebouw bevinden zich een sportschool Bunting (Acacialaan 18) en Kinderopvang Partou (Acacialaan 18A). Aan de zuidzijde ligt een groenstrook met een wandelpad. De zijkant van de rijwoningen aan de Acacialaan en Fluweelboomlaan grenzen weer aan deze groenstrook.

Op het particuliere terrein staan geen bomen die zijn vermeld op de gemeentelijke lijst met waardevolle bomen. Rondom het terrein staan diverse waardevolle bomen in een dichte, bosachtige ondergroei, waardoor het zicht op het huidige gebouw en op de geparkeerde auto's op het eigen terrein vanuit de omgeving vrijwel geheel wordt weggenomen. Aan de zuidzijde van het perceel loopt een voetpad naar het groene speelveld en de winkelstraat Van der Hooplaan.

6 BELEIDSKADER

6.1 Rijksbeleid

6.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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



Afwegen met de NOVI. Bron: Nationale Omgevingsvisie.

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

De vier prioriteiten

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

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- Duurzaam economisch groeipotentieel
- Sterke en gezonde steden en regio's
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Drie afwegingsprincipes

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

- Combineren boven enkelvoudig;
- Kenmerken & identiteit;
- Afwentelen voorkomen.

Relevantie plangebied

De realisatie van maximaal 28 woningen binnen het plangebied is niet in strijd met een van de 21 nationale belangen. De beoogde ontwikkeling vindt wel aansluiting bij nationaal belang nummer 5: zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften. De opgave is aansluitend op de woonbehoefte (met name in en bij de stedelijke regio's) tussen 2019 en 2030 circa 1 miljoen woningen te realiseren.

6.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk rijksbeleid te borgen en legt daarmee nationale ruimtelijke belangen vast. De ruimtelijke onderwerpen van nationaal belang zijn daardoor beperkt. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. In hoofdstuk 2 van het Barro is, om de nationale belangen te beschermen per onderwerp (één onderwerp per titel) aangegeven welke beperkingen er per welk (ruimtelijk) gebied gelden.

Relevantie plangebied

Bij de beoogde ontwikkeling zijn geen nationale belangen als beschreven in het Barro aan de orde. Wel dient de ladder voor duurzame verstedelijking te worden doorlopen. Dit betekent dat in het kader van de planologische procedure de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling dient te worden aangetoond, zie ook hieronder.

6.1.3 Besluit ruimtelijke ordening

Op 1 juli 2017 is de Nieuwe Ladder voor Duurzame Verstedelijking in werking getreden. De nieuwe Ladder is ten opzichte van de voorgaande Ladder vereenvoudigd. De drie treden zijn komen te vervallen en er is een nieuwe bepaling toegevoegd. De Laddertoets geldt alleen voor plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Het gaat om een nadere motiveringseis die in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening is opgenomen ten behoeve van een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. Bij elke nieuwe stedelijke ontwikkeling moet gemotiveerd worden dat er behoefte is aan deze ontwikkeling. Overheden dienen op grond van het Bro nieuwe stedelijke ontwikkeling standaard te motiveren met behulp van twee opeenvolgende stappen. Deze stappen borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkelingen wordt gekomen.

Relevantie plangebied

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

Toetsing aan de treden van de ladder

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte, in dit geval 28 appartementen in het middeldure segment. Amstelveen heeft recent een woningmarktonderzoek laten verrichten door RIGO op basis van het Woononderzoek Nederland 2012 ('De woningmarkt in Amstelveen', RIGO). Uit dit onderzoek blijkt dat het aanbod aan grondgebonden middeldure koopwoningen (woningen in de prijscategorie € 250.000,- en € 400.000,-) op dit moment groter is dan de lokale vraag van starters en doorstromers. De verwachting is dat de behoefte aan dit segment de komende jaren weer zal toenemen.

Het onderhavige initiatief is in overeenstemming met de Ladder omdat:

- er regionaal sprake is van vraag naar dit segment;
- de verkoop van woningen van de middeldure koop in Amstelveen nog redelijk goed loopt;
- de woningbouwbehoefte regionaal is afgestemd. In de monitor plancapaciteit is de de Acacialaan 20-22 in dat verband ook opgenomen met 28 woningen.

6.1.4 Luchthavenindelingbesluit Schiphol

Het oorspronkelijke Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB) stamt uit 2002, en is op 31 augustus 2004 gewijzigd in werking getreden. Het LIB is een Algemene Maatregel van Bestuur (AmvB), die gebaseerd is op artikel 8.4 van de Wet luchtvaart. Met het LIB wordt in kaartmateriaal een zogenaamd beperkingengebied vastgesteld. Het LIB bevat voor dat beperkingengebied regels waarbij beperkingen zijn gesteld ten aanzien van de bebouwing en het gebruik van gronden, voor zover die beperkingen noodzakelijk zijn met het oog op de veiligheid en de geluidsbelasting in verband met de nabijheid van de luchthaven Schiphol.

Per 4 november 2015 is een wijziging van het Luchthavenindelingbesluit (LIB) in werking getreden. Doel van deze wijziging is om de vliegveiligheid rondom Schiphol in afdoende mate te borgen. Hiervoor zijn de zogenaamde toetshoogtes in de omgeving van Schiphol aanzienlijk verlaagd. Bestemmingsplannen dienen deze verlaagde toetshoogtes in acht te nemen. Gebouwen hoger dan de toetshoogtes kunnen alleen toegestaan worden indien het Rijk hiervoor een verklaring van geen bezwaar (v.v.g.b.) heeft afgegeven of een positief radar advies heeft afgegeven. Het instrument "radar advies" is een nieuw instrument naast het reeds bestaande v.v.g.b. Voor de radartoets gelden afzonderlijke toetshoogtes; deze zijn opgenomen in een nieuwe kaart in bijlage 4a bij het LIB.

