

Uitwerkingsplan Amstelveen Stadshart - Van  
Heuven Goedhartlaan 15-17



# Inhoudsopgave

TOELICHTING	5
Hoofdstuk 1 INLEIDING	5
1.1 Aanleiding en doelstelling	5
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3 Geldende bestemmingsplannen	7
1.4 Beknopte inhoud voorliggend uitwerkingsplan	8
1.5 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Visie plangebied	9
2.1 Uitgangspunten	9
2.2 Functionele en ruimtelijke uitwerking	9
2.3 Belemmeringen	13
2.4 Motivatie gemaakte keuzes	13
2.5 Programma	14
2.6 Veiligheid	14
2.7 Kabels en leidingen	15
Hoofdstuk 3 Planopzet	17
3.1 Algemeen	17
3.2 De bestemmingen	17
Hoofdstuk 4 UITVOERBAARHEID	19
4.1 Actuele regionale behoefte	19
4.2 Economische uitvoerbaarheid	22
4.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23
4.4 Handhaving	24
Hoofdstuk 5 BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED	25
5.1 Ruimtelijke karakteristiek	25
5.2 Functioneel gebruik	30
Hoofdstuk 6 BELEIDSKADER	37
6.1 Inleiding	37
6.2 Rijksbeleid	37
6.3 Provinciaal en regionaal beleid	38
6.4 Gemeentelijk beleid	41
Hoofdstuk 7 OMGEVI NGSKWALITEIT	51
7.1 Bodem	51
7.2 Water	54
7.3 Archeologie	56
7.4 Geluid	56
7.5 Luchtkwaliteit	60
7.6 Externe veiligheid	61
7.7 Flora en fauna	62
7.8 Windhinder	63
7.9 Duurzaam bouwen en energie	64

Bijlagen Toelichting	67
<b>PLANREGELS</b>	<b>69</b>
Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS	71
Artikel 1 Begrippen	71
Artikel 2 Wijze van meten	81
Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS	83
Artikel 3 Gemengd	83
Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS	85
Artikel 4 Anti-dubbelregel	85
Artikel 5 Luchtvaartverkeerzone-LIB artikel 2.2.2	87
Artikel 6 Luchtvaartverkeerzone-LIB artikel 2.2.3	89
Artikel 7 Algemene bouwregels	91
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels	93
Artikel 9 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening	95
Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS	97
Artikel 10 Overgangsrecht	97
Artikel 11 Slotregel	99
Bijlagen Regels	101

# TOELICHTING

## Hoofdstuk 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding en doelstelling

Op de locatie van Heuven Goedhartlaan 15-17 was tot 2009 het Enecokantoor gevestigd. Het kantoor is (met uitzondering van de kelder) gesloopt en inmiddels is door een ontwikkelaar een bouwplan voor een nieuwe invulling van het plangebied aan de gemeente voorgelegd. De locatie is één van de laatste locaties die in het Stadshart van Amstelveen tot ontwikkeling zal worden gebracht.

Het is de bedoeling op deze grootstedelijke ontwikkellocatie nieuwe bebouwing met uitstraling te realiseren, bebouwing met een eigen karakter. Deze bebouwing zal ook een aansprekende nieuwe pleinwand voor de groene ruimte van de Stadstuinen moeten gaan vormen.

In mei 2012 heeft het college van Burgemeester en Wethouders een programma van eisen vastgesteld voor de herontwikkeling van het terrein. Er wordt hierin uitgegaan van de mogelijkheden die het bestemmingsplan Stadshart biedt voor de bouw van appartementen, een hotel, horeca en een ondergrondse parkeergarage. Om de nieuwbouw mogelijk te maken heeft de gemeenteraad besloten een vervangende locatie aan te wijzen voor de stadsverwarmingseenheid van Eneco. Dit gebouw kon niet in dit gebied blijven, vanwege de bouw van een parkeergarage. Daarom is onderzoek gedaan naar een vervangende locatie. De eenheid is inmiddels verplaatst naar het terrein aan de Beneluxbaan, kruising mr. G. Groen van Prinstererlaan, aan de zuidwestelijke afrit. De randvoorwaarden voor de herontwikkeling zijn in het programma van eisen opgenomen. Ook zijn randvoorwaarden gemaakt voor de verplaatsing van de stadsverwarmingseenheid.

Het project heeft als doelstelling het ontwikkelen van een nieuwbouwproject om daarmee de wanden rond het stadspark volwaardig af te sluiten. Met het realiseren van dit project is een van de laatste concrete locaties in het Stadshartproject voltooid. Een en ander is uitgewerkt in de volgende uitgangspunten:

- Grootstedelijke allure, passend binnen de ambitie/uitstraling van het Stadshart.
- Hoog inzetten op het toevoegen, mengen en combineren van functies.
- Parkeren op eigen terrein, tenzij in de omgeving van het bouwplan voldoende parkeerplaatsen kunnen worden benut voor de beoogde functies.
- Parkeren conform de parkeernota.
- De openbare ruimten dienen gemakkelijk toegankelijk en sociaal veilig te zijn voor het publiek.
- Het treffen van geluidwerende maatregelen aan de woningen.
- Zorgdragen voor meer levendigheid op begane grondniveau.

Om de nieuwbouw mogelijk te maken is een planologische inpassing noodzakelijk. Dit wordt bereikt door middel van het opstellen van voorliggend Uitwerkingsplan. Met dit Uitwerkingsplan wordt voldaan aan de (voor deze locatie geldende) uitwerkingsplicht en de uitwerkingsregels zoals opgenomen in het bestemmingsplan Stadshart (2008).

### 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

#### 1.2.1 Ligging

Het plangebied maakt deel uit van de noordoostelijke hoek van het Stadshart.

De locatie van Heuven Goedhartlaan 15-17 en een deel van de omliggende straten vormen tezamen het plangebied.



*Situatie*

### 1.2.2 Begrenzing en functie plangebied

Het plangebied wordt begrensd door de volgende straten; aan de noordzijde wordt de locatie begrensd door de Stroombaan, ten oosten wordt het terrein begrensd door de Stroombaan en de Draaistroom. Aan de zuidzijde wordt de locatie begrensd door de Wisselstroom. Aan de westzijde wordt het terrein begrensd door de Van Heuven Goedhartlaan. Op het terrein bevindt zich een kelder die deel heeft uitgemaakt van het Eneco kantoor dat hier heeft gestaan. De kelder is gehandhaafd om te voorkomen dat opkomend grondwater opgeperst wordt richting maaiveld.

Het terrein is volledig eigendom van de gemeente Amstelveen.

In de directe omgeving staan voornamelijk woongebouwen (appartementen) en kantoren. De locatie grenst aan het Stadspark. Het Stadshart herbergt veel winkels en voorzieningen en biedt ruime parkeergelegenheid. Het is regionaal goed bereikbaar via de A9, de Beneluxbaan en de tramlijnen 5 en 51. De lokale bereikbaarheid kan nog verbeterd worden, met name kwalitatief. Om de positie van het Stadshart verder te versterken wordt de regionale functie ervan uitgebouwd. Er wordt ingezet op een nog betere bereikbaarheid en een toename van het aantal ondersteunende functies, zoals vrijetijdsvoorzieningen en evenementen, die bijdragen aan de aantrekkelijkheid van het Stadshart.

De Van Heuven Goedhartlaan en de Handelsweg delen het oostelijk deel van het Stadshart in vijf afzonderlijke gebieden: het Oostelijk Entreegebied, het Parkblok, het Singelblok, de Stadstuinen en het Handelsplein. Centraal in het oostelijk deel komen deze gebieden samen bij een bijzondere plek: het groene plein. De Stadstuinen worden duidelijk ingekaderd door het Oostelijk Entreegebied, het Parkblok, het Singelblok en het Handelsplein.

De locatie is gelegen in het Oostelijk Entreegebied. Dit gebied dient als poortfunctie voor het Stadshart. Het Oostelijk Entreegebied functioneert als kantorenlocatie en heeft de afgelopen jaren vele ontwikkelingen meegemaakt. Het Oostelijk Entreegebied is veranderd van een verouderd kantorengedebied naar een modern vestigingsgebied voor kantoren met hoogwaardige gebouwen. Aan de overkant van de Van Heuven Goedhartlaan, grenzend aan het park, ligt het Parkblok. Op het Parkblok zijn acht woontorens gerealiseerd: de Parkhofwoningen. Naast het Parkblok en de Handelsweg ligt het Singelblok. Op het Singelblok zijn woningen gerealiseerd in een U-vormig gebouw: de Singelblokoningen. Aan de westzijde van het plangebied is het stadspark aangelegd, de Stadstuinen genaamd. Er is een vijverpartij aangelegd en diverse kleurrijke bloementuinen. Aan de vijver is een horecapaviljoen in gebruik genomen.

Met deze ontwikkelingen is het hele Stadshart vernieuwd, behalve deze locatie.

In de huidige situatie wordt de bouwlocatie omgeven door kantoorgebouwen, waardoor het buiten kantooruren een niet uitnodigende plaats is om te verblijven. Door het mengen van functies –waaronder de toevoeging van wonen en een hotel met restaurant– mag worden verwacht dat de aantrekkingskracht van de locatie en de levendigheid ook buiten kantooruren zal toenemen.

### 1.3 Geldende bestemmingsplannen

Voor het plangebied Van Heuven Goedhartlaan 15-17 is het bestemmingsplan Amstelveen Stadshart geldend. Dit bestemmingsplan is op 26 november 2008 door de gemeenteraad vastgesteld en op 23 juli 2009 geheel goedgekeurd.

Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan de bestemming 'Gemengd uit te werken (GD-U)'.



*Uitsnede bestemmingsplan Amstelveen Stadshart*

Aangezien het perceel Van Heuven Goedhartlaan 15-17 uitsluitend een ontwikkellocatie is, is gekozen voor deze uit te werken bestemming. Deze nog uit te werken bestemming geeft aan dat in het kader van het bestemmingsplan Stadshart een bepaalde ontwikkeling gepland was, maar dat de details ten tijde van het opstellen ervan nog niet duidelijk waren. In het bestemmingsplan Stadshart zijn zogenoemde uitwerkingsregels opgenomen, zodat al wel enig inzicht bestaat in wat er mogelijk wordt gemaakt op de betreffende locatie. Deze uitwerkingsregels bepalen aan welke voorwaarden het uitwerkingsplan moet voldoen.

Tot het moment dat voorliggend uitwerkingsplan in werking treedt is het bestemmingsplan Amstelveen Stadshart het geldende bestemmingsplan voor het plangebied Van Heuven Goedhartlaan 15 - 17.

## 1.4 Beknopte inhoud voorliggend uitwerkingsplan

Voorliggend uitwerkingsplan geeft invulling aan de uitwerkingsplicht die in het (moeder)bestemmingsplan Amstelveen Stadshart voor de locatie aan de Van Heuven Goedhartlaan 15-17 is opgenomen.

Voor de nieuwbouw aan de Van Heuven Goedhartlaan 15-17 zal het geldende bestemmingsplan Amstelveen Stadshart moeten worden uitgewerkt. In dit bestemmingsplan is voor deze locatie een uitwerkingsplicht opgenomen. Hiermee kan het college van Burgemeester en wethouders medewerking verlenen aan een bouwplan nadat de globale bestemming en regels in een uitwerkingsplan zijn geconcretiseerd.

Op grond van de in het (moeder)bestemmingsplan opgenomen uitwerkingsregels gelden de volgende bepalingen voor het bouwen van gebouwen:

- er mag maximaal 25.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak (exclusief parkeergarage) gerealiseerd worden;
- er mogen maximaal 93 woningen worden gerealiseerd;
- er mogen maximaal 140 hotelkamers worden gerealiseerd;
- kantoren mogen worden opgericht als ondersteunende functie ten behoeve van de hoofdfuncties;
- de oppervlakte van horecavoorzieningen mag niet meer dan 790 m<sup>2</sup> bedragen;
- de oppervlakte voor detailhandel mag niet meer bedragen dan 940 m<sup>2</sup>;
- de oppervlakte van maatschappelijke voorzieningen mag niet meer bedragen dan 1350 m<sup>2</sup>;
- de gronden mogen tot 100% worden bebouwd;
- de bouwhoogte van het gebouw mag niet meer dan 42 meter bedragen;
- de parkeervoorzieningen dienen ondergronds te worden gebouwd.

Voorliggend uitwerkingsplan voldoet aan de deze uitwerkingsregels.

## 1.5 Leeswijzer

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

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



## Hoofdstuk 2 Visie plangebied

### 2.1 Uitgangspunten

Het uitwerkingsplan 'Amstelveen Stadshart, Van Heuven Goedhartlaan 15-17' komt overeen met de Structuurvisie 2025+/uitvoeringsparagraaf. In hoofdstuk zes wordt nader ingegaan op de relatie tussen het bestemmingsplan en de structuurvisie. Tevens wordt het overige relevante beleid hier behandeld.

Dit Uitwerkingsplan geeft uitwerking aan de, in het bestemmingsplan Amstelveen Stadshart opgenomen bestemming 'Gemengd uit te werken (GD-U)' en biedt hiermee de planologisch-juridische basis voor de ophanden zijnde nieuwbouw op deze locatie. Het Uitwerkingsplan maakt de nieuwbouw van een multifunctioneel gebouw mogelijk met de functies: wonen (appartementen), hotel, horeca, detailhandel, maatschappelijke voorzieningen en een ondergrondse parkeergarage. De functies detailhandel, horeca en maatschappelijk zullen een plaats krijgen in de plint. Dit zal ten goede komen aan de levendigheid en sociale veiligheid in de omgeving. Het terrein ligt reeds enige jaren braak. Met het realiseren van dit multifunctionele gebouw is het Stadshartproject zoals is opgenomen in de vernieuwingsopgave die is ingezet in de jaren '80 voltooid. Door het toevoegen van deze functies in een gebied met voornamelijk kantoorgebouwen vindt een positieve vorm van functiemenging plaats dat zal zorgen voor meer levendigheid en veiligheid, ook buiten kantooruren.

Hoofdstuk 6 geeft een nadere onderbouwing dat deze functies een positieve ontwikkelingsrichting is voor deze locatie in het Stadshart.

### 2.2 Functionele en ruimtelijke uitwerking

De uitgangspunten van dit bestemmingsplan hebben consequenties op ruimtelijk en op functioneel niveau. Verder wordt in deze paragraaf beschreven wat er fysiek komt/verandert en op welke manier de gronden gebruikt zullen gaan worden.

#### 2.2.1 Veranderingen op ruimtelijk niveau

In de bestaande situatie is er wat betreft dit perceel sprake van braakliggend terrein met een (oude) kelder. Voorheen was op deze locatie het voormalige Enecokantoor gevestigd, een stadsverwarmingseenheid en een transformatorhuisje van NUON. Het kantoor is inmiddels gesloopt en de stadsverwarmingseenheid en het transformatorhuisje zijn verplaatst.

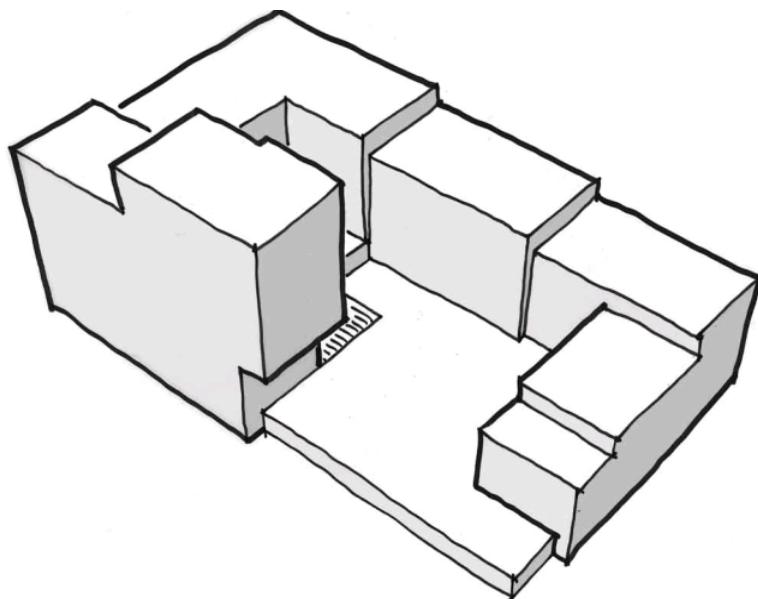


*Situatie anno 2014: Braakliggend terrein*

### Bebouwing

Het voormalige Enecokantoor is eerder door de gemeente aangekocht ter herontwikkeling.

Het te realiseren multifunctionele gebouw zal verschillende functies onderbrengen, te weten: hotel, wonen (appartementen), horeca, detailhandel en maatschappelijk. Het gebouw zal getrapt vormgegeven worden, waardoor de appartementen (aan de zijde van de Van Heuven Goedhartlaan) maximaal profiteren van het daglicht en van het uitzicht op de stadstuinen. De trapsgewijze hoogteopbouw geeft het gebouw ook een passende schaal en een duidelijk stedelijke markering. Het hoogste punt van het gebouw is 42 meter (conform de uitwerkingsregels uit het bestemmingsplan Amstelveen Stadshart) en bevindt zich aan de Van Heuven Goedhartlaan. Ter plaatse van het lagere deel, ten oosten van de stedelijke markering, is een (niet openbare) binnentuin gepland. Deze binnentuin heeft een aanmerkelijk lagere bouwhoogte, waardoor er geen 'muur' ontstaat langs de Van Heuven Goedhartlaan. Het gebouw krijgt een ontwerp met een open uitstraling.