De procedures voor een v.v.g.b en een radaradvies gelden allebei afzonderlijk van elkaar maar kunnen ook samenvallen wanneer verschillende toetsvlakken worden doorsneden. De genoemde beperkingen betreffen:

- de bestemming en het gebruik van grond in verband met het externe-veiligheidsrisico vanwege het luchthavenverkeer;
- de bestemming en het gebruik van grond in verband met de geluidbelasting vanwege het luchthavenluchtverkeer;

- de maximale hoogte van objecten in, op of boven de grond, in verband met de veiligheid van het luchthavenluchtverkeer;
- een bestemming die, of van een gebruik dat, vogels aantrekt, in verband met de veiligheid van het luchthavenluchtverkeer.

Bij de eerste twee van de bovengenoemde typen beperkingen zijn in ieder geval gronden aangewezen die niet gebruikt dan wel bebouwd mogen worden ten behoeve van woningen, of andere in het besluit aangewezen gebouwen.

Op 1 januari 2018 is het LIB gewijzigd in werking getreden. De regelwijziging ziet op een eigen bevoegdheid voor het lokaal bestuur om binnen bestaand stedelijk gebied woningen toe te voegen. In het gebied binnen zone 4 blijft de grens van 25 woningen per bouwplan gehandhaafd en mogen bestaande geluidgevoelige gebouwen vervangen worden door een nieuw geluidgevoelig gebouw. In het bestaand stedelijk gebied tussen de grens van zone 4 en de 20 Ke-contour gelden nu en ook onder het regime van het nieuwe LIB geen kwantitatieve beperkingen aan woningbouw. In het landelijk gebied is een verbod verankerd in het LIB op nieuwe woningbouwlocaties.

Relevantie plangebied

Dit plangebied ligt niet in zone 3, 4 of 5 van het beperkingengebied van het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol (LIB). Het LIB kent daarnaast regels met betrekking tot de maximaal toegelaten bouwhoogten in de omgeving van Schiphol. De maximale bouwhoogte op grond van het Lib bedraagt op deze locatie 49 meter boven NAP. Voor de radar is de hoogte maximaal 37 meter boven NAP. Voor hogere bouwhoogtes is toestemming nodig van Luchtverkeersleiding Nederland dan wel een verklaring van geen bezwaar van de Inspectie Leefomgeving en Transport. De maximaal toegestane hoogte op basis van het bestemmingsplan bedraagt 13 m, ruim onder de toegestane Lib-hoogte. Daarnaast is het plangebied gelegen in het beperkingengebied vogels. Het bestemmingsplan maakt geen vogelaantrekkende functies mogelijk. Het Lib staat aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.

6.2 Provinciaal beleid

6.2.1 Omgevingsvisie 2020

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

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

- Dynamisch schiereiland. Hierin is het benutten van de unieke ligging van Noord-Holland, te midden van water, leidend.

- Metropool in ontwikkeling. Hierin wordt beschreven hoe de Metropoolregio Amsterdam steeds meer als één stad functioneert.
- Sterke kernen, sterke regio's, gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden.
- Nieuwe energie, benut de economische kansen van de energietransitie.
- Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving, staan het ontwikkelen van natuurwaarden en een economisch duurzame agrarische sector centraal.

Relevantie plangebied

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

6.2.2 Omgevingsverordening Noord-Holland 2020

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

Relevantie plangebied

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

In artikel 6.3 van de PRV wordt bepaald dat een bestemmingsplan uitsluitend kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Zoals is gebleken uit paragraaf [6.1.3](#) is de onderhavige ontwikkeling te zien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling, die voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Het initiatief is in overeenstemming met provinciale regelgeving.

6.3 Gemeentelijk beleid

6.3.1 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 centrumstedelijke, landelijke als

suburbane woonmilieus. Centrumstedelijke woonmilieus kunnen ontwikkeld worden rond verkeersassen zoals de Beneluxbaan. Hier zijn transformatiezones voorzien door een mogelijke ontwikkeling van stations voor de toekomstvaste openbaar vervoerverbinding. Voor verschillende doelgroepen kunnen deze potentiële ontwikkelingslocaties een aantrekkelijk gemengd woon/werkmilieu vormen. Daarnaast is de locatie in combinatie met het woningbouwprogramma geschikt als nieuw subuurbaan woonmilieu. Hierdoor komt de doorstroming weer op gang. Daarnaast wordt ingezet op de verduurzaming van de woningvoorraad. De woningen zijn energiepositief waardoor energielasten beperkt zullen blijven of op duurzame wijze wordt opgewekt.

Werken

Amstelveen heeft een grote kantorenvoorraad met een relatief hoge leegstand. Gelet op de toekomstige trends zal de leegstand alleen maar meer toenemen. Uitbreiding van het kantoorareaal is ongewenst, er moet eerder gezocht worden in het vervangen van bestaande kantoorruimte en transformeren van kantoorruimte naar andersoortig gebruik.

De strook tussen de Beneluxbaan en de Startbaan heeft door de ligging binnen de gemeente en buiten de beperkingen van luchthaven Schiphol (LIB) meer kansen om te transformeren naar woonfuncties dan andere kantorenlocaties (zoals Kronenburg). Het ligt dan ook niet voor de hand op het te herontwikkelen perceel langs de Startbaan een kantoorfunctie te realiseren.

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. Dit initiatief is in lijn met deze ambitie.

Relevantie plangebied

De Structuurvisie noemt de locatie Acacialaan 20-22 niet specifiek. Wel nog steeds relevant is dat de vraag naar meer comfort en kwaliteit in het wonen blijft toenemen. Daarbij wordt de wijk Keizer Karel Park genoemd waar vernieuwing prioriteit heeft. Kenmerkend aan deze wijken is dat er veel appartementencomplexen (deels portieketagewoningen) staan uit de jaren vijftig en zestig die niet allen voldoen aan de eisen die de huidige woonconsument stelt. Het voorliggende bestemmingsplan draagt bij aan de in de Structuurvisie genoemde woonambities.

6.3.2 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.

Relevantie plangebied

Het initiatief is conform de uitgangspunten van de Woonagenda. Zie het daartoe overwogene in Deel [2](#)

6.3.3 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. Licht 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.

Relevantie plangebied

Het plangebied valt niet binnen de hoofdgroenstructuur van de wijk. In onderstaande luchtfoto staan aan de oost- en zuidzijde bomen rondom het perceel die waardevol zijn voor de aankleding van de buurt. Aan de oostzijde ligt een speelterrein met buurtfunctie. De buurt bestaat uit appartementen (sociale huur) langs de Van der Hooplaan in een groene omgeving, en laagbouwoningen (sociale huur) aan de Acacialaan en Fluweelboomlaan.



Groenvoorzieningen rondom het plangebied

Als gevolg van de planontwikkeling zullen er enkele bomen verdwijnen, die worden gecompenseerd. Zie het daartoe overwogene in deel [2](#)

6.3.4 Nota Parkeernormen Amstelveen

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 Parkeernormen 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.

Relevantie plangebied

De Nota Parkeernormen is ook van toepassing op onderhavige ontwikkeling.

Ten aanzien van het parkeren wordt verwezen naar paragraaf [7.6.](#)

7 OMGEVINGSKWALITEIT

7.1 Bodem

Wet bodembescherming

Het bodembeleid is gebaseerd op een balans tussen maatschappelijke dynamiek en gezondheidsrisico's. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen onaanvaardbaar risico voor de gebruiker mag vormen. Is dat wel het geval, dan spreken wij van een ernstig en spoedeisend geval van bodemverontreiniging. Deze gevallen moeten op korte termijn worden gesaneerd of het gebruik en/of de functie moet worden gewijzigd zodat de verontreiniging geen risico vormt. De bodemkwaliteit kan ook een acceptabel risico vormen. We spreken dan van een ernstig geval en een potentieel risico. Een ernstig geval met potentiële risico's hoeft niet gesaneerd te worden, omdat het opheffen van potentiële risico's niet kosteneffectief is. Het loont wel te saneren wanneer er toch al grondwerk plaatsvindt. Daarom is het verboden om in ernstig verontreinigde grond te werken zonder saneringsdoel. De saneringshandeling dient gemeld te worden bij het bevoegd gezag (de Provincie Noord-Holland).

Procedures en normen voor onderzoek en sanering van de bodem zijn nader uitgewerkt in de Circulaire bodemsanering 2012. De norm voor een ernstig geval is de interventiewaarde; de norm voor spoedeisendheid is het saneringscriterium.

Bij handelingen en activiteiten op of in de grond dient een historisch bodemonderzoek conform NEN5725 te worden uitgevoerd om na te gaan of de bodem op een locatie mogelijk verdacht is. Een locatie is verdacht als er aanwijzingen zijn dat er in het verleden bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden (puntbronnen) of als er sprake is van achtergrondconcentraties die hoger zijn dan het bodemgebruik toestaat. Bij puntbronnen kan gedacht worden aan (voormalige) bedrijfsactiviteiten, ondergrondse brandstoftanks en sloop van asbesthoudende bouwwerken. Verhoogde achtergrondconcentraties worden in Amstelveen aangetroffen in het "bovenland", het niet verveende landschap. De ontgravingskaart (zie hierna) wordt bij ruimtelijke onderbouwingen voor bestemmingsplannen en bij aanvragen voor omgevingsvergunningen geaccepteerd als bewijsmiddel ten aanzien van achtergrondconcentraties. Is de locatie verdacht, dan dient een verkennend bodemonderzoek conform NEN5740 te worden uitgevoerd en zonodig een nader onderzoek conform NTA 5755 om vast te stellen of er sprake is van een ernstig geval en of er sprake is van een verontreiniging die met spoed gesaneerd dient te worden.

Besluit bodemkwaliteit

Het Besluit bodemkwaliteit stelt onder andere regels voor grondverzet voor grond die geen risico's vormt voor de gebruiker. In de Regeling bodemkwaliteit zijn richtwaarden (kwaliteitsklassen) opgenomen voor verschillende gebruiksfuncties, die zijn gerelateerd aan bodemgebruik. Doel van de regels is om de bodemkwaliteit en bodemfunctie via grondverzet met elkaar in overeenstemming te brengen. Hulpmiddel hiervoor zijn de bodemkwaliteitskaarten zoals die zijn opgenomen in de regionale Nota bodembeheer. De bodemfunctiekaart is verdeeld in zones waarvan het huidige en toekomstige gebruik is weergegeven. De bodemfuncties zijn "Industrie", "Wonen" en "Overig". De bodemfuncties bepalen de toepasbaarheid van grond, omdat de functie is gekoppeld aan een kwaliteitsklasse.

De ontgravingskaart geeft de aanwezige bodemkwaliteit aan via zones van bodemkwaliteitsklassen "Industrie", "Wonen" en "Overig". Amstelveen hanteert gebiedsspecifiek beleid, waarin naast de maximale waarden uit het generieke beleid de lokale maximale waarden "Wonen (gebiedsspecifiek)" en "Landbouw/natuur (gebiedsspecifiek)" gedefinieerd zijn. De toepassingskaart geeft aan aan welke bodemkwaliteitsklasse toe te passen grond moet voldoen. Grond die voldoet aan de achtergrondwaarde is altijd toepasbaar. Grond verontreinigd tot boven de (lokale)

maximale waarde is niet toepasbaar in de desbetreffende zone en moet elders worden toegepast of verwerkt. De overige grond moet bij toepassing voldoen aan de (lokale) maximale waarde en aan de bodemfunctie van de toepassingslocatie.

Provinciale milieuverordening

Gebieden met aardkundige waarden dienen planologisch te worden beschermd. Dit is vastgelegd in de Provinciale milieuverordening. 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. De bodemkwaliteit dient geschikt te zijn voor de (toekomstige) functie en mag in principe niet verslechteren door grondverzet. De invulling van het beleid voor de gemeente Amstelveen is vastgelegd in de Nota bodembeheer en de bijbehorende ontgravingskaart, bodemfunctiekaart en toepassingskaart.