*Gepland ontwerp van het multifunctionele gebouw met een hoogteaccent gecombineerd met lagere bebouwing aan de Van Heuven Goedhartlaan*

#### Openbaar gebied

##### *Omliggende wegen en ontsluiting*

De locatie ligt in de wijk Stadshart. Het plangebied wordt aan de oostzijde ontsloten door de Beneluxbaan, de Handelsweg in het zuiden en de Van Heuven Goedhartlaan in het westen. In het noorden ligt de Mr. G. Groen van Prinstererlaan.

De overige straten in het gebied – de Stroombaan, de Wisselstroom en de Draaistroom - zijn woonstraten en zijn gecategoriseerd als verblijfsgebied.

In de nieuwe situatie blijft de ontsluiting van het plangebied ongewijzigd, met dien verstande dat de ontsluiting van de parkeergarage plaats zal vinden op de Wisselstroom (zuidzijde) of de Stroombaan (oost en noordzijde). De ontsluiting zal niet plaatsvinden op de Van Heuven Goedhartlaan. In het huidige bouwplan is de ontsluiting van de parkeergarage aan de Stroombaan (oostzijde van het gebouw) geprojecteerd.

##### *Openbare ruimte*

Op de Van Heuven Goedhartlaan en de Mr. G. Groen van Prinstererlaan liggen vrij liggende fietspaden aan beide zijden van de rijbaan. Op de Handelsweg ligt aan de zuidzijde een fietspad in twee richtingen dat aansluit op de fietstunnel onder de Beneluxbaan. De openbare ruimte rondom het plangebied wordt aan drie zijden gekenmerkt door parkeerterreinen. Deze parkeerterreinen zijn eenduidig vormgegeven. Bij nieuwbouw op het plangebied zal gekeken moeten worden hoe de entrees en dergelijke aansluiten op de openbare ruimte.

In de nieuwe situatie zal de openbare ruimte zal niet volledig worden heringericht, maar worden 'aangeheeld'. Aan de Stroombaan ten oosten van het gebouw zullen in het openbare gebied drie afvalcontainers worden geplaatst en voorzieningen voor het stallen van fietsen. Ter bevordering van de (sociale) veiligheid zal het parkeerterrein worden voorzien van verlichting. Ook zal worden overwogen op welke wijze de openbare ruimte zal worden heringericht of worden aangevuld.

### 2.2.2 Veranderingen op functioneel niveau

Het voormalige Eneco kantoor is met uitzondering van de kelder inmiddels gesloopt en de gronden van het perceel liggen nu braak.



*Situatie anno 2014*

In de nieuwe situatie wordt uitwerking gegeven aan de bestemming Gemengd uit te werken (GD-U), aangezien een voorlopig ontwerp inmiddels is ingediend. De in voorliggend uitwerkingsplan in acht te nemen uitwerkingsregels zijn genoemd in paragraaf 1.1 en zullen terugkomen in de regels van de bestemming Gemengd. De functie van het perceel Van Heuven Goedhartlaan wijzigt van kantoren naar gemengd. Binnen de laatstgenoemde functie is een hotel, wonen (appartementen), horeca, detailhandel en maatschappelijk mogelijk.

## 2.3 Belemmeringen

De beoogde ontwikkeling dient te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Dat wil zeggen dat het bestemmingsplan moet voldoen aan de relevante ruimtelijke en milieutechnische wetgeving. Op voorhand zijn binnen of in de nabijheid van het bestemmingsplangebied de volgende belemmeringen aanwezig. Hoofdstuk 7 gaat nader in op de uitvoerbaarheid van deze omgevingsaspecten.

Ten oosten van het plangebied ligt een gastransportleiding. Deze ligt langs de Beneluxbaan. Het inventarisatiegebied van deze gastransport bedraagt 30 meter en ligt net buiten het plangebied. Deze gastransportleiding zal dus geen invloed hebben op de ontwikkeling aan de Van Heuven Goedhartlaan 15-17. Op het terrein bevond zich voorheen een ketelhuis en een transformatorstation van NUON. Beiden zijn niet opgenomen in de voorliggende ontwikkeling. Het station bedient alle woningen in het hele gebied. Het bevat een trafo van 1000 KVA en vanaf dit station gaan 14 kabels de wijk in. Bij het verlenen van de omgevingsvergunning en bij de daadwerkelijke werkzaamheden moet de aanwezigheid van deze kabels in ogenschouw worden genomen.

Het plangebied ligt ingesloten tussen de wegen Van Heuven Goedhartlaan, de Mr. G. Groen van Prinstererlaan, de Handelsweg en de Beneluxbaan. De Van Heuven Goedhartlaan is in het wegcategoriseringsplan aangeduid als 50 km/h weg. Uit uitgevoerd akoestisch onderzoek komt naar voren dat hierdoor ter plaatse van appartementen langs deze weg de gevelbelasting de maximale voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt. Het college van burgemeester en wethouders dienen voor deze overschrijding een hogere grenswaarde geluid vast te stellen. Meer informatie hierover vindt u in paragraaf 7.4.

## 2.4 Motivatie gemaakte keuzes

De locatie is één van de laatste locaties die in het Stadshart van Amstelveen tot ontwikkeling zal worden gebracht. De Van Heuven Goedhartlaan is uitsluitend een ontwikkellocatie. Om deze reden is gekozen voor de bestemming Gemengd.

Voor de geplande nieuwbouw aan de Van Heuven Goedhartlaan 15-17 zal het geldende (moeder)bestemmingsplan Amstelveen Stadshart moeten worden uitgewerkt. In dit bestemmingsplan is voor deze locatie een uitwerkingsplicht opgenomen. Hiermee kan het college van Burgemeester en wethouders medewerking verlenen aan een bouwplan nadat de globale bestemming en regels in een uitwerkingsplan zijn geconcretiseerd.

Met voorliggend uitwerkingsplan wordt uitwerking gegeven aan de bestemming Gemengd uit te werken (GD-U) welke is opgenomen in het (moeder)bestemmingsplan Amstelveen Stadshart. Met dit uitwerkingsplan wordt de planologisch-juridische basis gelegd voor een nieuwbouwplan voor een multifunctioneel gebouw die ruimte biedt aan de functies: hotel, wonen (appartementen), horeca, detailhandel en maatschappelijk. De bestemming Gemengd uit te werken (GD-U) wordt uitgewerkt in de bestemming Gemengd (GD). Feitelijk wordt een gebouw toegevoegd met een diversiteit aan functies in een gebied dat voornamelijk is omgeven door kantoren en (woon)appartementen. Het toevoegen van verschillende functies zal bijdragen aan de aantrekkingskracht en hiermee aan de levendigheid van het gebied, ook na sluitingstijd van de kantoren. Door deze levendigheid zal de (sociale) veiligheid na sluiting van de kantoren ook worden bevorderd.

Door met dit uitwerkingsplan te voldoen aan de genoemde uitwerkingsregels wordt uitgewerkt in de lijn van de verwachting die in het bestemmingplan Amstelveen Stadshart is gecreëerd.

## 2.5 Programma

Er is een gebouw voorzien met een totale bruto vloeroppervlakte van 23.700 m<sup>2</sup> (exclusief parkeergarage). In dit gebouw zullen maximaal 93 woningen (appartementen) worden gerealiseerd met een bruto vloeroppervlakte van 13.922 m<sup>2</sup>. De functie hotel bevat maximaal 140 kamers. De combinatiefunctie detailhandel, maatschappelijk en horeca en de combinatiefunctie detailhandel, maatschappelijk en horeca zullen niet meer oppervlakte beslaan dan dat de Uitwerkingsregels aangeven.

De ingang van het hotel bevindt zich aan de zijde van de Van Heuven Goedhartlaan en de ingangen voor de appartementen zijn rondom het gebouw gesitueerd. De parkeergarage bevindt zich onder peilniveau (volledig verdiept) en wordt mogelijk gemaakt onder het gehele bouwvlak. De ingang van deze ondergrondse parkeergarage zal worden gerealiseerd aan de Wisselstroom of de Stroombaan (dus aan de achterzijde of de zijkanten van het gebouw). De ingang van de parkeergarage mag niet aan de voorzijde van het gebouw gerealiseerd. Een groot deel van de plint van het gebouw (de begane grond) zal een levendige invulling krijgen. Dit houdt in dat de functies detailhandel, maatschappelijk en horeca zowel aan de noordzijde (Wisselstroom), aan de oostzijde (stroombaan) en aan de zuidzijde (voorzijde; zijde van de Van Heuven Goedhartlaan) zullen worden gerealiseerd op de begane grond. De appartementenfunctie zal verspreid over het bouwvlak mogelijk worden gemaakt. Uitgangspunt is dat de appartementen niet worden gerealiseerd in de eerder genoemde plint van het gebouw.

Het gebouw krijgt een trapsgewijze opbouw en zal op het hoogste punt 42 meter zijn. Voor deze trapsgewijze opbouw is gekozen met oog op de maximale zonlichttoetreding op de appartementen. Tevens draagt het ontwerp bij aan het uitzicht van de appartementen op de stadstuinen en op de inpasbaarheid in de omgeving. Vanaf de Van Heuven Goedhartlaan bezien krijgt het gebouw een open uitstraling.

## 2.6 Veiligheid

### *Sociale veiligheid*

In het verleden werd bij het plaatsen van openbare verlichting weinig rekening gehouden met de verlichting van achterpaden en achtergebieden. Uit oogpunt van sociale veiligheid is ook deze verlichting noodzakelijk. Indien er sprake is van particulier eigendom wordt geen openbare verlichting geplaatst. Wel wordt gestreefd naar het aanlichten van achterpaden vanaf de openbare weg.

### *Bluswatervoorziening*

De brandweer heeft water nodig bij het bestrijden van brand. Primair wordt dit gedaan door middel van het drinkwaternet, maar wanneer de brand groter wordt van omvang is secundaire waterwinning van belang. Onder secundaire waterwinning wordt verstaan, bereikbare sloten, poelen die aan een aantal eisen moeten voldoen.

Het aanwezige water kan tevens worden gebruikt door de brandweer. Dit gebruik is geen strijdig gebruik.

### *Bereikbaarheid*

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

## 2.7 Kabels en leidingen

### *Kabels*

De kabels voor elektra en communicatiesignalen zijn voornamelijk gesitueerd onder het wegdek en groenvoorzieningen. Deze leidingen zijn niet opgenomen op de verbeelding.

### *Het plangebied*

Op het terrein bevond zich voorheen een ketelhuis en een transformatorstation van NUON. Beiden zijn niet opgenomen in de voorliggende ontwikkeling. Het station bedient alle woningen in het hele gebied. Het bevat een trafo van 1000 KVA en vanaf dit station gaan 14 kabels de wijk in. Bij het verlenen van de omgevingsvergunning en bij de daadwerkelijke bouw moet de aanwezigheid van deze kabels en leidingen in oenschouw worden genomen.

### *Leidingen*

Een gastransportleiding kent de volgende veiligheidsafstanden:

#### *Toetsingsafstand*

Dit is de afstand waarbinnen rekening gehouden moet worden met de gevolgen van een eventuele leidingbreuk. Binnen deze zone is het de verantwoordelijkheid van de gemeente om de risico's af te wegen ter realisering van bijvoorbeeld kwetsbare bestemmingen of ter preparatie op rampenbestrijding. Aansluitend op deze verantwoordelijkheid valt de beoordelingsbevoegdheid van de gemeente om af te wijken van de toetsingsafstand. Bij het toepassen van deze bevoegdheid dient de gemeente, het bepaalde genoemd in paragraaf 5 "Bepaling van de bebouwingsafstanden" van de richtlijn VROM, in acht te nemen.

#### *Minimale bebouwingsafstand*

Deze afstand is bedoeld om de effecten op de omgeving bij een eventuele leidingbreuk te beperken, niet om de effecten volledig uit te sluiten. Binnen deze zone mag geen bebouwing worden opgericht.

#### *Vrijwaringszone*

Deze zone is ter waarborging van een veilig en bedrijfszeker gastransport en ter beperking van gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving van de leiding en dient in principe obstakelvrij te zijn. Deze zone is altijd gesitueerd op 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding.

#### *Het plangebied*

De toetsingsafstand van de aardgastransportleidingen is 30 meter. De minimale bebouwingsafstand bedraagt 4 meter en de vrijwaringszone bedraagt tevens 4 meter. De leidingen zijn op de verbeelding aangegeven. De overige (kleinere) leidingen zijn niet apart op de verbeelding aangegeven. De leidingen zijn gesitueerd onder het wegdek en groenvoorzieningen.

Nabij het plangebied bevindt zich een gastransportleiding van N.V. Gasunie. Het betreft de leiding W-540-01, met een omvang van 12 inch en een druk van 40 bar. Deze leiding loopt langs de Beneluxbaan. Het betreffende plangebied ligt buiten het invloedsgebied van deze gastransportleiding. Om deze reden is het niet noodzakelijk het Groepsrisico te beoordelen. Nadere informatie betreffende het omgevingsaspect Externe Veiligheid vindt u in de paragraaf 7.6 externe veiligheid.





## Hoofdstuk 3 Planopzet

### 3.1 Algemeen

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

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

Het juridische deel van het bestemmingsplan en ook van dit uitwerkingsplan 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 of uitwerkingsplan en de gewenste bestemmingsmethodiek van de gemeente Amstelveen. Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan / uitwerkingsplan moet voorzien in een passende regeling voor de komende tien jaar, dit is de geldigheidsduur van een bestemmingsplan / uitwerkingsplan.

### 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 (artikel 3)

Artikel 3 betreft de bestemming 'Gemengd'

#### Anti-dubbelregel (artikel 4)

Een anti-dubbelregel; 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 5)

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 6)

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

#### Overgangsrecht (artikel 7)

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 8)

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

## Hoofdstuk 4 UITVOERBAARHEID

### 4.1 Actuele regionale behoefte

#### 4.1.1 Regionale behoefte

Primair wordt gesteld het Uitwerkingsplan Amstelveen Stadshart, Van Heuven Goedhartlaan 15-17 invulling geeft aan de uitwerkingsplicht zoals neergelegd in het (moeder)bestemmingsplan Amstelveen Stadshart. In dit licht is er planologisch gezien geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling zoals in artikel 3.1.6 van het Bro wordt bedoeld. In het laatstgenoemde bestemmingsplan is de regionale behoefte aan de genoemde functies aangetoond en voorliggend uitwerkingsplan geeft een meer concrete invulling door middel van het vestigen van de bestemming Gemengd, met in achtneming van de uitwerkingsregels uit het bestemmingsplan Stadshart.

#### 4.1.2 Actuele regionale behoefte

Secundair zal voor de volledigheid worden ingegaan op de actuele regionale behoefte, aangezien in materiële zin sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Artikel 3.1.6 van het Bro schrijft voor dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte, in dit geval een multifunctioneel gebouw met een gemengde bestemming welke ruimte biedt aan 93 woningen (appartementen), 140 hotelkamers, horecavoorzieningen, detailhandel en maatschappelijke voorzieningen.

#### *Hotel*

##### Hotelnotitie 2009 Gemeente Amstelveen (februari 2009)

Uit de 'Hotelnotitie 2009 Gemeente Amstelveen (februari 2009)' komt naar voren dat er behoefte bestaat aan hotelkamers in de regio.

De hotelsector is vanuit economisch oogpunt een interessante sector. Hotels zorgen voor werkgelegenheid voor lager opgeleiden, trekken mensen aan uit zowel de zakelijke wereld als het toerisme, hebben een faciliterende functie voor het internationale zakenleven en zijn bevorderlijk voor de positieve uitstraling van de stad.

De actuele economische situatie is waarschijnlijk van invloed op de hotelontwikkelingen op korte termijn. Gelet op de lange ontwikkeltijd die hotels doorgaans in beslag nemen, zal op de (middel)lange termijn de beleidvisie en de ontwikkelrichting die in deze notitie wordt voorgestaan onverkort van kracht zijn.

In Amstelveen is een vijftal hotels gevestigd. Regionaal en lokaal zijn er signalen dat de bestaande hotelcapaciteit in Amstelveen onvoldoende is. Deze signalen komen onder meer uit de berekeningen in de Amsterdamse nota hotelbeleid (2007), het onderzoek 'Verblijfsaccommodaties stadsregio Amsterdam' (2006), het 'Toeristisch actieplan regio Amsterdam' (2008) en passen bij de toename van het aantal verzoeken om in Amstelveen een hotel te kunnen vestigen. Ook neemt de vraag om uitbreiding van een aantal in Amstelveen gevestigde hotels toe. De gemeente wil de uitbreiding van de hotelcapaciteit ondersteunen en staat een divers aanbod aan overnachtingen voor.

Amstelveen heeft een bijzondere ligging tussen belangrijke economische centra. In het noorden liggen Amsterdam en de Zuidas, in het zuiden ligt de bloemenvelding en in het westen ligt Schiphol. Door deze omringende economische centra heeft Amstelveen een sterke zakelijke dienstverleningsmarkt ontwikkeld. Bij deze zakelijke dienstverlening hoort ook een passend hotelaanbod. Beide sectoren hebben elkaar nodig en kunnen elkaar versterken. Amstelveen ligt tegen de gemeente Amsterdam aan en dit is merkbaar in de toeristensector. De Amsterdamse toeristen industrie is groot en biedt kansen voor Amstelveen. Het is echter niet alleen de stad Amsterdam die mogelijkheden biedt, maar de gehele Stadsregio Amsterdam.

Uit de hotelnotitie komen acht conclusies naar voren, namelijk:

- De toeristische sector wereldwijd is, gezien op de lange termijn, nog steeds groeiende. Zeker de opkomende economische grootmachten als China en India zijn nu al merkbaar, maar ook vanuit de Oost-Europese landen is toeristische groei te verwachten.
- De Stadsregio heeft een actieplan opgezet om het toerisme in de regio te stimuleren. Ook Amstelveen maakt hier deel van uit. Het idee van de Stadsregio is dat alle regio's hun eigen karakter moeten profileren om toeristen aan te trekken. In het geval van Amstelveen zou het zakelijke karakter verder uitgediept kunnen worden. Maar ook het vermeerderen van de hotelcapaciteit in de regio is belangrijk: 'De regio onderkent de positie van Amsterdam als centrale trekker. Van deze magneetfunctie kan de hele regio profiteren. Echter ook andersom zal Amsterdam ervan doordrongen moeten zijn dat zij onherroepelijk tegen de grenzen van de toeristische groei aanloopt indien zij niet de ommelanden bij haar ambities betreft.'
- De economische betekenis van de hotelsector is groot. De hotelsector is een arbeidsintensieve sector en biedt veel werk aan lager opgeleiden. Gedacht moet dan worden aan bijvoorbeeld mensen voor de receptie, de huishouding en taxichauffeurs.
- De toekomstverwachting van de zakelijke dienstverlening is goed in zowel de Stadsregio als in Amstelveen.
- Er is een vraag van internationale bedrijven naar meer hotels, clubs en restaurants. Uit een lokaal onderzoek is gebleken dat 35 procent van de internationale bedrijven in Amstelveen de hotelvoorzieningen onvoldoende vindt. Uit hetzelfde onderzoek blijkt ook een grote behoefte aan cafés, clubs en restaurants.
- Het Amsterdams Toerisme en Congres Bureau heeft de ambitie om binnen drie jaar op de achtste plek te staan van internationale congressteden. Als dat ook gerealiseerd wordt, zal het aantal congresgangers in de regio Amsterdam toenemen. De gunstige locatie van het grootste congrescentrum van Amsterdam –de RAI- ten opzichte van Amstelveen is daarbij een voordeel.
- Verdere groei van Schiphol is op lange termijn te verwachten. Schiphol wil groeien naar 510.000 vliegbewegingen per jaar. Het kabinet heeft het advies van de Alderscommissie, waarin de groei van Schiphol onder voorwaarden wordt aangegeven, goed ontvangen en zal dit advies aan de Tweede Kamer voorleggen. Het aantal hotelovernachtingen in de regio zal dus ook groeien wanneer dit besluit wordt genomen.
- De toekomstvisie van Amstelveen is gericht op een groei van de zakelijke internationale markt en dienstverlening. Hierbij is de rol van het Stadshart belangrijk, vanwege de ambitie om van het Stadshart een regionaal economisch centrum te maken.

#### Relevantie plangebied

Uit bovenstaande conclusies komt naar voren dat er momenteel en in de toekomst behoefte bestaat naar de functies die de nieuwbouw aan de Van Heuven Goedhartlaan zal bieden, waaronder: hotel(kamers) en een restaurant. De (regionale) vraag vanuit de (internationale) zakelijke en (internationale) toeristische markt blijft op niveau en zal naar verwachting toenemen. Het aanbod van Amstelveense hotelvoorzieningen wordt door 35% van de internationale bedrijven als onvoldoende beschouwd. Gesteld kan worden dat er sprake is van een actuele regionale behoefte naar een hotel met restaurant in het Stadshart van Amstelveen, welke zich zowel op de (internationale) zakelijke en op de (internationale) toeristische markt richt. Zoals eerder naar voren kwam is uit beide markten groei te verwachten.

#### *Wonen*

##### Woonvisie Amstelveen (oktober 2012)

Uit de Woonvisie Amstelveen (oktober 2012) 'Wonen in Amstelveen - doorstroming en duurzaamheid' komt naar voren dat Amstelveen een gematigde bevolkingsgroei in een pluriforme samenstelling ambieert om:

- a. eerst te voldoen aan de lokale woonbehoefte;
- b. te voldoen aan een regionale woonbehoefte;
- c. tegemoet te komen aan de vraag naar diverse woningtypes en woonmilieus.

### *De huidige functie van Amstelveen op de regionale woningmarkt*

De woningmarkt in de stadsregio heeft een dynamisch karakter. Jaarlijks verhuizen ongeveer 250.000 personen in de Stadsregio Amsterdam plus Almere (SRA +). Meer dan de helft van deze verhuizingen vindt binnen de regio plaats. Het grootste deel daarvan betreft echter binnengemeentelijke verhuizingen. Toch is er sprake van een regionale woningmarkt.

De positie van Amstelveen in de stadsregio kan als volgt worden omschreven. Voor Amstelveen is sprake van een nauwe verwevenheid met de woningmarkt in Amsterdam. Het aantal verhuizingen van Amstelveen naar Amsterdam is vergelijkbaar met de verhuizingen in omgekeerde richting. Het zijn vooral de jongeren die naar Amsterdam verhuizen en jonge gezinnen die naar Amstelveen verhuizen. Amstelveen heeft, in vergelijking tot de andere gemeenten in de regio een groot aandeel 'oudere' huishoudens van 65 jaar en ouder. Amstelveen heeft ook het grootste aandeel dure koopwoningen in de regio. Verder vervult Amstelveen een belangrijke rol in de regio voor de huisvesting van expats. Wegens de goede voorzieningen voor expats, zoals de internationale school, en de rustige en veilige uitstraling van Amstelveen en de aanwezigheid van vele internationale bedrijven, oefent Amstelveen een grote aantrekkingskracht uit op expats.

### *Gewenste rol in de regio*

Amstelveen wil haar positie op de regionale woningmarkt verder versterken door in te zetten op de subdoelen: het verder ontwikkelen van suburbane woonmilieus, het ontwikkelen van een centrum stedelijk woonmilieu in een groene setting met internationale allure, het ontwikkelen van landelijke woonmilieus.

### Relevantie plangebied

Het toevoegen van appartementen in het Stadshart draagt bij aan het verder ontwikkelen van een centrum-stedelijk woonmilieu in een groene setting. Hierdoor ontstaat een verdere differentiatie van woonmilieus in Amstelveen (ambitie) waardoor Amstelveen ook de positie van de regio verder versterkt.

Voor werknemers in de belangrijke regionale economische centra als Schiphol en de Zuidas, kan een stedelijke woonmilieu in Amstelveen een aantrekkelijke vestigingsplek worden voor zowel jonge professionals als gezinnen die stedelijkheid zoeken. Ook biedt meer stedelijkheid kansen om afgestudeerden aan Amstelveen te binden. De aantrekkelijkheid van Amstelveen voor expats kan met de verdere ontwikkeling van het centrum stedelijk woonmilieu worden versterkt. Denk hierbij aan het toevoegen van voor expats aantrekkelijke woonvoorzieningen met conciërges, schoonmaakdiensten en was- en strijkservice. Daarnaast door voorzieningen in de naaste woonomgeving als horeca en catering toe te voegen.

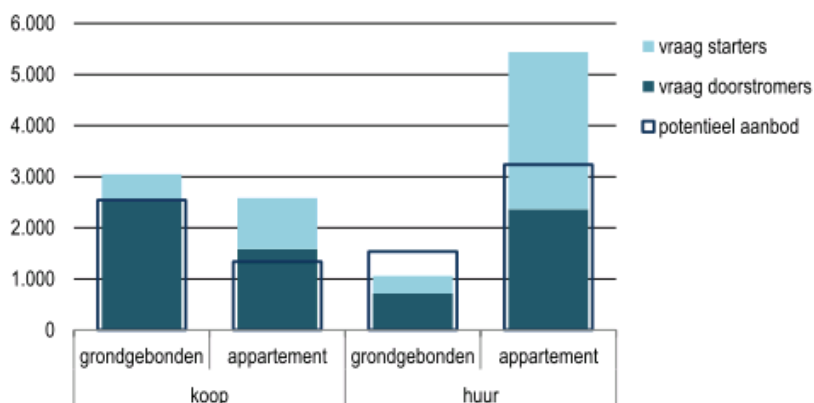
Met oog op de huidige en de gewenste rol van Amstelveen in de regio wordt door het toevoegen van appartementen in een centrum stedelijk woonmilieu als het Stadshart ingespeeld op een actuele regionale behoefte.

### De woningmarkt in Amstelveen: op basis van het Woononderzoek Nerderland 2012

In november 2013 heeft het bureau Rigo - Research en Advies B.V. het rapport 'De woningmarkt in Amstelveen: op basis van het Woononderzoek Nerderland 2012' (rapportnummer P26330) opgesteld.

In hoofdstuk 3 van dit rapport worden de woonwensen van Amstelveense huishoudens besproken en in paragraaf 3.2 wordt deze vraag afgezet tegen het huidige aanbod aan woningen in Amstelveen.

**figuur 3-1 Woningvraag van Amstelveense huishoudens en starters afgezet tegen het potentiële aanbod in Amstelveen, naar woningtype en eigendom, 2012**



Bron: WoON 2012

Uit bovenstaand figuur blijkt dat vraag naar appartementen, zowel in het koop- als in het huursegment het aanbod overtreft.

#### Relevantie plangebied

Het toevoegen van appartementen aan het Amstelveense woningbestand komt tegemoet aan de behoefte aan appartementen. Deze behoefte bestaat zowel in de koop- als in de huursector. In de koopsector bestaat een behoefte aan appartementen in verschillende prijsklassen, te weten in de prijsklassen: <€200.000, €200.000 - €250.000 en €250.000 - €400.000. In de huursector bestaat behoefte aan appartementen in de categorieën: < €336, €336 - €562, €562 - €665 en > €665.

Voor huurappartementen geldt dat in elk prijssegment de vraag groter is dan het potentiële aanbod. Tot een huurprijs van € 665 is de vraag vooral afkomstig van starters. Duurdere huurappartementen zijn vooral aantrekkelijk voor doorstromers. Verhuurbaarheidsproblemen zijn er in dit segment niet te verwachten: er is veel vraag van buiten Amstelveen, expats of van gescheiden huishoudens.

Het rapport van het bureau Rigo - Research en Advies B.V. het rapport 'De woningmarkt in Amstelveen: op basis van het Woononderzoek Nederland 2012' (rapportnummer P26330) kunt u vinden in bijlage 10 van dit Uitwerkingsplan.

## 4.2 Economische uitvoerbaarheid

### 4.2.1 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 Uitwerkingsplan voorziet in de bouw van een multifunctioneel gebouw met de bestemming Gemengd en voorzien van een ondergrondse parkeergarage. Binnen deze bestemming worden de functies hotel, wonen, detailhandel, maatschappelijk en horeca mogelijk gemaakt. Het betreft een bouwplan waarvoor in principe een exploitatieplan dient te worden opgesteld.

De ontwikkelingen die binnen het plangebied plaats zullen vinden blijven binnen de door de gemeente gestelde randvoorwaarden en uitgangspunten. Ten behoeve van onderhavige grondexploitatie heeft de gemeente met de ontwikkelende partij een (anterieure) koopovereenkomst gesloten waarin de kosten voor de grondexploitatie worden verhaald op deze ontwikkelende partij. Hiermee is het verhaal van kosten anderszins verzekerd. Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve niet meer noodzakelijk.

#### 4.2.2 Financieel-economische haalbaarheid

De voor het plangebied vastgestelde exploitatie is opgenomen in de bijlagenbundel 'bestemmingsplan Amstelveen Stadshart'.

De grond op de locatie die op dit moment nog eigendom is van de gemeente wordt verkocht aan de ontwikkelaar. De gemeentelijke kosten worden bestreden door de grondopbrengsten. Het plan is hiermee financieel haalbaar.

### 4.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### 4.3.1 Informatieavond

Op 6 maart 2014 is voor omwonenden, gebruikers van de omliggende (kantoor)panden en voor geïnteresseerden een informatieavond gehouden. Op deze avond is door de architect het nieuwbouwplan gepresenteerd en is aan de aanwezigen gelegenheid geboden op het plan te reageren. Verder zijn deze avond door de gemeente de aanwezigen geïnformeerd over de planning en de procedure van het uitwerkingsplan.

#### 4.3.2 Bro-partners

In het kader van het wettelijk vooroverleg op grond van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp toegezonden aan de hieronder genoemde provinciale en rijksdiensten en andere instanties op 21 maart 2014.

De toezending is gedaan met het verzoek om binnen 3 weken te reageren en met de mededeling, dat indien niet binnen die termijn zal zijn gereageerd, wordt aangenomen, dat het voorontwerp uitwerkingsplan geen aanleiding heeft gegeven tot het maken van opmerkingen.

1. Gedeputeerde Staten van Noord-Holland, afdeling Ruimte, Wonen en Bereikbaarheid
2. Waternet
3. Kamer van Koophandel voor Amsterdam e.o
4. Gasunie
5. Ondernemersvereniging Amstelveen
6. Brandweer Amstelland
7. Wijkplatform Stadshart
8. Vereniging van Amstelveense Detailhandelsorganisaties
9. Winkeliersvereniging Stadshart Amstelveen
10. Winkeliersvereniging VCP Stadshart Amstelveen

De instanties welke staan vermeld onder de nummers 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 en hebben niet gereageerd, zodat mag worden aangenomen, dat het voorontwerp geen aanleiding heeft gegeven tot het maken van opmerkingen.

De instantie welke staat vermeld onder nummer 2 heeft inhoudelijk schriftelijk gereageerd op het voorontwerp bestemmingsplan (watercompensatie).

Het onderwerp watercompensatie wordt besproken in paragraaf 7.2 Water.

#### 4.3.3 Zienswijzen

Het ontwerp van dit uitwerkingsplan is gedurende zes weken ter inzage gelegd vanaf 15 mei 2014 tot en met 25 juni 2014. Gedurende de termijn van ter inzage legging heeft een ieder de gelegenheid gekregen om mondeling of schriftelijk zienswijzen kenbaar te maken. Er zijn twee mondelinge zienswijzen ingediend, waarvan 1 is medeondertekend door 50 medebewoners.

In bijlage 12 van bijlagen Toelichting volgt een samenvatting van de zienswijzen en het commentaar daarop van het college van burgemeester en wethouders. In bijlage 13 van bijlagen Toelichting is een bijlage van de nota van beantwoording gevoegd.

#### 4.4 Handhaving

Wanneer een bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, dan is de discussie over de inhoud van het plan afgerond en dienen overheid en burgers zich aan het plan te houden. Gebruik en/of bouwen dat niet in overeenstemming is met de verbeelding en/of de planregels is dan in strijd met het geldende bestemmingsplan. De zorg dat situaties gedurende de planperiode in overeenstemming zijn en blijven met het geldende bestemmingsplan valt onder het begrip handhaven. Goede handhaving vereist dat, naast de overheid ook belanghebbenden en de gebruikers van een plangebied op eenvoudige wijze kennis kunnen nemen van de inhoud van het geldende bestemmingsplan. Om dit te bereiken zijn bestemmingsplannen digitaal toegankelijk via het internet. In de opzet van voorliggend bestemmingsplan is al rekening gehouden met deze nieuwe ontwikkeling. Het totaal aantal gemeentelijke toezichts- en handhavingstaken is te groot om ze allemaal direct op te pakken. Daarvoor is beleid nodig en moeten prioriteiten worden gesteld. Het beleid en de prioriteiten voor de periode 2011- 2014 zijn vastgelegd in het Strategisch meerjarenprogramma integrale handhaving en worden periodiek herzien.



## Hoofdstuk 5    BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED

### 5.1    Ruimtelijke karakteristiek

#### 5.1.1    Het plangebied in groter verband

Het plangebied ligt in het stedelijke gebied van de gemeente en maakt deel uit van de wijk Stadshart.

#### *Bouwperiode*

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

#### *Landschap*

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

#### *Bebouwingstypen*

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

#### *Ruimtelijk beeld*

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

De wijk Stadshart is opgebouwd uit verschillende clusters en buurtjes met min of meer gelijke bebouwing en ieder een eigen identiteit. Van west naar oost zijn achtereenvolgens te onderscheiden: Het meest westelijke buurtje van de wijk tussen de De Savornin Lohmanlaan, de Keizer Karelweg en de A9. Hoewel deze woonbuurt tot het Stadshart wordt gerekend vormt de Keizer Karelweg een ruimtelijke scheiding tussen de buurt en de rest van de wijk. Dit in de jaren '50 gebouwde buurtje bestaat uit rijtjes woningen met verschillende verschijningsvormen en woningtypen. Het merendeel van de woningen bestaat uit eengezinswoningen van twee lagen met kap, maar er zijn ook benedenbovenwoningen met kap, woningen met halve kap en terras op de tweede etage en tweekappers. Verder staat er een schoolgebouw in het buurtje, midden tussen de woonbebouwing. Ook de school is vormgegeven in twee bouwlagen met kap. De straatjes zijn smal, maar ogen door de ruime, groene voor- en zijtuinen en afgeplante kopgevels behoorlijk groen. Door de smalle profielen is in een aantal woonstraten eenrichtingverkeer ingesteld. Parkeren vindt een of tweezijdig langs de straat plaats, bij gebrek aan ruimte veelal half op de stoep. Waar mogelijk staan in de parkeerstroken straatbomen in plantvakken.