Relevantie plangebied

Econsultancy heeft in opdracht van Ten Brinke Vastgoedontwikkeling een verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest in bodem uitgevoerd aan de Acacialaan 20-22 te Amstelveen (zie bijlage 2 'Verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest in de bodem, 6 augustus 2020'). Het onderzoek is uitgevoerd in het kader van de voorgenomen sloop en nieuwbouw op de onderzoekslocatie. Uit dit onderzoek blijkt dat de bodem bestaat uit zwak siltig, matig grof zand, zwak tot sterk zandige klei en sterk kleiige veen. Zintuiglijk is de bodem plaatselijk zwak baksteenhoudend en matig kolengruishoudend. Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem is geconcludeerd dat deze deellocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "verdacht, niet lijnvormig" (VED-HE-NL). Bij verdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem verontreinigd is. De bovengrond is plaatselijk licht verontreinigd met kobalt, kwik, nikkel, lood, zink en PAK. De ondergrond is analytisch niet verontreinigd. Het grondwater is licht verontreinigd met barium en xylenen. De lichte verontreinigingen in de bovengrond zijn hoogstwaarschijnlijk te relateren aan de bijmengingen van baksteen en kolengruis. De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "verdacht, niet lijnvormig" dient te worden beschouwd wordt, op basis van de onderzoeksresultaten, bevestigd. Echter, gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek. Voor PFAS geldt dat getoetst is aan het "Tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie" en de onderzochte boven- en ondergrond wordt voldaan aan de parameter PFOS en PFOA op indicatieve basis aan de kwaliteitsklasse "Landbouw/Natuur" (de gevoeligste klasse). Qua asbest zijn er op het maaiveld geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Het aspect bodem staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.

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.

Waterbeheerplan AGV, Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht 2010-2015

Het beleid van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht is vertaald in het Waterbeheerplan 2016-2021 en de keur 2019. In het Waterbeheersplan is uitgewerkt hoe AGV invulling geeft aan haar taken op het gebied van waterbeheer, zoals veiligheid, waterkwaliteit, waterkwantiteit. De Keur is de waterschap verordening van AGV. De regels in de Keur beschermen de waterkeringen en watergangen. Voor werkzaamheden rond water of een dijk is een vergunning van het waterschap nodig. Bijvoorbeeld bij de aanleg van leidingen, lozingen op het oppervlaktewater, het plaatsen van bouwwerken of het onttrekken van grondwater.

Bij ontwikkelingen waarbij sprake is van een toename van verhard oppervlak van meer dan 1.000 m² dient de toename hiervan gecompenseerd te worden. Gerekend over het toenemend verhard dient ter compensatie circa 10% á 20 % extra (open) wateroppervlak gerealiseerd te worden. Meestal blijkt 10% voldoende te zijn, maar in stedelijke gebieden met een hoog percentage bebouwing kan dit oplopen tot 20%.

Naast het realiseren van wateroppervlak kan een initiatiefnemer ook compenseren door alternatieve 'regenwaterbergingsvoorzieningen', aan te leggen. De berekening voor alternatieve bergingssystemen is gebaseerd op een ontwerpbus van 70 mm/dag en verwaarlozing van de gemaalcapaciteit

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. Als eerste aanzet voor de oplossing van dit probleem wordt in de Middenpolder naast de afvalwaterzuiveringsinstallatie een biologische nazuivering gerealiseerd. Dit heeft tot gevolg dat voor het desbetreffende gebied geen beperkende bestemmingen mogen gelden.

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.

Keur AGV 2019

De Keur van hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) is gericht op het beschermen van de aan- en afvoer van water en bescherming tegen wateroverlast en overstroming en de ecologische toestand van het watersysteem.

De taak van het waterschap is om te zorgen voor een veilig en gezond watersysteem. Volgens de Waterwet gaat het daarbij om drie hoofddoelstellingen:

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

De Keur is van toepassing op allerlei activiteiten in, op of nabij waterkeringen of wateren. In het Keurbesluit Vrijstellingen heeft AGV beschreven onder welke voorwaarden bepaalde activiteiten zijn toegestaan, zonder dat een Keurvergunning nodig is. In veel gevallen geldt wel een meldplicht.

AGV beoordeelt de vergunningaanvraag en bepaalt de vergunningsvoorwaarde met behulp van de Beleidsregels Keurvergunningen. Bij een vergunning levert AGV voorschriften over de manier waarop de aanvrager de activiteit moet uitvoeren.

Relevantie/beschrijving plangebied

Bij ruimtelijke ingrepen dient een watertoets te worden uitgevoerd. Doel van de watertoets is om de relatie tussen planvorming en de waterhuishouding te versterken. Bouwplannen dienen daartoe te worden getoetst door de waterbeheerder. Daarbij moeten alle gevolgen met betrekking tot water tegen het licht worden gehouden. Het voorliggende initiatief is gelegen binnen het gebied van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht maar buiten enige waterkeringszone. Een dubbelbestemming 'Water - Waterkering' is in dit geval dus niet aan de orde.

Indien door de ontwikkeling het verharde oppervlak toeneemt, dient dit gecompenseerd te worden. Het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht hanteert voor compensatie een extra wateroppervlak van 10% van de toename van het verhard oppervlak.

Toename van het verhard oppervlak van minder dan 1000 m² hoeft niet te worden gecompenseerd. T.b.v. het initiatief is een watertoets uitgevoerd, zie bijlage 3 (Econsultancy, Watertoets Acialaan 20-22, 29 september 2021). De herontwikkeling omvat de realisatie van 28 appartementen met bijbehorende parkeervoorzieningen. Ten opzichte van de huidige situatie zal ten aanzien van de ontwikkeling het verhard oppervlak toenemen met circa 100 m². Gelet hierop bestaat er geen reden tot watercompensatie. Het verhard oppervlak in de toekomstige situatie bedraagt circa 1.140 m². In de uitvoeringsfase bestaat de mogelijkheid dat wordt overgegaan tot de

realisatie van een groen dak. Hierbij wordt regenwater geborgen en vertraagd afgevoerd richting het bestaande hemelwaterriool. In de toekomstige situatie zal het schone hemelwater (zogenaamde hemelwaterafvoer; HWA) niet op het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) worden aangesloten maar op de aanwezige hemelwaterriolering in de omliggende straten. Hierdoor vindt ten opzichte van de huidige situatie geen verslechtering van de waterhuishouding plaats. Het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) zal in de toekomstige situatie worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel in de omgeving. De realisatie komt neer op een aanbod c.q. toename van circa 8,4 m³/dag. Op basis van de randvoorwaarden en uitgangspunten is de ontwikkeling in zowel ruimte als tijd waterneutraal uit te voeren. Het aspect water staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.

7.3 Kabels en leidingen

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

7.4 Archeologie

Beleidskader

Om uitvoering te geven aan de Wet op de archeologische monumentenzorg heeft de gemeente Amstelveen in 2008 haar archeologisch beleid vastgesteld. Hiertoe is een archeologische verwachtingskaart opgesteld. Op deze kaart zijn in verschillende gradaties de verwachte archeologische waarden opgenomen, waaraan criteria zijn verbonden.

Relevantie plangebied

Het plangebied is gelegen op gronden aangeduid met waarde Archeologie 5. Dit houdt in dat er een lage archeologische verwachtingswaarde in het gebied is. De betreffende gronden zijn namelijk verveend en drooggemaakt. Voor deze gronden geldt dat bodemingrepen die verder reiken dan 30 cm onder maaiveld en een oppervlakte verstoren van meer dan 1 hectare archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd dient te worden. Het initiatief voorziet niet in een dergelijke ingreep. Wel is de dubbelbestemming Waarde- Archeologie 5 opgenomen, als signaalfunctie. Het aspect archeologie staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.

7.5 Geluid

De beoordeling van het aspect geluid in ruimtelijke plannen vindt zijn grondslag voor spoor- en wegverkeerslawaai en gezoneerde industrieterreinen in de Wet geluidhinder en voor vliegverkeerslawaai 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. Voor het onderhavige initiatief is het volgende relevant.

Wegverkeer

Er moet inzicht worden gegeven in de geluidsbelasting op nieuwe geluidgevoelige 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 geluidgevoelige bestemmingen in beeld moeten worden gebracht.

Relevantie plangebied

Ten behoeve van het initiatief is akoestisch onderzoek verricht, zie bijlage 4 'Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Acacialaan 20-22 te Amstelveen, 7 augustus 2020'. De geluidgevoelige bestemmingen zijn gelegen in de geluidszone van de Lindenlaan, Sportlaan en de de Van der Hooplaan. In het kader van een goede ruimtelijke ordening worden tevens de nabijgelegen niet-gezoneerde wegen (Acacialaan, Appellaan, Fluweelboomlaan en de Spaanse Aaklaan) in het onderzoek betrokken. In het onderzoek wordt de geluidbelasting op de geluidgevoelige bestemmingen inzichtelijk gemaakt en beoordeeld op basis van het toetsingskader. Voor het plangebied is reeds een tekening opgesteld met de projectie van het appartementencomplex. Voor elke zijde van het appartementencomplex zijn toetspunten ten behoeve van maximaal 4 bouwlagen gemodelleerd. De berekeningen zijn verricht aan de hand van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 en met behulp van het programma Geomilieu, versie 2020.1. De geluidsbelasting op de nieuw te bouwen woningen bedraagt ten hoogste 42 dB. Er vindt geen overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB plaats. Er gelden vanuit akoestisch oogpunt m.b.t. het wegverkeer geen belemmeringen voor de realisatie van het plan.

Daarnaast is relevant dat de beoogde woningen zijn gelegen naast een aantal bestaande functies in de directe omgeving die geluid veroorzaken. Direct naast het appartementengebouw is een kinderdagverblijf Partou en een sportschool gelegen. Om dit in beeld te brengen is tevens akoestisch onderzoek verricht, zie bijlage 5, Econsutancy, Akoestisch onderzoek industrielawaai Acacialaan 20-22 te Amstelveen. Het akoestisch onderzoek heeft als doel het bepalen van de geluidsbelasting op de appartementen en deze te toetsen aan de richtwaarden uit de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009). Uit dit onderzoek blijkt t.a.v het kinderdagverblijf dat de maximale geluidniveaus de richtwaarde van 70 dB(A) overschrijden in de dagperiode en worden veroorzaakt door schreeuwende kinderen van het kinderdagverblijf. De berekende maximale geluidniveaus zijn incidenteel en komen maar enkele keren per dag voor. Van slaapverstoring is in zowel de avond- en nachtperiode geen sprake. Het woon- en leefklimaat in de appartementen (binnenniveau) ten gevolge van de langtijdgemiddeld beoordelingsniveaus wordt, bij aansluiting op de grenswaarden voor aanpandige gevoelige gebouwen van 35(A) etmaalwaarde, bij een geluidwering van de gevels van minimaal 20 dB gegarandeerd. De maximale geluidniveaus ten gevolge van schreeuwende kinderen wordt, bij aansluiting op de grenswaarden voor aanpandige gevoelige gebouwen van 55 dB(A) etmaalwaarde, bij een geluidwering van de gevels van minimaal 27 dB gegarandeerd. Daaraan kan worden voldaan in de uitvoering van het bouwplan.