In het buurtje tussen de Van Karnebeeklaan, Lelyplantsoen en Groen van Prinstererlaan staan vrijstaande, geschakelde en rijtjeswoningen. De geschakelde woningen midden in het buurtje, op het voormalige Bietenveld, zijn een invulling uit de jaren '90. Deze woningen hebben een moderne uitstraling en bestaan per woning uit een hoofdmassa van twee bouwlagen, een halve derde bouwlaag en een aangebouwde garage van een laag, alles platgedekt. De overige laagbouw stamt uit de jaren '50 en bestaat meestal uit tweebouwlagen met kap. De noordrand van het buurtje wordt getypeerd door een brede groenzone met daarin schoolgebouwen, oorspronkelijk uit de jaren '50 en in 2012 vernieuwd, en een appartementengebouw uit de jaren '90. De straatprofielen in dit buurtje zijn ruim opgezet en asymmetrisch. Er is veel ruimte voor openbaar groen langs de straten. Hoewel de Rembrandtweg een aanloopstraat naar het winkelcentrum is, heeft het door zijn vormgeving een duidelijk eigen uitstraling. Het straatprofiel is breed en ingericht met brede stoepen langs de winkels, fietspaden en langsparkeren. De laanbeplanting staat aan weerszijden van de straat tussen de parkeervakken. Het bijzondere aan dit profiel zit voornamelijk in de vormgeving en materialisering. De bebouwing langs de Rembrandtweg bestaat hier uit winkels met luifel en appartementen, in twee lagen met kap, in rijen aan weerszijden van de straat. De statige laanbeplanting en de kleur en materialisering van zowel de bebouwing als de bestrating dragen bij aan de chique uitstraling van de Rembrandtweg. De Rembrandtweg is de enige winkelstraat in het centrumgebied die toegankelijk is voor alle soorten verkeer.

Het volgende gebied met eigen identiteit is het winkelgebied Stadshart. Dit winkelcentrum bestaat uit verschillende clusters van gebouwen met pleinen, straten en binnenstraten en strekt zich uit van de Keizer Karelweg in het westen tot de Van Heuven Goedhartlaan in het oosten. Uiterst west wordt het winkelgebied gemarkeerd door het busstation met parkeergarage daarboven, de markant vormgegeven achterzijde van de bibliotheek die tegelijk de entree naar de ondergrondse parkeergarage is en het achter de Rembrandthof liggende Cobramuseum. Aangezien langs deze zijde de Keizer Karelweg loopt, een van twee directe aansluitingen van Amstelveen op de A9, is dit een gebied met extreem veel verkeer. Aan de oostzijde wordt deze buurt begrensd door de groen- en waterstructuur die vanuit het noordelijker Elsrijk langs Tulpenburg en Judith Leijsterweg doorloopt tot aan het Buitenplein in het stadscentrum. De overdadige beplanting geeft deze strook een parkbosachtige uitstraling.

### Relevantie plangebied

Het laatste te onderscheiden gebied ten noorden van het winkelcentrum ligt tussen Handelsweg/Handelsplein, Beneluxbaan, Groen van Prinstererlaan en voornoemde hoofdgroenstructuur. In dit gebied staan kantoren en appartementen en liggen de Stadstuinen. De gebouwen variëren in hoogte van 5 tot 13 bouwlagen en zijn groepsgewijs tussen de jaren '60 en 2010 neergezet. De bebouwing is rechthoekig en duidelijk horizontaal en/of verticaal geled en plat afgedekt. De enige uitzondering in schaal, maat, vorm en materiaalgebruik is het ovale, voornamelijk glazen "paviljoen" met kap in de Stadstuinen. Deze afwijking in vormtaal komt gezien ligging en gebruik van het gebouw goed tot zijn recht. De Stadstuinen zijn een groene verblijfsplek in het oostelijke deel van het Stadhart en zijn een soort groene tegenhanger van het Stadplein, dat de stedelijke centrale verblijfsruimte is in het westelijke deel van het Stadhart. Ten zuiden van het gehele centrumgebied ligt de ongeveer 850m lange Meander. De aangrenzende flatgebouwen uit de jaren '60 bestaan uit vier haken (meanders) van 4 bouwlagen, afgewisseld met zes torenflats van 13 bouwlagen. De haakvormige gebouwen bieden afwisselend openbare ruimte aan de noord- en aan de zuidzijde. De openbare ruimte aan de noordzijde is steeds ingevuld met parkeren, die aan de zuidzijde heeft een parkachtige inrichting. De parkachtige ruimtes aan de zuidzijde in de bebouwingshaken lopen over in een brede groene zone met vijverpartijen: het Meanderpark. Dit park scheidt de wijk van de snelweg, en is voor de woonkwaliteit van de Meanderwoningen essentieel. De inrichting van het park is gericht op wandelen en natuurbeleving. Vooral in het deel langs de centrale vijverpartijen is veel heembeplanting toegepast.



*Appartementen in de directe omgeving van het plangebied*



*Het plangebied met omliggende kantoorpanden*



*Het kantoorgebouw van Edison; gesitueerd ten noorden van het plangebied*



*Het kantoorgebouw ten zuiden van het plangebied*

### 5.1.2 Beschrijving deelgebieden

#### *Algemeen*

Het plangebied is een kavel van circa 80 bij 50 meter en wordt begrensd door de Stroombaan aan de noordzijde, de Stroombaan en de Draaistroom aan de oostzijde, de Wisselstroom aan de zuidzijde en door de Van Heuven Goedhartlaan aan de westzijde. In de huidige situatie wordt de bouwlocatie omgeven door kantoorgebouwen. Aan de overzijde van de Van Heuven Goedhartlaan zijn tevens woonappartementen aanwezig.

#### *Stedenbouwkundige structuur*

Het plangebied ligt aan het stadspark en is aan drie zijden begrensd door kantoorgebouwen. Nieuwbouw op de locatie Van Heuven Goedhartlaan 15-17 vormt samen met de naastgelegen kantoorstoren de oostwand van het stadspark. De ontwikkeling van deze locatie moet passen bij de architectuur rondom het stadspark. Rondom het stadspark staan losse maar in architectuur op elkaar afgestemde gebouwen. De locatie vraagt om een multifunctioneel gebouw dat meer leven brengt in deze hoek van het stadshart.

#### *Beeldkwaliteit en bebouwingskarakteristiek*

Een beeldkwaliteitsplan is een plan, opgesteld als aanvulling op het ruimtelijke plan dat zich doorgaans voornamelijk richt op functionele kwaliteiten, dat de na te streven beeldkwaliteit beschrijft. Dat gebeurt onder meer door aan te geven op welke ruimtelijke kenmerken van landschap en bebouwing en landschappelijke structuren en elementen moet worden ingespeeld en welke streefbeelden daarbij gelden.

Voor dit uitwerkingsplan zijn de ruimtelijke randvoorwaarden en het onderwerp beeldkwaliteit opgenomen in het 'Programma van eisen herontwikkeling Van Heuven Goedhartlaan 15-17' die in 2012 door de gemeenteraad is vastgesteld. De beeldkwaliteitseisen zijn in deze vergadering vastgesteld als paragraaf ter aanvulling op de Welstandsnota. Naast de beeldkwaliteit komt de bebouwingskarakteristiek hieronder aan de orde.

Ten aanzien van de detaillering, kleuren, materialen en beeldkwaliteit zijn (aan de zijde van het stadspark) de volgende randvoorwaarden van toepassing.

*Markering oostkant stadshart:* De ontwerpogave voorziet in de opgave van een spannend gebouw, dat van grote afstand zichtbaar is en met een transparante gevel waar mogelijk functies zichtbaar zijn en een uitnodigende overgang tussen binnen en buiten biedt.

*Massaliteit bouwblok beperken door massa op te delen en gevels te geleiden:* de aangegeven maximale bouwgrenzen in het bestemmingsplan kunnen (en moeten) niet leiden tot een groot recht-toe-recht-aan blok. Iets dergelijks past niet op deze plek in de stad en niet bij de omringende bebouwing. Het bouwvolume zal, binnen de maximaal aangegeven grenzen, een sprekende vorm moeten krijgen, bijvoorbeeld door (zie foto's):

1. constructieve structuur zichtbaar maken in de gevel
2. losse gebouwdelen (groot) op een gezamenlijke plint
3. losse gebouwtjes op een gezamenlijke plint
4. samengesteld volume uit verbijzonderde delen met verschillende bouwhoogte
5. gat in de gevel

*Solitair met eigen gezicht:* Gestreefd wordt naar de volgende beeldkwaliteit:

- vrije, gevarieerde invulling van de gevel (geen patroon): zie afb. 1, 4b en 5c;
- geen symmetrische opbouw van de voorgevel: zie afb. 1, 3a en b, 4a b c, 5b en c;
- eigentijdse toevoeging aan gebouwen rond Stadstuinen: zie alle afbeeldingen 1 t/m 5

*Materiaal met warme uitstraling:* Uitgangspunt is dat het materiaal van de nieuwbouw duurzaam en kleurecht is en bestaat uit baksteen, natuursteen of gelijkwaardig materiaal met een levendige textuur in overwegend warme kleuren. Waar mogelijk is de gevel open en transparant.

### *Welstand*

In dit plangebied geldt volgens de welstandsnota een "bijzonder welstandsregime", gezien het hoge ambitieniveau van de gemeente m.b.t. de kwaliteit van de stedenbouwkundige samenhang en de verschijningsvorm van de gebouwen in het stadshart. Behalve de algemene welstandscriteria zijn de volgende gebiedsgerichte welstandscriteria van toepassing:

"Voor de architectuur rond het Stadspark is een strakke, eigentijdse vormgeving uitgangs-

punt, alsmede baksteen of een gelijkwaardig materiaal van de gevels, met dien verstande, dat subtiele combinaties met andere materialen niet zijn uitgesloten. Qua kleurstelling wordt met name aan de openbare (straat)zijden vooral gedacht aan een gedekte, warme kleurstelling."

In de gebiedsbeschrijving van het stadshart staat dat rond het stadspark het accent van de nieuwbouw ligt op een strakke, zakelijke en hoogwaardige vormgeving.

### 5.1.3 Cultuurhistorie / archeologie

Verveende en drooggemaakte gronden zijn gebieden met een lage verwachting voor alle archeologische periodes. Nader onderzoek is daarom niet nodig.

## 5.2 Functioneel gebruik

### 5.2.1 Hotel

Het nieuw te bouwen multifunctionele gebouw zal een hotel mogelijk maken met maximaal 140 hotelkamers en een horecavoorziening als een restaurant. In de Inleidende regels is hotel als begripsbepaling als volgt gedefinieerd:

'een bedrijf, dat is gericht op het verschaffen van logies en het daarmee verband houdende ter plaatse nuttigen van voedsel en dranken en al dan niet ruimte biedt voor vergaderingen en cursussen;

#### 5.2.2 Wonen

In het gebouw zal de functie wonen vorm krijgen in de vorm van appartementen. Conform de uitwerkingsregels zullen maximaal 93 woningen / appartementen worden gerealiseerd.

#### 5.2.3 Detailhandel

De functie detailhandel zal zijn plaats vinden in de plint van het gebouw. Het zal zorgen voor een aantrekkelijke werking en zal daarmee bijdragen aan de levendigheid en veiligheid van het gebied. Conform de uitwerkingsregels zal de oppervlakte voor deze functie maximaal 940 m<sup>2</sup> bedragen.

#### 5.2.4 Horeca

De functie horeca zal ook zijn plaats vinden in de plint van het gebouw. Het zal ondermeer bestaan uit een restaurant dat toegankelijk is voor zowel hotelgasten als voor niet hotelgasten. Het zal zorgen voor een aantrekkelijke werking en zal daarmee bijdragen aan de levendigheid en veiligheid van het gebied, ook na sluitingstijden van de omliggende kantoren. Conform de uitwerkingsregels zal de oppervlakte voor deze functie maximaal 790 m<sup>2</sup> bedragen.

#### 5.2.5 Maatschappelijke voorzieningen

Ook de functie maatschappelijke voorzieningen zal zijn plaats vinden in de plint van het gebouw. Het zal hiermee ook zorgen voor een aantrekkelijke werking en zal daarmee bijdragen aan de levendigheid en veiligheid van het gebied. Conform de uitwerkingsregels zal de oppervlakte voor deze functie maximaal 1.350 m<sup>2</sup> bedragen.

#### 5.2.6 Verkeer en vervoer en parkeren

##### *Verkeer*

Het oostelijk entreegebied van het Stadshart waarin de locatie zich bevindt, wordt ontsloten door een viertal wegen. Aan de oostzijde is dat de Beneluxbaan. De Handelsweg is de oostelijke "poort" tot het Stadshart vanaf de Beneluxbaan. Aan de westzijde van het plangebied loopt de Van Heuven Goedhartlaan, waaraan - onder andere - het plangebied ontsloten is. Aan de noordzijde ligt de Mr. G. Groen van Prinstererlaan die op haar beurt weer een aansluiting heeft met de Beneluxbaan.

De Handelsweg en de Van Heuven Goedhartlaan zijn zogenoemde wijkontsluitingswegen (nota 'Categorisering hoofdwegen en Bromfiets op de rijbaan', 1999).

Wijkontsluitingswegen vormen de verbinding tussen verblijfsgebieden binnen en buiten de bebouwde kom en de stroomwegen (hoofdzakelijk autosnelwegen). De voornaamste kenmerken van deze wijkontsluitingswegen zijn:

- maximumsnelheid is 50km/h
- in- en uitritten zijn mogelijk, maar liefst zo weinig mogelijk
- parkeren buiten de rijbaan, in parkeervakken
- openbaar vervoerhaltes bij voorkeur in haltekommen, eventueel op de rijbaan
- fietsers rijden op fiets(suggestie)stroken of vrijliggende fietspaden
- bromfietzers rijden op de rijbaan

De Beneluxbaan en de Mr. G. Groen van Prinstererlaan zijn als gebiedsontsluitingsweg gecategoriseerd. De Oranjebaan verzorgt de aansluiting met de A9 (via het Amstelplein aan de oostzijde van Amstelveen).

De overige straten in het gebied - Stroombaan, Wisselstroom en Draaistroom – zijn wegen in verblijfsgebied. Deze zijn gecategoriseerd als erftoegangsweg. Kenmerken van deze wegen zijn:

- maximumsnelheid is 30 km/h (nog aan te wijzen als 30km/h-zone)
- erfaansluitingen mogelijk
- parkeren op de rijbaan of in vakken
- aansluiting op wijkontsluitingswegen via in- en uitritconstructies
- (brom)fietsers op de rijbaan
- snelheidremmende maatregelen daar treffen waar het uit verkeersveiligheidsoverwegingen nodig is (knelpunten)

Deze erftoegangswegen hebben in dit geval een specifieke functie en dienovereenkomstig gebruik: het zijn parkeerterreinen die voor het grootste gedeelte zijn afgesloten via slagbomen. In de loop van 2012 zijn de slagbomen verwijderd.

### *Openbaar vervoer*

Het openbaar vervoer ter hoogte van dit gebied wordt verzorgd door bussen. Over de Van Heuven Goedhartlaan rijden de buslijnen 175, 171 en 187. De laatstgenoemde 2 buslijnen rijden alleen doordeweeks overdag (incl. spitsperioden). Lijn 175 rijdt van Haarlem via Amstelveen Busstation naar Amsterdam Bijlmer/ArenA. Lijn 171 tussen Aalsmeer via Amstelveen busstation naar NS station Amsterdam Bijlmer/ArenA. Lijn 187 rijdt vanaf Schiphol via de zuidkant van de luchthaven naar Schiphol Oost, dan langs het KLM hoofdkantoor en Amstelveen Busstation via de Oranjebaan en de Olympiadelaan naar sneltramhalte Kronenburg. In beide richtingen wordt door deze 3 buslijnen gehalteerd op de Van Heuven Goedhartlaan ter hoogte van de zijstraat Wisselstroom. Deze halte heet 'Stadstuinen'.

Ook rijdt er hoogwaardig openbaar vervoer op afstand. Lijn 300 (Haarlem-Hoofddorp-Schiphol-Amstelveen-Amsterdam station Bijlmer/ArenA) halteert 900 meter verderop, op het viaduct Ouderkerkerlaan (boven de Beneluxbaan). Ook kan via een van de overige buslijnen naar het Amstelveen busstation gereisd worden om daar over te stappen op de Zuidtangent.

Op kortere loopafstand dan buslijn 300 bevinden zich haltes van sneltram 51 (halte Amstelveen Centrum op de Beneluxbaan) en tramlijn 5 (eindhalte Binnenhof op het Handelsplein). Tramlijn 5 rijdt naar de binnenstad van Amsterdam en sneltram 51 rijdt tussen Amstelveen Westwijk en station Amsterdam Centraal via de NS stations Zuid en Amstel.

### *Parkeren; Huidige situatie*

Het terrein is omgeven door parkeerterreinen die in gebruik zijn bij de (bezoekers en het personeel) van de omliggende kantoren. Het parkeerterrein wordt tot 16.00 uur afgesloten door middel van een slagboom. De omliggende bedrijven beschikken over een huurovereenkomst met de gemeente en hebben digitale toegangspassen voor personeel en bezoekers. Na 16.00 uur wordt het terrein vrijgegeven voor iedereen, op koopavond, zaterdag en koopzondag dient betaald te worden bij de automaat.

In het kader van herziening van het parkeerbeleid is besloten het exclusief parkeren voor de kantoren aan te passen en het terrein beter toegankelijk te maken voor het parkeren voor bezoekers. Daartoe zijn in de loop van 2014/2015 de volgende maatregelen genomen:

1. De slagboom wordt verwijderd.
2. Het parkeerterrein wordt betaald parkeren van maandag tot en met zaterdag, tot 18.00 uur, koopavond tot 21.00 uur tegen hoog tarief en uitsluitend per 4 uur (ontmoedigingsbeleid).
3. Huidige bedrijven kopen vergunningen voor werknemers en kunnen een x aantal bezoekersuren kopen.