Voor het stemgeluid afkomstig van de jeugd ter plaatse van de openbare speeltuin geldt dat dit een kenmerk van een woonwijk is. Het treffen van maatregelen is niet realistisch en stuit op overwegende stedenbouwkundige bezwaren. Het woon- en leefklimaat in de appartementen (binnenniveau) ten gevolge van de langtijdgemiddeld beoordelingsniveaus en de maximale geluidniveaus wordt, bij aansluiting op de grenswaarden voor aanpandige gevoelige gebouwen van respectievelijk 35 en 55 dB(A) etmaalwaarde, bij een geluidwering van de gevels van minimaal 20 dB gegarandeerd. Ook hieraan kan worden voldaan.

Ten aanzien van de nabijheid van sportschool Bunting kunnen - om een acceptabel woon- en leefklimaat te garanderen - maatwerkschriften worden opgesteld. Met deze maatregelen is sprake van een acceptabel akoestisch woon- en leefklimaat en gelden geen belemmeringen voor de activiteiten van de sportschool. Deze maatregelen, waaraan de eigenaar van de sportschool wil meewerken, kunnen t.z.t. in een separate procedure worden opgelegd.

7.6 Verkeer en parkeren

Beschreven moet worden of de toekomstige bestemming meer verkeer genereert dan het geldende bestemming. Indien een verkeerstoename te verwachten is dient verantwoord te worden dat de omliggende buurt/wijkontsluiting voldoende is om de toename te verwerken.

Verkeer en ontsluiting

De toevoeging van de circa 28 woningen levert een verkeersgeneratie op van gemiddeld 90 motorvoertuigbewegingen per etmaal. De huidige functies (dansschool plus woning) leveren in totaal 87 motorvoertuigbewegingen per etmaal op. Dit betekent dat de verkeerstoename door de nieuwbouw zo goed als nihil zal zijn. Voor de ontsluiting en bereikbaarheid van de locatie zal de bestaande in-/uitrit naar de Acacialaan worden gebruikt, welke tot op heden ook goed functioneert.

Het voetpad aan de zuidzijde van het plangebied dient gehandhaafd te blijven voor langzaam verkeer om de bereikbaarheid richting het park en de winkelstraat Van der Hooplaan te borgen. Bewoners van het nieuwe appartementencomplex kunnen de voordeur bereiken via de weg over het eigen parkeerterrein

Het plangebied wordt rechtstreeks ontsloten door de Acacialaan, een straat met een snelheidsregime van 30 km per uur. Per openbaar vervoer wordt het plangebied ontsloten door bushalte Sportlaan (lijnen 347, 348, 357 en 358 R-net). Deze halte ligt op ongeveer 300 meter loopafstand van het plangebied, waardoor de ontsluiting per openbaar vervoer goed genoemd kan worden.

Parkeren

Het bestaande parkeerterrein kent in de basis al een goede bereikbaarheid en toegankelijkheid omdat deze niet veel wijzigt ten opzichte van de huidige situatie. Op basis van het bouwplan dat uitgaat van 26 middeldure koopappartementen met een bruto vloeroppervlakte van minder dan 100 m² en 2 dure koopappartementen zijn er - inclusief bezoekersparkeren - 29 parkeerplaatsen benodigd op basis van de Nota Parkeren ($26 \times 1,0 + 2 \times 1,7$). In het definitieve bouwplan is de mogelijkheid opgenomen voor 33 parkeerplaatsen (inclusief bezoekers parkeren) opgenomen. Het aspect verkeer en parkeren staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.

7.7 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 zogenaamde 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.

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. Als NIBM-categorie is aangewezen een woningbouwontwikkeling van maximaal 1500 woningen met één ontsluitingsweg.

Relevantie plangebied

Binnen dit bestemmingsplan bevinden zich geen gevoelige bestemmingen. Het Besluit gevoelige bestemmingen is dus niet van toepassing. Het oprichten van 28 woningen is ver gelegen onder het hierboven genoemde aantal van 1500 woningen en dus een ontwikkeling die niet 'in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet nodig. Het aspect luchtkwaliteit staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.

7.8 Externe veiligheid

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

Besluit externe veiligheid inrichtingen

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

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

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

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

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

Circulaire risico normering vervoer gevaarlijke stoffen

In onder meer de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen is het externe veiligheidsbeleid voor vervoer van gevaarlijke stoffen vastgelegd. De verwachting is dat in 2013 de circulaire opgevolgd zal worden door het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev). In dit besluit staan regels op het gebied van externe veiligheid voor de ruimtelijke inrichting rond wegen, waterwegen en spoorwegen met vervoer van gevaarlijke stoffen. Er worden bijvoorbeeld verplichte veiligheidsafstanden tot deze transportroutes vastgelegd.

Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

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

Relevantie plangebied

Mede gelet op de ligging nabij een hogedruk aardgasleiding die ten zuiden van het plangebied is gelegen is er een kwantitatieve risicoanalyse verricht. Het onderzoek (zie bijlage 6 Econsultancy, Externe Veiligheid, Acacialaan 20-22 Amstelveen, rapportnummer 10703.005) heeft als doel te bepalen of er wordt voldaan aan de grenswaarde ten aanzien van veiligheidsaspecten, zoals genoemd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Uit de kwantitatieve risicoanalyse volgt dat het groepsrisico als gevolg van de buisleiding hoger is dan 0,1 x oriëntatiewaarde, maar wel

lager dan de oriëntatiewaarde. Het plaatsgebonden risico als gevolg van de buisleiding ter hoogte van het onderzoeksgebied is lager dan 10^{-6} /jaar en voldoet daarmee aan de grenswaarde. Echter aangezien de appartementen binnen de 1% letaliteitszone zijn gelegen en het groepsrisico ter hoogte van het plangebied hoger is dan $0,1 \times$ oriëntatiewaarde, kan niet worden volstaan met een beperkte verantwoording. Maatgevend scenario is een fakkelbrand door leidingfalen. De kans op leidingfalen is uiterst klein en doet zich in feite alleen voor wanneer op of rond de leiding werkzaamheden worden uitgevoerd. De kans op slachtoffers kan verder worden beperkt door bewoners vooraf te informeren over aanstaande werkzaamheden, de mogelijke scenario's en hoe hierop te handelen. Het voorschrijven van strikter toezicht tijdens werkzaamheden verkleint de kans op calamiteiten. Het aspect externe veiligheid staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.

7.9 Ecologie

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

Ten behoeve van het initiatief is een quick scan ecologie uitgevoerd (zie bijlage 7 Sweco, Verkennend natuuronderzoek Acacialaan 20 – 22, te Amstelveen). Uit dit onderzoek zijn de volgende conclusies te herleiden.

Wet natuurbescherming Natura 2000-gebieden.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Botshol' ligt op circa 5,8 km afstand van het plangebied. De werkzaamheden in het plangebied resulteren niet in een oppervlakteverlies van het Natura 2000-gebied, evenmin veroorzaakt het versnippering voor aangewezen soorten, verontreiniging, verdroging, verstoring door verlichting, verstoring door mechanische effecten. Om de werkzaamheden te kunnen uitvoeren wordt gebruikt gemaakt van verschillend materieel. Deze machines kunnen onder andere stikstof uitstoten wat uiteindelijk neer zal dalen (stikstofdepositie). Ook in de gebruiksfase kan sprake zijn van emissies. Om de hoeveelheid stikstofdepositie te bepalen dient een AERIUS-berekening te worden uitgevoerd. Hieruit kan naar voren komen dat het uitvoeren van een project specifieke beoordeling noodzakelijk is.

Soortenbescherming

De gebouwen zijn geschikt voor de gebouw bewonende vleermuissoorten gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis. Nader onderzoek naar de aanwezigheid van vaste rust- en/of voortplantingsplaatsen is noodzakelijk. Dit nadere onderzoek is uitgevoerd, zie bijlage 8 Sweco, aanvullend vleermuisonderzoek Acacialaan 20-22.

Tijdens de veldbezoeken in het voorjaar zijn geen zwermende, gevelgrijpende, invliegende en/of uitvliegende vleermuizen in het plangebied waargenomen. Tijdens de rondes in het najaar zijn in het plangebied geen baltende gewone en ruige dwergvleermuis waargenomen, buiten het plangebied zijn twee paarterritoria van de gewone dwergvleermuis en een paarverblijfplaats van de ruige dwergvleermuis vastgesteld. Tijdens het aanvullend natuuronderzoek zijn binnen het plangebied geen vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen waargenomen. Het aanvragen van een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming is niet nodig. Wel zijn tijdens de veldbezoeken in het plangebied enkele foeragerende vleermuizen waargenomen. De vleermuizen foerageren voornamelijk in het omliggende groen en niet in het plangebied, de aanwezigheid van essentieel foerageergebied is uitgesloten. Er zijn tijdens het onderzoek enkele passerende gewone dwergvleermuizen waargenomen, de vliegrichting in het najaar was niet eenduidig, in het voorjaar vlogen ze langs de bomenlaan voornamelijk richting het oosten. De aanwezigheid van een essentiële vliegroute is vanwege het lage aantal dieren uitgesloten. Het aanvragen van een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming is niet nodig. Verstoring van vleermuizen dient vanwege het verbod op verstoren en de zorgplicht te worden voorkomen door het toepassen van gerichte verlichting. Het aanlichten van de bomenrij ten zuiden van het plangebied door bouwverlichting dient in de actieve periode van de vleermuis ((maart-oktober) tussen zonsondergang en zonsopkomst te worden voorkomen.

Alle in Nederland broedende vogels zijn beschermd gedurende hun broedseizoen. De werkzaamheden aan de bomen en het struweel dienen buiten het broedseizoen plaats te vinden. Indien dit niet mogelijk is dient er eerst een broedvogelcontrole uitgevoerd te worden alvorens er gekapt gaat worden. Indien er daadwerkelijk vogels broeden zal de kap uitgesteld moeten worden tot na het broedseizoen. Er worden in het plangebied met zekerheid twee bomen gekapt en drie gesnoeid en, wanneer nodig, gekapt om ruimte te maken voor de plannen. In de bomen zijn geen holtes en of loszittende bast aangetroffen. De bomen zijn niet geschikt als verblijfplaatsen voor boombewonende soorten. In de bomen zijn geen nesten van jaarrond beschermde vogels aanwezig. Het aanvragen van een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming is niet nodig. Wel kunnen algemene soorten, zoals de merel, houtduif, roodborst, pimpelmees en koolmees, nesten bouwen in de bomen en struiken. Wanneer de werkzaamheden binnen het broedseizoen (april – juni/augustus) plaatsvinden, dient er voorafgaand aan de kap- en snoeiwerkzaamheden een broedvogelcontrole te worden uitgevoerd door een ecooloog

Natuurbeleidskaders Natuurnetwerk Nederland

De voorgenomen werkzaamheden hebben geen effect op beschermde gebieden in het kader van het NNN. Er is geen nader veldonderzoek en/of effectonderzoek noodzakelijk. Er zijn geen maatregelen nodig om effecten te voorkomen/beperken. Er is geen nadere procedure noodzakelijk in de vorm van een "nee, tenzij-toets". Gebieden met natuurwaarden buiten het NNN De voorgenomen werkzaamheden hebben geen effect op beschermde gebieden met natuurwaarden buiten het NNN gelegen. Er is geen nader veldonderzoek en/of effectonderzoek noodzakelijk. Er zijn geen maatregelen nodig om effecten te voorkomen/beperken. Er is geen nadere procedure noodzakelijk in de vorm van een "nee, tenzij-toets". 5.3 Vrijgestelde soorten Voor de start van de werkzaamheden dient er een melding gemaakt te worden van de aanwezigheid van vrijgestelde soorten bij de omgevingsdienst Noord-Holland Noord. Op basis van waargenomen soorten tijdens het veldonderzoek en een habitat-geschiktheidsbeoordeling dient er een melding gemaakt worden voor de volgende soorten:

- egel;
- bosmuis;
- huisspitsmuis.