Door deze aanpassingen kunnen bezoekers van de nieuwbouw voor zover deze niet in de parkeergarage kunnen parkeren, parkeren in de openbare ruimte rondom het nieuwe complex.

Bij nieuwbouw in Amstelveen dient voldaan te worden aan de parkeereisen zoals die zijn vastgelegd in de Amstelveense parkeernota 2005-2010. Op basis van deze nota is een parkeerbalans opgesteld. Deze parkeerbalans dient als een randvoorwaarde waaraan nieuwe ontwikkelingen moeten voldoen.

Uit onderstaand schema komt de *parkeerbelasting van de voormalige functie(s)* naar voren:

Functie in Enecokantoor	Parkeernorm	Aantal parkeerplaatsen
950 m <sup>2</sup> BVO met baliefunctie (PTT)	1,5 per 100 m <sup>2</sup> BVO	14,25
5000 m <sup>2</sup> BVO kantoor (Eneco, Casema, City Tec.)	0,8 per 100 m <sup>2</sup> BVO	40
<i>Voormalige parkeerbelasting</i>		54

De voormalige parkeerdruk van 54 parkeerplaatsen werd volledig opgevangen op openbaar terrein.

#### *Parkeren; Nieuwe situatie*

Voor nieuwe ontwikkelingen geldt dat de parkeerbelasting niet hoger mag worden dan deze in de voormalige situatie was. Concreet betekent dit dat wanneer de parkeerbelasting hoger wordt, dit opgevangen dient te worden op eigen terrein (mits het aantal parkeerplaatsen op openbaar terrein gelijk blijft aan het huidige aantal. Parkeerplekken die door een eventuele herinrichting van de openbare buitenruimte komen te vervallen, dienen gecompenseerd te worden).

In het bestemmingsplan is opgenomen welke functies mogen voorkomen in het bouwplan. Deze functies kennen een maximum. De volgende maxima zijn opgenomen:

- 93 woningen (appartementen)
- 140 hotelkamers
- zelfstandige horeca 790 m<sup>2</sup>
- winkels 940 m<sup>2</sup>
- maatschappelijke voorzieningen 1350 m<sup>2</sup>

Op basis van deze maximale hoeveelheden, kan een minimale parkeereis worden opgesteld. Hiertoe worden de volgende normen gehanteerd (conform de amstelveense Parkeernota):

Voorziening	Norm	Minimum aantal parkeerplaatsen
93 woningen	1,5 per woning	140
140 hotelkamers	0,5 per kamer	70
790 m <sup>2</sup> horeca (restaurant)	8,0 per 100 m <sup>2</sup> BVO	63
940 m <sup>2</sup> detailhandel	2,5 per 100 m <sup>2</sup> BVO	24
1350 m <sup>2</sup> maatschappelijke voorzieningen	1,0 per 100 m <sup>2</sup> BVO	14
Totaal		311

Bovenstaand schema laat een parkeerdruk van minimaal 311 parkeerplaatsen zien. In de directe omgeving liggen 54 parkeerplaatsen op maaiveld, die behoorden aan de vorige functie en die aan het project kunnen worden toegerekend. Door de week na 18 uur en in het weekend is de capaciteit van het maaiveld echter veel groter. De parkeerterreinen van de omliggende bedrijven zijn dan openbaar toegankelijk, hetgeen een capaciteitstoename van ongeveer 90 plekken betekent. De bezettingsgraad van deze terreinen op deze uren bedraagt momenteel maximaal 20 procent. De overige 80% (van de in totaal 144 plekken) kan derhalve gebruikt worden ten behoeve van de nieuwe functies. De resterende plekken ondergronds op eigen terrein gefaciliteerd te worden.

Niet alle functies zullen op ieder moment de volledige capaciteit voor parkeren vragen. Parkeerplaatsen kunnen dubbel worden gebruikt. Wanneer de aanwezigheidspercentages voor de verschillende functies worden toegepast, en daarbij rekening wordt gehouden met de capaciteit van het huidige maaiveldparkeren, kan een parkeerbalans opgesteld worden, waarbij rekening gehouden wordt met functioneel dubbelgebruik.

Uit deze balans komt naar voren dat de werkdagavond het maatgevende moment is. Indien uitgegaan wordt van de maximale benutting van de in het bestemmingsplan mogelijke functies in combinatie met de minimale normen uit de parkeernota zijn er op dat moment 167 parkeerplaatsen in een parkeergarage nodig.

Onderstaand schema laat het aantal benodigde parkeerplaatsen op basis maximale invulling van de mogelijke functies in combinatie met dubbelgebruik en de minimale norm zien:

--

	aantal pp	Werkdag			Zaterdag		Zondag
		Overdag	Middag	avond	middag	avond	middag
<b>Woningen</b>	140	50% 70	60% 84	100% 140	60% 84	60% 84	70% 98
<b>Detailhandel</b>	24	30% 7	70% 17	20% 5	100% 24	0% 0	0% 0
<b>Sociaal cultu- reel</b>	14	10% 1	40% 6	100% 14	60% 8	90% 13	25% 4
<b>Hotel</b>	70	30% 21	40% 28	90% 63	70% 49	100% 70	40% 28
<b>Restaurant</b>	63	30% 19	40% 25	90% 57	70% 44	100% 63	40% 25
<b>Parkeren</b>	311	119	162	282	212	233	156
<b>Maaiveld</b>		<b>54</b>	<b>54</b>	<b>115</b>	<b>115</b>	<b>115</b>	<b>115</b>
<b>Extra nodig in gara- ge</b>		<b>65</b>	<b>108</b>	<b>167</b>	<b>97</b>	<b>118</b>	<b>41</b>

#### Relevantie plangebied

In het voorliggende nieuwbouwplan wordt rekening gehouden met een éénlaagse ondergrondse parkeergarage onder het gebouw met 141 parkeerplaatsen.

Het huidige plan gaat niet uit van maximale benutting van mogelijke functies. Indien in de planuitwerking de gewenste mix van functies meer parkeerplaatsen vergen, zullen in de ondergrondse parkeergarage voorzieningen getroffen worden om de parkeercapaciteit te vergroten. Op deze wijze kan in ruimtelijk opzicht ten alle tijden worden voldaan aan de parkeernormen. De definitieve beoordeling van het aantal benodigde parkeerplaatsen zal dus plaatsvinden bij de aanvraag omgevingsvergunning.

Naast bovengenoemde parkeerplaatsen is in het plan rekening gehouden met laad- en losplaatsen voor de aanlevering van goederen voor de functies in het gebouw. Aan de voorzijde van het gebouw (zijde van de Van Heuven Goedhartlaan) zal een strook worden gerealiseerd die bedoeld is voor het laden en lossen van touringcars en bestelbusjes. Aan de achterzijde en / of zijkant (Stroombaanzijde) van het gebouw zullen een aantal distributielaad- en losplaatsen worden gerealiseerd. De ingang van de ondergrondse parkeergarage bevindt zich eveneens aan de achterzijde van het gebouw.



## Hoofdstuk 6 BELEIDSKADER

### 6.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de belangrijkste ruimtelijke beleidskaders. Achtereenvolgens komt het relevante provinciale, regionale en gemeentelijk beleid aan bod. In het onderhavige geval is het rijksbeleid (Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, de Amvb Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en het Luchthavenindelingbesluit) niet relevant aangezien het toevoegen van woningen binnen stedelijk gebied maar buiten het beperkingengebied van luchthaven Schiphol geen nationaal belang is. Het beleid en de wetgeving op milieugebied wordt behandeld in hoofdstuk 7.

### 6.2 Rijksbeleid

#### 6.2.1 Luchthavenindelingbesluit Schiphol (2002)

Voor de ruimtelijke ordening in de omgeving van Schiphol is het Luchthavenindelingbesluit (Lib) van 26 november 2002 met de ingebruikname van de vijfde baan van Schiphol (Polderbaan) met ingang van 20 februari 2003 van kracht. In het streekplan Noord-Holland Zuid, vastgesteld op 17 februari 2003, wordt verwezen naar dit Luchthavenindelingbesluit. Het Luchthavenindelingbesluit bevat de ruimtelijke maatregelen op rijksniveau in verband met de luchthaven Schiphol. In het Lib zijn regels en beperkingen opgenomen voor de bebouwing rond Schiphol (vanuit externe veiligheid en geluid).

Bij Besluit van 23 augustus 2004, Stb. 425 is het Luchthavenindelingbesluit gewijzigd in verband met het herstellen van een invoerfout en wijziging van uitvliegroutes in westelijke richting vanaf de Polderbaan. Deze wijziging van het Lib is in werking getreden op 2 september 2004.

Op 21 april 2006 is het kabinetsstandpunt uitgebracht inzake de ontwikkeling van Schiphol op de middellange en lange termijn. Naar aanleiding van een evaluatie is een actieprogramma opgesteld. De snelheid waarmee de maatregelen kunnen worden doorgevoerd, varieert. Er zijn maatregelen die direct worden uitgevoerd, maatregelen die nog nader onderzoek vergen en maatregelen waarvoor de regelgeving moet worden gewijzigd. Dit betekent dat het nieuwe Schipholbeleid nog niet in werking is.

De voorgestelde wijzigingen kunnen van invloed zijn op dit bestemmingsgebied. Dit kunnen wijzigingen met betrekking tot ligging van geluid- en/of risicocontouren zijn. Naast een toename van de geluidsoverlast hebben de ruimtelijke beperkingen die voortvloeien uit de Schipholwet een behoorlijke impact op de ontwikkelingsmogelijkheden van Amstelveen. Stedelijke vernieuwing in Amstelveen Noord en rond het A9 gebied wordt hierdoor belemmerd. Grootschalige uitbreiding in de Legmeerpolder is niet mogelijk gebleken.

De volgende voorgestelde wijzigingen kunnen in ruimtelijk opzicht van invloed zijn op het plangebied:

- uitbreiding van het gebied rond de luchthaven met een verbod op nieuwbouw van gebouwen waar veel mensen bijeen zijn;
- in het gebied daarbuiten hebben grote concentraties van mensen minder effect op het groepsrisico, maar het effect is niet nul;
- de exacte begrenzing van de hierboven genoemde gebieden en de plannen die niet onder het verbod komen te vallen, worden nader geïnventariseerd;
- tot slot wil het kabinet onderzoeken of het groepsrisico te verkleinen is door vliegroutes te verleggen dichtbij de luchthaven, en zo plaatsen waar veel mensen bijeen zijn te vermijden.

Het eerste standpunt komt neer op een formalisering van de huidige praktijk. Bouwplannen in Amstelveen die liggen in de  $IR 10^{-7}$  contour worden op dit moment al getoetst aan het groepsrisicobeleid. Dit leidt er toe dat niet alleen woningbouw (met

meer dan 25 woningen), maar ook bijvoorbeeld kantoorontwikkeling in deze zone niet mogelijk is.

Het tweede standpunt, te weten de aanscherping van het groepsrisicobeleid buiten de IR  $10^{-7}$  contour zal wel tot een verdere ruimtelijke beperking leiden. Onduidelijk is nog in welke gebieden een restrictiever beleid zal gaan gelden. Wanneer hiervoor de IR  $10^{-8}$  contour gebruikt gaat worden, zal dit zeker consequenties hebben voor Amstelveen. Uit een eerste indicatieve IR  $10^{-8}$  contour blijkt namelijk dat behalve een groter deel van Amstelveen Noord, ook het Noordelijke deel van de Legmeerpolder in deze zone valt.

Of deze wijzigingen daadwerkelijk worden doorgevoerd en wanneer dit het geval is, is op dit moment nog niet bekend. Voor meer informatie over het Schipholbeleid wordt verwezen naar de website <http://www.bezoekbas.nl/>.

Tevens zijn er in het kader van het Luchthavenindelingbesluit gebieden waar hoogtebeperkingen, respectievelijk beperkingen ten aanzien van vogelaantrekkende bestemmingen gelden. In het gebied waar hoogtebeperkingen gelden, mogen geen objecten worden opgericht of geplaatst die hoger zijn dan de maximale waarden die in de verschillende deelgebieden van kracht zijn.

De omvang van het gebied waar beperkingen gelden voor het aantrekken van vogels, is zodanig dat de afstand tussen de grens van het gebied en iedere baan minimaal 6 km bedraagt. Bij de bepaling van de omvang is uitgegaan van de bescherming van dat gebied rond het banenstelsel waarin, statistisch gezien, de meeste vogelaanvaringen plaatsvinden.

Een gebruik of bestemming kan binnen de genoemde categorie wel worden gerealiseerd als overeenkomstig de Wet luchtvaart een verklaring van geen bezwaar is verleend. Als een verklaring van geen bezwaar is afgegeven kan het bestemmingsplan te zijner tijd met deze verklaring in overeenstemming worden gebracht.

#### Relevantie plangebied

Het plangebied valt buiten de beperkende contouren en kent derhalve geen hoogtebeperkingen die gelden voor maximale bouwhoogtes waarbij de referentiehoogte van de luchthaven in verrekend.

## 6.3 Provinciaal en regionaal beleid

### 6.3.1 Structuurvisie Noord Holland 2040

De structuurvisie is op 21 juni 2010 vastgesteld. In de structuurvisie geeft de provincie aan welke provinciale belangen een rol spelen bij de ruimtelijke ordening in Noord-Holland. Daarmee is het een leidraad voor de manier waarop de ruimte in Noord-Holland de komende dertig jaar zou moeten worden ontwikkeld. In het bijbehorende uitvoeringsprogramma is dit uitgewerkt in concrete activiteiten om de visie te realiseren en via de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie is de doorwerking naar gemeentelijke bestemmingsplannen geregeld.

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

### 6.3.2 Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie

Met de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in 2008 hebben provincies de bevoegdheid gekregen een ruimtelijke verordening vast te stellen. In deze verordening kan de provincie regels stellen met betrekking tot de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen. Bij het stellen van deze regels moeten provinciale belangen in het geding zijn. In een verordening kunnen regels worden opgenomen ter bescherming van specifieke waarden (zoals natuur-, landschappelijke of cultuurhistorische waarden) of ten behoeve van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen (bijvoorbeeld vestigingsregels voor intensieve veehouderij of detailhandelsvoorzieningen). De gemeente heeft de plicht bestemmingsplannen aan te passen aan de provinciale verordening.

Provinciale Staten van Noord-Holland hebben de Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie op 21 juni 2010 vastgesteld. Op 3 november 2010 is de verordening in werking getreden. De regels van de Prvs vloeien voort uit de Structuurvisie Noord-Holland 2040.

#### Relevantie plangebied

Het bestemmingsplan raakt de Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie op enkele onderdelen.

#### Bestaand Bebouwd Gebied

De betreffende locatie is door de provincie aangeduid als Bestaand Bebouwd Gebied (BBG). Het BBG wordt bepaald door kaart 2 behorende bij de verordening en hetgeen in artikel 9 en artikel 1 van de Prvs als bestaande bebouwing is aangegeven. Het is als BBG opgenomen aangezien het gaat om 'Feitelijk bestaande bebouwing t.b.v. alle stedelijke functies.

#### Energie en duurzaam bouwen

Nieuwe verstedelijking of uitbreiding van bestaande verstedelijking dient aan eisen van duurzaamheid te voldoen. Bestemmingsplannen voor onder andere woningbouw dienen te beschrijven op welke wijze invulling wordt gegeven aan energiebesparing en inzet van duurzame energiebesparing en inzet van duurzame energie.

#### Conclusie

De gemeenten hebben de invulling van het Bestaand Bebouwd gebied een grote mate van beleidsvrijheid. Hier is dan ook geen Provinciaal belang aan de orde wat geborgd moet worden. Duurzaam ruimtegebruik houdt in dat de juiste functie op de juiste plek plaatvinden. De juiste plek is afhankelijk van vele factoren zoals aanwezige milieukwaliteit en behoefte aan voorzieningen/huisvesting.

### 6.3.3 Provinciaal Milieubeleidsplan 2009-2013

Het doel van het provinciale milieubeleid is dat al haar activiteiten in de komende vier jaar er toe moeten leiden dat eind 2013 overal in Noord-Holland de zogeheten basiskwaliteit is bereikt. De basiskwaliteit is vastgelegd in Europese en nationale milieunormen en regels en hangt samen met de functie van een gebied: wonen, werken of recreëren.

Daarbij zijn twee overkoepelende doelen gesteld:

1. het voorkomen van schade aan de menselijke gezondheid, dieren en planten;
2. het stimuleren van duurzame ontwikkeling in Noord-Holland voor nu en in de toekomst, zonder afwenteling van de milieubelasting naar elders.

De verschillende milieuaspecten worden behandeld in Hoofdstuk 7. Deze zijn niet strijdig met het provinciale milieubeleid.

#### 6.3.4 Regionale economische samenwerking

##### *Amsterdam Economic Board (AEB)*

De AEB voor de Metropoolregio Amsterdam (MRA) is het belangrijkste regionale adviesorgaan op economisch gebied. De AEB is samengesteld uit representanten van overheid, bedrijfsleven en kenniswereld. Amstelveen is via de Stadsregio vertegenwoordigd in de AEB. In november 2010 is het convenant ondertekend. Deelnemende partijen committeren zich aan het gezamenlijk investeren in de economie van de Amsterdamse regio om ondernemerschap, innovatie en werkgelegenheid te bevorderen. Zeven economische clusters zijn belangrijk en kansrijk: ICT, Creatieve Industrie, Rode Life Sciences, Zakelijke/Financiële Dienstverlening, Logistiek & Handel, Flowers & Food en Toerisme & Congressen. Voor elk van de clusters wordt een eigen strategie opgesteld.

##### *Platform regionaal Economische Structuur (PRES)*

De MRA wil de komende jaren blijven meespelen in de top van Europese regio's. Als een economisch centrum dat aantrekkelijk is voor (internationale) bedrijven, als een dynamische regio met voldoende werkgelegenheid voor iedereen, als innovatieve en creatieve regio die voorop loopt bij de ontwikkeling van nieuwe producten en diensten. Om dit te bereiken heeft het PRES de Economische Agenda Metropoolregio Amsterdam 2010-2014 'Global Business Gateway' opgesteld. Voor de zeven economische clusters ligt de nadruk op vijf stimulerings thema's:

- kennis en innovatie (inclusief duurzaamheid) als economische motor;
- actief voorsorteren op de arbeidsmarkt van de toekomst;
- versterking van promotie, acquisitie en exportbevordering;
- garanderen van voldoende ruimte en een goede bereikbaarheid;
- goed governance: slagkracht en efficiency in regie en uitvoering.

##### *Economische agenda 2012-2015*

De provincie Noord-Holland wil met de Economische Agenda bijdragen aan het verbeteren van de internationale concurrentiepositie van de provincie. Deze agenda zet in op het versterken van de sterke en kansrijke economische sectoren: agribusiness, financiële en zakelijke dienstverlening en logistiek. Daarnaast ligt de focus op de volgende thema's: kenniseconomie & innovatie, werklocaties, arbeidsmarkt & onderwijs en toerisme. Tevens worden goede resultaten van de afgelopen periode voortgezet: HIRB subsidie regeling, regionale promotie als 'Amsterdam bezoeken, Holland zien', Plabeka en Kanskanon.

##### Relevantie plangebied

Onderhavig plan komt overeen met de speerpunten uit bovengenoemd beleid.



## 6.4 Gemeentelijk beleid

### 6.4.1 Structuurvisie Amstelveen 2025+

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

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

#### Wonen

Het uitgangspunt is dat de woningmarkt in Amstelveen in beweging gebracht moet worden. Dit wordt bereikt door de doorstroming te bevorderen door nieuwe kwalitatief hoogwaardige woningen toe te voegen, zowel in 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 toekomstvast 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.

#### Voorzieningen

Bij voorzieningen gaat het om alle zaken die het beleven van wonen en werken in Amstelveen aangenaam maken en het (samen)leven vergemakkelijken. Dan gaat het niet alleen om commerciële voorzieningen als winkels, horeca, bioscopen en fitness- en wellnesscentra, maar ook om publieke voorzieningen op stedelijk en regionaal niveau als theaters, bibliotheken, musea, voortgezet onderwijs en om maatschappelijke voorzieningen op wijkniveau als kinderopvang, basisscholen, huisartsen, therapeuten, ontmoetingsruimten en maatschappelijke ondersteuning. Van groot belang hierbij is een goede bereikbaarheid van alle voorzieningen: lopend, rollend, fietsend, met de auto of met openbaar vervoer.

## Werken

Amstelveen biedt veel werkgelegenheid: bijna 44.000 arbeidsplaatsen. Aantrekkelijke werkmilieus zijn een belangrijk onderdeel van het Amstelveense economisch beleid: om de economische structuur te versterken, om een evenwichtige en duurzame economische groei te bevorderen en om de diversiteit in de Amstelveense bedrijvigheid of de directe regio te vergroten. Het bieden van voldoende werklocaties, goed passend bij de kwaliteitseisen van de ondernemers, is essentieel om het vestigingsklimaat voor het bedrijfsleven te verbeteren, de bestaande werkgelegenheid te behouden en nieuwe werkgelegenheid te creëren. De verscheidenheid van deze locaties moet zodanig zijn, dat zowel lokale, regionale en internationale bedrijven zich gemakkelijk in Amstelveen kunnen vestigen. De bedrijvigheid in Amstelveen kenmerkt zich door relatief veel dienstverlenende bedrijven (71% van de werkgelegenheid, waarvan 55% commercieel), een aantal grote nationale en internationale (hoofd)vestigingen en bestaat verder uit een groot deel zelfstandigen zonder personeel. Direct gevolg hiervan is dat Amstelveen beschikt over relatief weinig bedrijventerreinen en veel kantoren.

## *Ontwikkelingen*

Schiphol is een belangrijke regionale economische motor en van groot belang voor Amstelveen. In 2009 hadden ruim 1.300 Amstelveense bedrijven een relatie met Schiphol. Deze bedrijven zijn samen verantwoordelijk voor 44% van de lokale werkgelegenheid. Amstelveen zoekt naar de balans tussen economie, milieu en ruimtelijke ontwikkelingen in relatie tot Schiphol. Amstelveen zoekt samen met andere partijen naar slimme en duurzame mobiliteitsoplossingen om zo de dubbele 'hub'-functie van de Schiphol-omgeving en de regio in de toekomst te versterken. Door in te zetten op Greenport Aalsmeer, op gastvrijheid en op het binnenhalen van internationale bedrijven draagt Amstelveen bij aan de Schiphol-economie. Daarnaast treft Amstelveen hinderbepalende maatregelen en investeringen in de omgevingskwaliteit conform bestuurlijke afspraken uit het Aldersakkoord en de convenanten hinderbepaling en omgevingskwaliteit (2008).

## *Ambities*

Focus op het aantrekken van werknemers. Voor de langere termijn is het noodzakelijk om meer in te zetten op het creëren van een duidelijker profiel van het werkklimaat. Bedrijven worden steeds vluchtiger in hun vestigingsgedrag. Ze zoeken concentraties van hooggeschoolde, internationaal georiënteerde werknemers op. Voor Amstelveen betekent dit dat naast het rechtstreeks aantrekken van bedrijven meer moet worden ingezet op citymarketing gericht op inhoud: vestig de aandacht op werkelijk onderscheidende kwaliteiten, bestaande of nieuwe.

## Thema's uit de structuurvisie

### *Versterken bestaande kwaliteiten*

Amstelveen wil dat allereerst doen door haar bestaande kwaliteiten te behouden en waar mogelijk te versterken. Dit zijn een uitstekend woonklimaat, een ondernemend werkklimaat en een meer dan gemiddelde bereikbaarheid. Dit laatste is het grootste punt van zorg, zowel de bereikbaarheid van de stad als binnen de stad zelf. Dit vergt grote investeringen in hoofdwegen en openbaar vervoerssystemen. Voor de stedelijke ontwikkeling van Amstelveen op langere termijn is dit thema van doorslaggevend belang.

### *Grijpen van nieuwe kansen*

Amstelveen wil nieuwe kansen die zich voordoen grijpen. Bijvoorbeeld door een toekomstvast openbaar vervoer verbinding tussen Amsterdam en Amstelveen. Of met een knooppunt van hoogwaardig openbaar vervoer bij het Stadshart, waardoor het Stadshart een impuls krijgt. Ook liggen er kansen in de ontwikkeling van de Noorder Legmeerpolder, waar een combinatie van duurzaam wonen, werken en kassen is voorzien

### *Hoogwaardig wonen*

Betere doorstroming, energiezuiniger woningen en meer particulier opdrachtgeverschap;

### *Aantrekkelijke voorzieningen*

Het Stadshart versterken, wijkwinkelcentra concentreren en zorgen voor excellent onderwijs voor iedereen.

### Relevantie plangebied

De nieuwbouw van een multifunctioneel gebouw met de functies: hotel, wonen, detailhandel, horeca en maatschappelijk voldoet aan de uitgangspunten en ambities op het gebied van wonen, werken en voorzieningen, genoemd in de Structuurvisie Amstelveen 2025+.

De uitgangspunten en ambities op het gebied van wonen zijn gericht op onder meer het bevorderen van de doorstroming door nieuwe, kwalitatief hoogwaardige woningen toe te voegen aan, in dit geval, een centrumstedelijke woonsituatie (rond de verkeersas Beneluxbaan).

De uitgangspunten en ambities op het gebied van werken zijn gericht op het bieden van voldoende goede werklocaties en het creëren van een aantrekkelijk werkmilieu om de economische structuur te versterken om een duurzame economie te bevorderen, om diversiteit in de Amstelveense bedrijvigheid of de directe regio te bevorderen. Verder sluit voorliggend plan aan op de ontwikkelingen (rondom Schiphol) en op de ambitie 'het aantrekken van werknemers'.

De uitgangspunten en ambities op het gebied van voorzieningen zijn gericht op het toevoegen van commerciële en maatschappelijke functies, gericht op het aangenaam maken van wonen en werken. Voorliggend initiatief sluit hier goed op aan. Door het toevoegen van de genoemde functies op deze locatie in het Stadshart neemt de levendigheid en de (sociale) veiligheid toe. Dit komt het aangenaam werken (onder kantooruren) en het aangenaam wonen (na kantooruren; horecavoorziening / restaurant is nog geopend).

### *Uitvoeringsparagraaf Structuurvisie Amstelveen 2025+*

Met het vaststellen van de structuurvisie Amstelveen 2025+ wordt een besluit genomen over de visie van het gemeentebestuur op de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. Met dit besluit wordt echter geen besluit genomen over de uitvoering van concrete (onderdelen van) de gepresenteerde visie. De financiële uitvoerbaarheid van de in de visie opgenomen bouwvoornemens is gekoppeld aan besluitvorming over de vaststelling van de nog op te stellen planologische maatregelen.

Een structuurvisie moet een uitvoeringsparagraaf bevatten waarin de hoofdlijn van de beoogde wijze van verwezenlijken wordt geschetst en mogelijk de richting van de kostendekking. De uitvoeringsparagraaf is dus geen financiële paragraaf maar meer een plan van aanpak voor de uitvoering. Van sommige voorgenomen werken zijn financiële gegevens zelfs in het geheel (nog) niet voor handen. Van een eventuele directe doorvertaling naar de gemeentelijke (meerjaren) begroting of naar grondexploitaties is geen sprake.

Het Uitwerkingsplan Amstelveen Stadshart, van Heuven Goedhartlaan 15-17 omvat een bouwplan welke onderdeel uitmaakt van het gebied Amstelveen Stadshart. Voorafgaand aan de vaststelling van de structuurvisie en de uitvoeringsparagraaf heeft de gemeenteraad in 2010 zich uitgesproken over het grondgebied dat valt onder het bestemmingsplan Stadshart. Hiernaast heeft de gemeenteraad zich uitgesproken over het uit te werken gebied aan de Van Heuven Goedhartlaan 15-17.

Vervolgens is in de bijlage van de Uitvoeringsparagraaf is een overzicht opgenomen van de in voorbereiding genomen ruimtelijke projecten per 1 juli 2011 binnen de looptijd van de structuurvisie.

Het project wordt door middel van actief grondbeleid ontwikkeld. Dat betekent dat de gemeentelijke kosten gedekt worden uit de opbrengsten van de gronduitgifte.

#### 6.4.2 Woonvisie 2011-2015

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

De volgende speerpunten staan centraal in de nieuwe Woonvisie:

##### *Doorstroming*

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

##### *Verduurzaming van de woningvoorraad.*

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

##### *Ondernemerschap en zeggenschap*

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

##### Relevantie plangebied

Het voorliggende plan sluit aan bij de speerpunten van de Woonvisie 2011-2015. De onderbouwing hiervoor kunt u vinden in paragraaf 4.1.2 actuele regionale behoefte.

### 6.4.3 Visie Stadshart 2025

Amstelveen heeft de ambitie om het Stadshart verder te versterken opgenomen in de Structuurvisie Amstelveen 2025+. Het Stadshart neemt een belangrijke plek in als motor van de Amstelveense economie, als aantrekkelijke plek om te wonen of te werken en is hét visitekaartje van de stad met 9,3 miljoen bezoekers per jaar. De gemeente wil de positie van het Stadshart verder versterken en meer bezoekers aan het Stadshart binden. Hiervoor is het belangrijk om de dichtheid, diversiteit en dynamiek te verhogen. Daardoor kunnen meer bezoekers vaker naar het Stadshart worden getrokken. De Visie Stadshart 2025 biedt het kader waarbinnen diverse grote en kleinere projecten op elkaar aangesloten kunnen worden en de samenhang en sterke functiemenging wordt bewaakt.

#### Plangebied

Voorliggend uitwerkingsplan dat de bouw van een multifunctioneel gebouw mogelijk maakt sluit goed aan op deze visie.

### 6.4.4 Detailhandelsnota 2008-2012, maart 2008

De Amstelveense ambitie met betrekking tot de detailhandel is vastgelegd in de Detailhandelsnota (maart 2008) en vloeit voort uit de missie die is geformuleerd in de Nota Economisch beleid (maart 2004). Hierin is geformuleerd dat de gemeente zich verder wil ontwikkelen tot een dynamische, kennisintensieve en kwaliteitsvolle stad, waarbij één van de richtpunten is het instandhouden van de bestaande detailhandelsstructuur, zonder daarbij uitbreiding van winkelcentra en herstructurering onmogelijk te maken. Deze missie kan worden uitgewerkt in de volgende ambities met betrekking tot de winkelcentra voor dagelijkse en frequent benodigde artikelen:

- De gemeente ambieert een goed voorzieningenniveau te bieden aan haar inwoners, opdat mensen in hun eigen omgeving de dagelijkse behoeften kunnen verkrijgen en de wijken leefbaar blijven en
- economische gezonde bedrijven te hebben die kunnen voorzien in de behoefte van de bewoners van Amstelveen.

Het detailhandelsbeleid is erop gericht een aantal wijkwinkelcentra op lange termijn minimaal te behouden om de voorzieningestructuur voor de bewoners van de stad te waarborgen. Het Stadshart is het centrumgebied waar de hele stad en omgeving gebruik van kan maken voor recreatief winkelen en uitgaan.

#### Relevantie plangebied

Het Stadshart is het centrumgebied waar de hele stad en omgeving gebruik van kan maken voor recreatief winkelen en uitgaan. De doelstelling is om het kwalitatief hoogwaardige aanbod op niveau te houden zodat Amstelveen zich kan blijven onderscheiden van andere winkelvoorzieningen in de regio. In dat kader werkt de gemeente mee aan een uitwerkingsplan waarmee de positie van het Stadshart kan worden versterkt.

In de 'strip' van het multifunctionele gebouw zullen diverse functies worden gevestigd, waaronder de functie detailhandel. De omgeving van het perceel betreft hoofdzakelijk een kantorengedebied. Het toevoegen van een detailhandelsfunctie zal het voorzieningenniveau verder op peil brengen en hiermee bijdragen aan de aantrekkingskracht en aan de levendigheid van het gebied.

#### 6.4.5 Energie beleidsplan 2009-2012

Het energiebeleidsplan (27 mei 2009) geeft het energiebeleid van Amstelveen nieuwe impulsen.

Amstelveen heeft de ambitie met regiogemeenten in 2040 een energieneutrale regio gerealiseerd te hebben, door integraal en maximaal in te zetten op alle gerelateerde onderwerpen die binnen haar invloedssfeer liggen.

Hiertoe zet zij gedurende de periode 2009-2012 en verder, waar mogelijk, maximaal in op het terugdringen van het energiegebruik en de CO<sub>2</sub>-uitstoot. Tegelijk stimuleert de gemeente het opwekken en benutten van duurzame energie, wil ze een voorbeeldfunctie vervullen en een nauwe samenwerking met regiogemeenten, inwoners, bedrijven en andere organisaties aangaan op het bereiken van de do

#### 6.4.6 Gemeentelijk rioleringsplan

Het rioleringsplan geeft aan hoe de gemeente tot 2014 omgaat met het onderhoud en vernieuwen van het rioolstelsel. Het plan gaat ook in op zorgplichten voor hemelwater en grondwater en is hiermee breder van opzet dan voorheen.

De gemeente Amstelveen heeft een visie op de drie zorgplichten:

1. de gemeente Amstelveen streeft naar een duurzaam, goed beheersbaar afval waterstelsel, om de volksgezondheid te beschermen, de goede leefomgeving te behouden en het milieu en de natuur te beschermen. Hierbij kiest de gemeente in principe voor centrale inzameling en zuivering van afvalwater.
2. De gemeente Amstelveen streeft ernaar om afvalwater en hemelwater gescheiden in te zamelen en af te voeren. Bij bestaande bebouwing worden bij herstructurering en wijk wegen zoveel mogelijk afgekoppeld. Indien mogelijk worden ook daken afgekoppeld als de kans op fout aansluitingen minimaal is. Bij nieuwbouw dient alles gescheiden ingezameld te worden.
3. De gemeente streeft naar handhaving van een grondwater regime dat overeenstemt met de bestemming van de grond. Amstelveen schept in het openbare gebied de mogelijkheden die nodig zijn voor een goede ontwatering van particuliere terreinen en stemt met de waterkwantiteitsbeheerders de oppervlakte waterpeilen af om grondwater over- en onderlast te voorkomen.

Voor zowel het hemel- als het grondwater geldt dat dit alleen naar het gemeentelijk stelsel afgevoerd mag worden als de eigenaar/gebruiker van een perceel het water redelijkerwijs niet zelf kan verwerken.