Gezien de voorgenomen bouw en de daarbij in de gebruiksfase verwachte verkeersbewegingen is een mogelijk effect vanwege de toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden niet op voorhand uit te sluiten. Om die reden is een stikstofberekening uitgevoerd (zie bijlage 9, Econsultancy, onderzoek stikstofdepositie Acacialaan 20-22 te Amstelveen).

Uit dit onderzoek blijkt dat de relevante emissies van stikstofoxiden (NOx) en ammoniak (NH3) tijdens de aanlegfase plaats vinden door de verkeersbewegingen ten behoeve van de aanvoer van materialen en de inzet van mobiele werktuigen tijdens de sloop en constructie ten behoeve van de realisatie van het plan. De relevante emissies tijdens de gebruiksfase vinden plaats door de verkeersbewegingen van en naar het plan. De berekening van het projecteffect van de beoogde situatie is verricht met behulp van het programma Aeries Calculator. Het projecteffect op de Natura 2000-gebieden is kleiner dan of gelijk aan 0,00 mol/ha/jaar. Bij een dergelijke projectbijdrage zal het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten. Op basis van het onderzoek blijkt dat er geen ontheffing benodigd is voor het aspect stikstof. De Wet natuurbescherming staat de uitvoering van het initiatief niet in de weg.

7.10 Bedrijven en milieuzonering

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevend afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Daarnaast bepaalt de feitelijke (planologische) situatie eveneens in hoeverre bedrijven in de bestaande situatie reeds beperkt worden in hun bedrijfsvoering. De VNG-brochure wordt gebruikt als hulpmiddel (niet als blauwdruk) bij het opstellen van bestemmingsplannen met nieuwe milieugevoelige functies of nieuwe milieubelastende functies. Er bestaat geen plicht om de brochure te hanteren, wel is het een algemeen aanvaarde methode in Nederland gebleken. In de brochure zijn aan de verschillende bedrijfsactiviteiten, milieucategorieën en richtafstanden toegekend voor de aspecten gevaar, stof, geur en geluid. De afstanden zijn gebaseerd op een rustige woonwijk. Als er sprake is van een gemengd gebied mag er een afstandstrap minder worden gehanteerd.

Relevantie plangebied

De beoogde woningen zijn gelegen naast een aantal bestaande functies in de directe omgeving die geluid veroorzaken. Direct naast het appartementengebouw is een kinderdagverblijf Partou en een sportschool gelegen. Uit het akoestische onderzoek (zie paragraaf [7.5](#)

7.11 Bezonnning

Er bestaan geen wettelijke normen en eisen ten aanzien van bezonnning voor bebouwing. Gemeenten zijn bij de onderbouwing of er t.a.v. dit aspect sprake is van 'een goede ruimtelijke ordening' vrij om dit in te vullen. Vaak wordt gebruik gemaakt van de door TNO ontwikkelde (lichte norm), die minimaal twee uur zon per dag (niet aansluitend vereist) in de periode 19 februari tot en met 21 oktober voorschrijft, en een 'strengere' norm, die drie uur zon per dag (niet aansluitend vereist) in de periode 21 januari tot en met 22 november voorschrijft.

De volledige formulering van de 'lichte norm' luidt als volgt: 'er wordt voldaan aan de lichte TNO-norm als de zon minimaal 2 uur per dag op het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam van de woonkamer valt, gedurende de periode 19 februari t/m 21 oktober'. 19 februari en 21 oktober zijn de data waarop de schaduwwerking het grootst is vanwege de lage stand van de zon. Na 19 februari zal de situatie elke dag verbeteren tot en met 21 juni, wanneer de zon op haar hoogst staat en er dus nauwelijks schaduwwerking is. Daarna wordt de schaduwwerking weer elke dag een beetje groter, tot het einde van de onderzoeksperiode op 21 oktober. Vanwege dit 'parabolische' effect volstaat het om de schaduwwerking op drie dagen te onderzoeken: 19 februari, 21 juni en 21 oktober. Op elk van deze data wordt met een interval van 1 uur onderzocht hoe de schaduwwerking op de omliggende woningen op de betreffende dag is, zodat inzichtelijk is hoeveel uur per dag de te onderzoeken gevels in de schaduw liggen.

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

Relevantie plangebied

Ten behoeve van het initiatief is onderzoek verricht naar de gevolgen van het bouwplan voor de bezonningssituatie, zie bijlage 10 bezonningsstudie, Hoogveen architecten juli 2020. Uit dit onderzoek blijkt dat er aan de 'strengere' TNO-norm kan worden voldaan. Voor de omliggende objecten is in het geheel geen schaduwwerking te verwachten, ook gelet op de draairichting van de zon en de afstand van de omliggende woningen tot het nieuw te realiseren appartementengebouw.

7.12 M.e.r.- beoordeling

Beleid en normstelling

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van een bestemmingsplan planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Onderzoek en relevantie plangebied

In het Besluit milieueffectrapportage staat dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject mer-beoordelingsplichtig is als de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat (Besluit milieueffectrapportage, Bijlage onderdeel D11.2). De beoogde ontwikkeling bestaat uit de realisatie van maximaal 28 appartementen. De beoogde ontwikkeling blijft daarmee ruim onder de drempelwaarde.

Opgemerkt dient te worden dat voor activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, toch dient te worden nagegaan of er sprake kan zijn van belangrijke gevolgen voor het milieu met een vorm-vrije mer-beoordeling. Gelet op de kenmerken van het plan zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r., de plaats van het plan en de kenmerken van de

potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de voorgaande paragrafen zijn opgenomen. Hiermee is invulling gegeven aan de vorm-vrije merbeoordeling. Op basis hiervan heeft bevoegd gezag het besluit genomen om dat er geen mer-procedure of mer-beoordelingsprocedure conform het Besluit m.e.r. nodig is.