#### 6.4.7 Nota ondergronds bouwen, maart 2005

De nota ondergronds bouwen is in de raadsvergadering van 30 maart 2005 vastgesteld. Deze nota regelt het ondergronds bouwen welke zijn gelegen buiten het bouwvlak. Voorschriften worden gegeven voor het realiseren van kelders bij woningen, kantoren, bedrijven, maatschappelijke voorzieningen, centrumvoorzieningen etc. Bij woningen is het mogelijk om een kelder te realiseren onder gronden welke zijn omschreven als 'te bebouwen erven' bij de bestemming Wonen. Wanneer een woning geen erf heeft maar alleen een tuinbestemming (patio woning), is het mogelijk om een kelder te realiseren binnen de bestemming 'Tuin'. Bij de overige bestemmingen is het mogelijk om ondergrondse bouwwerken te realiseren gelegen buiten het bouwvlak. Het gebruik van de ondergrondse bouwwerken moet overeenkomen met het gebruik boven de grond en een ondergronds bouwwerk mag niet visueel waarneembaar zijn.

#### 6.4.8 Parkeernota 2005-2010

De parkeernota 2005-2010 (2004) geeft uitgangspunten, richtlijnen en instrumenten voor het auto parkeerbeleid voor de periode 2005-2010. Het parkeerbeleid dient een bijdrage te leveren aan een sociaal, veilig, groen en duurzaam Amstelveen. Om dit te realiseren wordt gekozen voor een beleid dat gericht is op het faciliteren en reguleren van de groeiende mobiliteitsbehoefte. De mate waarin de parkeer vraag gefaciliteerd wordt, vergt een voortdurende afweging tussen bereikbaarheid, economische ontwikkeling, leefbaarheid en stedelijke kwaliteit.

##### *Parkeer regulering*

In het beleidskader wordt onderscheid gemaakt naar drie gebieden: Stadshart, Woongebieden en Werkgebieden. Bij het reguleren van het parkeren wordt per gebied een andere prioriteit gegeven aan doelgroepen.

In het stadshart wordt de prioriteit gegeven aan bewoners en consumenten. Dit resulteert in vergunninghoudersparkeren voor bewoners en betaald parkeren voor consumenten.

In de woongebieden ligt de prioriteit bij de bewoners. Indien regulering noodzakelijk is, wordt ernaar gestreefd de bewoners zoveel mogelijk met vergunninghoudersparkeren te faciliteren.

In de werkgebieden ligt de prioriteit bij werknemers. Indien regulering noodzakelijk is, wordt ernaar gestreefd de werknemers zoveel mogelijk met vergunninghoudersparkeren te faciliteren.

##### *Parkeercapaciteit*

In het algemeen is de parkeercapaciteit in Amstelveen toereikend. Aangezien de ontwikkelingen in de toekomst per gebied verschillend kunnen zijn, zal de gemeente per gebied monitoren of de parkeercapaciteit toereikend blijft of waar problemen dreigen te ontstaan.

##### *Parkeernormen en nieuwbouw*

Parkeernormen zijn van belang in geval van nieuwbouw, verbouw of functie wijziging. Het spanningsveld tussen bereikbaarheid en leefbaarheid is direct gelieerd aan de te hanteren parkeernormen: het verhogen van de norm leidt tot een toename van de automobilititeit, terwijl toepassing van een te krappe norm parkeerproblemen tot gevolg kan hebben. Met de vaststelling van de Parkeernota zijn nieuwe parkeernormen vastgesteld. Hierin wordt aansluiting gezocht met de parkeerkencijfers van het CROW, het nationaal kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte. Maatwerk per situatie en per locatie blijft mogelijk.

##### *Verschijningsvorm*

De parkeercapaciteit in de gemeente Amstelveen bevindt zich grotendeels op maaiveld. Alleen in het Stadshart zijn parkeergarages aanwezig die openbaar en permanent toegankelijk zijn voor consumenten. Het doel is om in de toekomst parkeerplaatsen vooral onder te brengen in gebouwde voorzieningen (minder blik in het zicht) en om parkeerplaatsen meer te concentreren (minder zoek verkeer).

##### Relevantie plangebied

In paragraaf 5.2.6 'verkeer, vervoer en parkeren' kunt u lezen op welke wijze met het onderwerp parkeren wordt omgegaan in het kader van het voorliggende nieuwbouwplan.

#### 6.4.9 Actieplan luchtkwaliteit Amstelveen 2007-2015

De gemeente Amstelveen heeft vanuit gezondheidsoogpunt en vanwege het veiligstellen van haar ruimtelijke plannen reeds in augustus 2005 het besluit genomen om een actieplan luchtkwaliteit op te stellen. Inmiddels blijkt uit de uitgevoerde luchtkwaliteitsrapportage over het jaar 2005 dat er overschrijdingen voorkomen van de grenswaarden voor fijn stof en de plandrempeloverschrijdingen voor de stof stikstofdioxide. Hierdoor is de gemeente wettelijk verplicht om een actieplan op te stellen.

Van belang is dat de gemeente maatregelen neemt om de luchtkwaliteit te verbeteren. De provincie heeft de bevoegdheid om bestemmingsplanwijzigingen af te keuren, indien er in het plangebied zich wegen bevinden waar overschrijdingen van verontreinigende stoffen voorkomen.

Het doel van het Amstelveense actieplan is om door kosteneffectieve maatregelen de huidige overschrijdingen terug te brengen onder het niveau van de grenswaarden. Voor zowel fijn stof als stikstofdioxide wordt nagestreefd om in 2010 aan de geldende normen te voldoen. Ook voor het jaar 2015 stelt de gemeente zich ten doel om aan de geldende normen te voldoen. Via de jaarlijkse luchtkwaliteitsrapportage wordt gemonitord of deze doelstellingen worden behaald.

Het Besluit luchtkwaliteit is het wettelijk kader voor de luchtkwaliteit. De gemeente neemt door het opstellen van het actieplan haar verantwoordelijkheid om datgene te doen dat binnen haar eigen mogelijkheden ligt. Ook in andere plannen, waaronder de gebiedsontwikkeling van de A9 en het Amstelveense Verkeers- en Vervoersplan, zal aandacht besteed worden aan de luchtkwaliteit in de gemeente.

Uit de jaarlijkse luchtkwaliteitsrapportage zal blijken of de overschrijdingen van de gestelde grenswaarden tot het acceptabele normniveau zijn teruggebracht, waardoor er een beter leefklimaat ontstaat en bouwprojecten binnen Amstelveen doorgang kunnen vinden.

#### Relevantie plangebied

In hoofdstuk 7 kunt u lezen op welke wijze met het onderwerp luchtkwaliteit wordt omgegaan in het kader van het voorliggende nieuwbouwplan.

#### 6.4.10 Deelnota Hogere Waarde, november 2007

Op 1 januari 2007 is de Wet geluidhinder gewijzigd. Na een overgangperiode is de wet op 1 april in werking getreden. Een belangrijke wijziging in de nieuwe wet is dat de gemeente zelf de bevoegdheid krijgt om, in afwijking van de wettelijke voorkeursgrenswaarde, Hogere Waarden vast te stellen (artikel 110a Wgh, lid 1). Deze bevoegdheid blijft alleen bij de provincie in geval van een regionaal industrieterrein en bij de aanleg of reconstructie van hoofdspoorwegen, rijks-wegen en provinciale wegen.

In regionaal verband wordt sinds 2006 gewerkt aan regionaal geluidbeleid. Vooruitlopend op de hiervoor genoemde wetswijziging is besloten om ook de implementatie van Hogere Waarden in regionaal verband invulling te geven. In de "Deelnota Hogere Waarden" is de procedure uitgewerkt om de hogere waardenprocedure te doorlopen.

In het hogere waarden beleid is een aantal aspecten opgenomen die bij de afweging van een hogere waarde een rol spelen.

Deze aspecten zijn:

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



### *1. Heersende geluidsniveau*

Het heersende geluidsniveau is de basis voor de geluidsbeoordeling. Dit niveau wordt afgeleid van de geluidsbelastingskaarten die zijn opgesteld in het kader van de Europese Richtlijn Omgevingslawaai.

Een Hogere Waarden wordt door een gemeente aangevraagd als de geluidsbelasting vanwege een bron (industrie, weg, spoor) hoger is dan de voorkeursgrenswaarde (industrie 50 dB(A), weg 48 dB, spoor 55 dB). Per bron en situatie zijn in de wet normen gesteld die niet overschreden mogen worden. Een voorbeeld hiervan is de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai, deze mag in een stedelijke situatie niet uitkomen boven de norm van 63 dB.

### *2. Toetsingskader*

De Wet geluidhinder kent in het proces van de vaststelling van Hogere Waarden een onderzoeksplicht en een motiveringsplicht. De onderzoeksplicht is bedoeld om vast te stellen welke bron-, overdrachts-, of maatregelen bij het object/de ontvanger noodzakelijk zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen. De alternatieven moeten goed worden onderzocht. De beslissing om niet alle maatregelen te treffen, moet vervolgens goed worden gemotiveerd (motiveringsplicht).

Pas als alle elementen uit het toetsingskader zijn onderzocht en overwogen, kan op grond van de twee beoordelingscriteria uit de Wet geluidhinder worden besloten of een hogere waarde wordt vastgesteld.

De beoordelingscriteria zijn:

1. de mogelijk te treffen maatregelen zijn onvoldoende doeltreffend en hebben niet tot gevolg dat de geluidsbelasting wordt gereduceerd tot de voorkeursgrenswaarde;
2. de mogelijk te treffen maatregelen ondervinden overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard.

Uit de onderzoeksplicht volgt dat onderzocht is met welke maatregelen (bron, overdracht, juridisch) de geluidsbelasting kan worden gereduceerd tot de voorkeursgrenswaarde. Met juridische maatregelen wordt het toepassen van een dove gevel bedoeld. Indien blijkt dat de geluidbelasting op de gevel van een te bouwen geluid-gevoelig object hoger zal zijn dan de maximaal te verlenen hogere waarde, kan dit object volgens de Wet geluidhinder niet gebouwd worden. In sommige gevallen is het echter toch gewenst om dit object te bouwen. Er bestaat dan de mogelijkheid om een "dove gevel" toe te passen, dit is een gevel waarin geen te openen delen in zitten en die daarom in de Wet geluidhinder niet als gevel wordt aangemerkt, vandaar de term juridische maatregel. In de dove gevel mogen wel ramen zitten maar die mogen niet open kunnen, ook ventilatieopeningen mogen in dergelijke gevels niet aanwezig zijn. Het geluidsniveau binnen in het object dient wel aan de eisen van de Wet geluidhinder te voldoen, dit betekent dat er zware gevelisolatiemaatregelen moeten worden getroffen om te kunnen voldoen aan de eisen.

Op grond van deze akoestische onderzoeken kan beoordeeld worden of maatregelen doeltreffend zijn. De vaststeller van de hogere waarde moet uit deze onderzoeken duidelijk kunnen opmaken welke maatregelen zijn overwogen en welke maatregelen er worden genomen en een goede gemotiveerde onderbouwing geven waarom de overige maatregelen niet genomen worden. De resultaten van het toetsingskader geeft de argumenten voor de overwegende bezwaren van de maatregelen en de motivatie voor het vaststellen van een hogere waarde.

### 3. Cumulatie en compensatie

Als er sprake is van meer dan 1 bron die de voorkeursgrenswaarde overschrijden dan is het college van Burgemeester en Wethouders verplicht om te oordelen over de gecumuleerde geluidsbelasting. De gemeente wil in dat oordeel niet alleen de hoogte van de cumulatieve geluidsbelasting baseren, maar ook op compenserende factoren. Compenserende factoren, zoals de aanwezigheid van een park of speelvoorzieningen, kunnen de kwaliteit van de leefomgeving verbeteren.

#### Relevantie plangebied

In hoofdstuk 7 kunt u lezen op welke wijze met het onderwerp geluid wordt omgegaan in het kader van het voorliggende nieuwbouwplan.

#### 6.4.11 Energiebeleidsplan 2013 - 2016

Het energiebeleidsplan (27 mei 2009) geeft het energiebeleid van Amstelveen nieuwe impulsen. Amstelveen heeft de ambitie met regiogemeenten in 2040 een energieneutrale regio gerealiseerd te hebben, door integraal en maximaal in te zetten op alle gerelateerde onderwerpen die binnen haar invloedssfeer liggen. Hiertoe zet zij gedurende de periode 2009-2012 en verder, waar mogelijk, maximaal in op het terugdringen van het energiegebruik en de CO<sub>2</sub>-uitstoot. Tegelijk stimuleert de gemeente het opwekken en benutten van duurzame energie, wil ze een voorbeeldfunctie vervullen en een nauwe samenwerking met regiogemeenten, inwoners, bedrijven en andere organisaties aangaan op het bereiken van de doelen. Met het op 24 april 2013 vastgestelde Energiebeleidsplan 2013-2016 is deze ambitie herbevestigd waarbij in activiteiten meer focus is aangebracht.

#### 6.4.12 Nota Duurzaam Bouwen, naar duurzame bouwresultaten 2007-2012

De nota 'Duurzaam Bouwen, naar duurzame bouwresultaten', geeft een nieuw kader voor duurzaam bouwen in de gemeente Amstelveen. De noodzaak van een nieuw kader komt voort uit in- en externe ontwikkelingen: Nationale- en Europese wet- en regelgeving, ontwikkelingen in inzichten en instrumenten voor duurzaam bouwen. Het nieuwe kader vindt zijn basis in de eigen praktijk van duurzaam bouwen. Een belangrijke impuls gaat naar verwachting uit van de nieuwe werkwijze voor duurzaam bouwen: prestatiegericht werken met het instrument GPR Gebouw (Gemeentelijke Praktijk Richtlijn). Deze werkwijze verbreedt de reikwijdte van het beleid naar kwaliteitsthema's: gezondheid en woonkwaliteit. Tevens verbeteren de mogelijkheden voor monitoring van beleid en voor communicatie van de resultaten naar ontwikkelaars en consumenten. Beide worden gezien als belangrijke succesfactoren voor effectief beleid. Kernvraag bij deze nieuwe werkwijze is: welk ambitieniveau gaat de gemeente Amstelveen voor de periode 2007 – 2012 hanteren?

## Hoofdstuk 7 OMGEVI NGSKWALITEIT

### 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 zondig 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

Op de locatie Van Heuven Goedhartlaan 15-17 zijn de volgende bodemonderzoeken uitgevoerd:

- Op 27 juli 2006 heeft Wareco Amsterdam B.V. het rapport 'een Verkennend bodemonderzoek van Heuven Goedhartlaan 17 te Amstelveen' aangeleverd (rapportnummer Ar10.007kt.rap) (bijlage 1 Bijlagen Toelichting)
- Op 29 april 2010 heeft Wareco Ingenieurs het rapport 'Aanvullend bodemonderzoek Van Heuven Goedhartlaan 17 te Amstelveen' aangeleverd (rapportnummer: AR10A, RAP20100427) (bijlage 2 Bijlagen Toelichting)
- Op 2 maart 2012 heeft Wareco Ingenieurs het rapport 'Aanvullend bodemonderzoek Van Heuven Goedhartlaan 17 te Amstelveen' aangeleverd (rapportnummer: AR10B, RAP20120229) (bijlage 3 Bijlagen Toelichting).

Uit de drie genoemde rapporten kunnen een aantal conclusies worden getrokken die hieronder uit een zullen worden gezet.

#### *Resultaten historisch onderzoek*

Op de locatie hebben diverse bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden. Het betreft de volgende deellocaties:

- garage
- geiserwerkplaats
- lasserij
- fitterij
- mechanische werkplaats
- ondergrondse brandstoftank (status onbekend)

Het trafohuisje (nr. 17A) is niet als verdachte deellocatie aangemerkt. Mogelijk is in de installatie gebruik gemaakt van PCB houdende olie.

#### *Resultaten analytisch onderzoek*

De zandige bovengrond (0-0.5m -mv) is licht verontreinigd met zink. Plaatselijk is aanvankelijk een sterke verontreiniging met PAK geconstateerd. Uit nader onderzoek is gebleken dat deze concentratie niet representatief is voor de bodemkwaliteit. Het is een bekend verschijnsel dat verontreiniging van de bodem met, bijvoorbeeld, kooldeeltjes of sintels kan leiden tot zeer grote variabiliteit in de gemeten concentraties. Het voorkomen van een enkel fragment in een monster kan leiden tot een overschrijding van de interventiewaarde. Herbemonstering ter plaatse van de geconstateerde verontreiniging en aanvullende afperkend onderzoek hebben geen analytische of zintuiglijke aanwijzingen opgeleverd dat de bodem verontreinigd is met PAK.

Tijdens graafwerkzaamheden ten behoeve van de sloop van de fundering is tussen het trafohuisje (nr. 17A) en nr. 17 een oliegeur waargenomen. Ook is een stukje oude (loze) vulleiding van een olietank aangetroffen. Naar aanleiding van de waarnemingen is analytisch grond- en grondwateronderzoek naar oliecomponenten uitgevoerd. Hierbij is in één grondmonster een lichte overschrijding van de streefwaarde geconstateerd voor minerale olie. Voor het overige zijn geen overschrijdingen geconstateerd.

De kleiige ondergrond (0.5 - 7m -mv) is licht verontreinigd met zink.

De kleiig-venige ondergrond (7-7.5m -mv) is licht verontreinigd met cadmium. De arseenconcentratie ligt boven de interventiewaarde. Het arseen is van natuurlijke herkomst. Nader onderzoek naar de herkomst en omvang is daarom niet vereist. Wel dient bij ontgraving van deze grond een BUS melding gedaan te worden bij de Provincie Noord-Holland. De grond zal moeten worden afgevoerd naar een erkende verwerker.

Het grondwater is licht verontreinigd met nikkel. De arseenconcentratie ligt boven de tussenwaarde. Het arseen is van natuurlijke herkomst. Nader onderzoek naar de herkomst en omvang is daarom niet vereist. Lozing van onttrokken grondwater op het oppervlaktewater is niet toegestaan.

Op de locatie is indicatief onderzoek verricht naar asbest. Hierbij zijn geen verhoogde concentraties aangetroffen.

### *Conclusies*

- De benoemde bodembedreigende activiteiten hebben niet tot noemenswaardige verontreiniging van de bodem geleid.
- De status van de ondergrondse tank ten westen van het trafohuisje is niet bekend. In 2010 is bij sloopactiviteiten een stukje van een loze vulleiding aangetroffen nabij de verwachte ligging van de tank. Indien de tank bij bouwwerkzaamheden aangetroffen wordt, dient deze gesaneerd (verwijderd) te worden.
- Het trafohuisje is niet als verdachte deellocatie benoemd. Deze deellocatie is verdacht op grond van het mogelijk gebruik van PCB houdende olie in de installatie. Grond en grondwater direct ten westen van het trafohuisje zijn wel onderzocht in verband met de daar vermoede ondergrondse tank. Hierbij zijn geen oliecomponenten aangetroffen. Ook deze deellocatie is voldoende onderzocht.
- Tot een diepte van 7m -mv is de bodem geschikt voor de toegekende bestemming "Gemengd uit te werken (GD-U)". Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van woningen, kantoren, maatschappelijke voorzieningen, een hotel, detailhandel en bepaalde horecavoorzieningen.
- Op een diepte van ca. 7-7.5m -mv bevindt zich een veenlaag (basisveen) met een sterk verhoogd gehalte arseen. De verhoging is van natuurlijke herkomst en hoeft als zodanig niet nader onderzocht te worden. Werkzaamheden in deze grond dienen gemeld te worden aan het bevoegd gezag Wet bodembescherming, de Provincie Noord-Holland. Eventueel vrijkomende grond moet worden afgevoerd naar een erkende verwerker.
- Het grondwater is matig verontreinigd met arseen. Onttrekking van grondwater ten behoeve van bouwwerkzaamheden betreft geen sanering in het kader van de Wet bodembescherming. Het is wel mogelijk dat bij onttrekking van grondwater het waterschap bepaalde eisen zal stellen aan lozingen van dit grondwater.
- Benadrukt moet worden dat bodemonderzoek altijd een steekproef betreft. Bij graaf- en sloopwerkzaamheden in de grond dient men alert te blijven op bodemverontreiniging.

Op basis van de resultaten van voorgaande bodemonderzoeken is geen sprake van ernstige bodemverontreiniging met een volume van meer dan 25 m<sup>3</sup> op de onderzoekslocatie. De milieuhygiënische bodemkwaliteit geeft geen aanleiding tot nader onderzoek of sanerende maatregelen.

## 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

Op 17 juni 2010 heeft het Algemeen Bestuur het Waterbeheerplan AGV 2010-2015 goedgekeurd. Het is het eerste waterbeheerplan van AGV in de nieuwe 6-jarige waterplancycclus van rijk, provincie en waterschap. Het waterbeheerplan heeft als titel meegekregen: Werken aan water, in en met de omgeving.

Het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht heeft drie hoofdtaken: zorg voor veilige dijken, zorg voor voldoende water en de zorg voor schoon water. Daarnaast zorgt het hoogheemraadschap in het beheer gebied voor: vaarweg- en nautisch beheer, faciliteren van het recreatief medegebruik van wateren en dijken, zorg voor natuurwaarden en bevordering van cultuurhistorische, landschappelijke en architectonische waarden.

In het waterbeheersplan is het beleid voor al deze taken voor de komende 6 jaar opgenomen. Dit beleid vormt tevens het uitgangspunt voor de watergebiedplannen en voor de stedelijke waterplannen die gemeenten in afstemming met het hoogheemraadschap maken.

### 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 2011

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 plangebied

Het plangebied valt onder de keur van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). In het algemeen geldt dat rekening moet worden gehouden met watercompensatie, indien er meer dan 1.000 m<sup>2</sup> aan extra verharding wordt toegevoegd in een plangebied. In dat geval moet 10% (ten opzichte van extra verharding) water gecompenseerd worden.

### *Watercompensatie*

In stedelijk gebied blijft de hoeveelheid oppervlaktewater aan de krappe kant. Daarom moet in de bebouwde kom altijd 10% van het oppervlak van de extra verharding gecompenseerd worden in extra waterberging (het peilgebied) bij nieuwe bebouwing en aanleg van extra verharding. Dit houdt in dat bij iedere nieuwbouwontwikkeling die extra verharding met zich meebrengt voldoende oppervlaktewater gerealiseerd moet worden.

Uit een vergelijking tussen de reeds aanwezige verharding en de geplande verharding (bijlage 4 Bijlagen Toelichting) blijkt dat er sprake is van een geringe toename van het verhard oppervlak.

Op basis van het voorliggende Uitwerkingsplan zal de verharding 4.209 m<sup>2</sup> zijn. In de bestaande situatie is er sprake van een verhard oppervlak van 4.028 m<sup>2</sup>. De verharding neemt dus toe met 181 m<sup>2</sup>. In het kader van dit nieuwbouwplan wordt 1,81 m<sup>2</sup> aan oppervlaktewater gecompenseerd in hetzelfde peilgebied.

In bijlage 4 van Bijlagen Toelichting vindt u het kaartje voor watercompensatie.

### *Ondergrondse parkeergarage*

Daarnaast wordt op deze locatie een ondergrondse parkeergarage gerealiseerd. Het betreft een éénlaagse parkeergarage met een verdiepte sleuf voor een optioneel liftstelsel. De parkeerlift bevindt zich vanaf -1 hoogte. Uit onderzoek (uit te voeren in opdracht van de initiatiefnemer) zal moeten blijken welke maatregelen nodig zijn in de uitvoeringsfase. In het kader van de omgevingsvergunning zal overleg plaatsvinden met Waternet over de te nemen maatregelen.

## 7.3 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 overgrote deel van Amstelveen, waaronder ook het uitwerkingsplangebied, bestaat uit verveend, drooggemaakt of met zand opgespoten gebied. Binnen dit gebied is de archeologische verwachtingswaarde dusdanig laag dat er geen criteria aan zijn verbonden. Nader onderzoek is om deze reden niet noodzakelijk en het is niet nodig een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' op te nemen.

## 7.4 Geluid

### Beleidskader

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

De beoordeling van het aspect geluid in ruimtelijke plannen vindt zijn grondslag voor spoor- en 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. De gemeenteraad van Amstelveen heeft de "Deelnota Hogere Waarden" vastgesteld. In deze nota is de procedure uitgewerkt om de hogere waardenprocedure te doorlopen. In het hogere waardenbeleid is een aantal aspecten opgenomen die bij de afweging van een hogere waarde een rol speelt. Deze aspecten zijn:

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

#### Luchtverkeer

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

#### Relevantie plangebied

Het plangebied ligt ruim buiten de luchthavenzone van Schiphol. Om deze reden is dit aspect buiten beschouwing gelaten.

#### Industrie algemeen

Voor de kleinere bedrijfsterreinen waarvoor zonering niet verplicht is geven de Handreiking Industrielawaai en Vergunningverlening (VROM 1998) en de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', richtlijnen over de wijze waarop met het aspect geluid in bestemmingsplannen moet worden omgegaan. De Handreiking geeft onder meer, ter voorkoming van geluidshinder bij geluidsgevoelige bestemmingen, streefwaarden.

Voor de grote industrieterreinen, spoor- en verkeerswegen is in de Wet geluidhinder (Wgh) een wettelijk kader ontwikkeld voor geluidzonering gekoppeld aan een systeem van grenswaarden.

#### Relevantie plangebied

In de directe nabijheid van het plangebied zijn kantoren en woonappartementen aanwezig. Dergelijke functies vallen niet onder de noemer 'grote industrieterreinen' waarbij een systeem van grenswaarden aan de orde is.

Ten noordoosten van het plangebied is recentelijk een nieuw ketelhuis gerealiseerd, Het ketelhuis valt onder het Activiteitenbesluit waarin de volgende relevante bepalingen geluid zijn opgenomen:

--

## Artikel 2.17

1. Voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ( $L_{Ar,LT}$ ) en het maximaal geluidsniveau ( $L_A \text{ max}$ ), veroorzaakt door de in de inrichting aanwezige installaties en toestellen, alsmede door de in de inrichting verrichte werkzaamheden en activiteiten en laad- en losactiviteiten ten behoeve van en in de onmiddellijke nabijheid van de inrichting, geldt dat:

a. de niveaus op de in tabel 2.17a genoemde plaatsen en tijdstippen niet meer bedragen dan de in die tabel aangegeven waarden;

Tabel 2.17a

	07:00–19:00 uur	19:00–23:00 uur	23:00–07:00 uur
$L_{Ar,LT}$ op de gevel van gevoelige gebouwen	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
$L_{Ar,LT}$ in in- en aanpandige gevoelige gebouwen	35 dB(A)	30 dB(A)	25 dB(A)
$L_A \text{ max}$ op de gevel van gevoelige gebouwen	70 dB(A)	65 dB(A)	60 dB(A)
$L_A \text{ max}$ in in- en aanpandige gevoelige gebouwen	55 dB(A)	50 dB(A)	45 dB(A)

### Wegverkeer

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

### Relevantie plangebied

De ontwikkeling voorziet in het realiseren van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen (maximaal 93 appartementen) binnen de zone van de Van Heuven Goedhartlaan, de Beneluxbaan, de Groen van Prinstererlaan/Oranjebaan en de Rijksweg A9.

Uit de resultaten van de berekeningen (zie bijlage 3 van het rapport) volgt dat het belangrijkste deel van de overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde wordt veroorzaakt door de Van Heuven Goedhartlaan. Verder vindt er uitsluitend ten gevolge van de Groen van Prinstererlaan/Oranjebaan een zeer beperkte overschrijding plaats (ter illustratie: op 3 van de 51 onderzochte toetspunten) van de voorkeursgrenswaarde. Ten gevolge van de Beneluxbaan en Rijksweg A9 vinden er geen overschrijdingen plaats.

Aangezien in voorliggende situatie maar één bronsoort (wegverkeer) als relevant geldt, dient de gecumuleerde geluidbelasting te worden gezien als de gesommeerde geluidbelasting van alle wegen tezamen.

Uit de berekeningen volgt dat de geluidbelasting ten gevolge van de Van Heuven Goedhartlaan op de gevels van woningen van het gebouw maximaal *57 dB L den* (inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh) bedraagt. De gesommeerde geluidbelasting van alle wegen (exclusief aftrek ex artikel 110g Wgh) bedraagt op deze positie *63 dB L den*. Ter hoogte van hotelkamers bedraagt de gesommeerde geluidbelasting (exclusief aftrek) ten hoogste *59 dB L den*. Een volledig overzicht van de rekenresultaten per weg en gesommeerd is opgenomen in tabel 3.1 in bijlage 3. van het rapport. Tevens zijn in deze bijlage de rekenresultaten van het akoestisch rekenmodel opgenomen.

### Conclusie (wegverkeer)

In opdracht van de initiatiefnemer en de gemeente heeft het bureau Peutz B.V. op 3 maart 2014 het rapport 'Geluidsbelasting Multifunctioneel Gebouw Amstelveen; toetsing van verkeerslawaaai aan grenswaarden ter hoogte van woningen (inventarisatie hogere waarden)' verzorgd (rapportnummer: G 17361-1-RA-001).

Uit dit rapport (bijlage 5 Bijlagen Toelichting) kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- De gevels van het nieuw te bouwen Multifunctioneel Gebouw te Amstelveen aan de Van Heuven Goedhartlaan 15-17 met onder andere woningen ondervinden de

hoogste geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer. Vastgesteld is dat op een aantal woninggevels de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder ten gevolge van wegverkeerslawaai wordt overschreden.

- Maatregelen aan de bron (stiller asfalt) en overdrachtswegen (schermen) worden onvoldoende doeltreffend geacht om de geluidbelasting op de gevels terug te dringen tot onder de voorkeursgrenswaarde. Daarnaast stuit de toepassing van schermen op bezwaren van onder andere verkeerskundige aard. De ruimtelijke inpassing van het gebouw is zodanig dat zo veel mogelijk woningen ten minste één verblijfsruimte hebben met een geluidluwe gevel.
- Op basis van het bovenstaande wordt voorgesteld om in een hogere waardeprocedure (ontheffingsprocedure ex artikel 76a Wet geluidhinder) de woonlagen te beschouwen zoals aangegeven in tabel 2. Het betreft hier geluidbelastingen tot maximaal  $L_{den} = 57$  dB (inclusief aftrek, artikel 110g Wgh). De berekende geluidbelasting op deze posities valt derhalve binnen de bandbreedte van de (volgens de Wgh) mogelijk te verlenen hogere waarde van 49 tot en met 63 dB  $L_{den}$  (inclusief aftrek, artikel 110g Wgh). De gesommeerde geluidbelasting (van alle wegen tezamen) bedraagt op deze posities maximaal 63 dB (exclusief aftrek). Dit betekent dat conform de Deelnota Hogere Waarden d.d. 20 maart 2007 van de Regio Amstelland-Meerlanden de gesommeerde geluidbelasting (welke ten hoogste 71 dB mag bedragen) geen belemmering vormt om de aan te vragen hogere waarden in de beoordeling op te nemen.

#### Besluit hogere waarden Wet geluidhinder (bijlage 6 Bijlagen Toelichting)

Bij het verlenen van hogere waarden moet de geluidswering van de gevel van de woningen beschouwd worden. Er zijn naar verwachting geluidsisolerende voorzieningen nodig om te voldoen aan de binnenwaarde  $L_{den} = 33$  dB conform het Bouwbesluit 2012.

Voor de maximale geluidsbelasting van 57 dB vanwege de Van Heuven Goedhartlaan en 49 dB vanwege de G. van Printererlaan ter plaatse van de appartementen kan kan ontheffing worden verleend. De Deelnota Hogere waarden van de Gemeente Amstelveen (november 2007) geeft aan dat er voorwaarden zijn verbonden aan het verlenen van deze ontheffing. In het kader van verlening van hogere waarden zijn bronmaatregelen voor het reduceren van de geluidsbelasting door het wegverkeer onderzocht. De maatregel wordt beoordeeld op doeltreffendheid en overige (financiële) bezwaren conform het gemeentelijk beleid. Uit de beoordeling volgt dat het aanleggen van stillere deklaag op het asfalt niet kosteneffectief is. Overdrachtsmaatregelen in de vorm van geluidsschermen zijn veelal een duurder oplossing dan een stillere deklaag en stuit daarom eveneens op financiële bezwaren. Daarnaast zijn geluidsschermen langs de weg vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet gewenst.

Voor de gevels (van de 56 appartementen) waarvoor een hogere waarde benodigd is, is de gecumuleerde geluidsbelasting bepaald. De gecumuleerde geluidsbelasting ( $L_{cum}$ ) bedraagt maximaal 63 dB. Niet alle nieuwe woningen beschikken over een geluidluwe zijde en voldoen daarmee niet aan het gemeentelijk geluidbeleid. Voor deze woningen worden bij de balkons extra maatregelen getroffen. Een maatregel is het toepassen van een gesloten balustrade met een gesloten (glazen) scherm, een tweede maatregel is een gesloten balustrade met een geluidabsorberend plafond en een derde maatregel is een loggia/balkon die volledig afsluitbaar is.

Het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder ligt gelijktijdig met dit uitwerkingsplan ter visie. Tegen het ontwerpbesluit zijn gedurende de tervisielegging geen zienswijzen ingediend. Het besluit hogere waarden Wet geluidhinder vindt u in bijlage 6 van Bijlagen Toelichting.

## 7.5 Luchtkwaliteit

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

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

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

### Grenswaarden

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

- de jaargemiddelde concentraties voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) moeten vanaf 2015 voldoen aan de grenswaarde van 40 µg/m<sup>3</sup>;
- voor fijn stof (PM<sub>10</sub>) geldt vanaf 2011 een grenswaarde van 40 µg/m<sup>3</sup> voor de jaargemiddelde concentratie;
- de 24-uurgemiddelde waarde voor PM<sub>10</sub> mag niet vaker dan 35 keer per jaar overschreden worden (39 keer als rekening wordt gehouden met de zogenoemde zeezoutaftrek);
- voor PM<sub>2,5</sub>, deeltjes nog kleiner dan PM<sub>10</sub>, zijn ook grenswaarden vastgesteld. Deze zijn niet strenger dan de huidige norm voor daggemiddelde concentraties van PM<sub>10</sub>.

### 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 NO<sub>2</sub> of PM<sub>10</sub>. Binnen dit bestemmingsplan bevinden zich geen gevoelige bestemmingen.

### Besluit en Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

In het Besluit niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen (luchtkwaliteitseisen) is vastgelegd wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Een project is NIBM als het niet meer dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> bijdraagt; concreet betekent dit een bijdrage van maximaal 1,2 µg/m<sup>3</sup>. Met name NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> 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.

## Actieplan Luchtkwaliteit Amstelveen

De gemeente Amstelveen heeft vanuit gezondheidsoogpunt en vanwege het veilig stellen van haar ruimtelijke plannen reeds in augustus 2005 het besluit genomen om een actieplan op te stellen om de luchtkwaliteit in Amstelveen te verbeteren. In het Actieplan Luchtkwaliteit Amstelveen is een elftal maatregelen uitgewerkt. Het Actieplan Luchtkwaliteit is vastgesteld in de raadsvergadering van 26 september 2007 en heeft een looptijd tot 2015.

### Relevantie plangebied

In opdracht van de gemeente Amstelveen heeft M+P - raadgevende ingenieurs op 25 mei 2012 het rapport aangeleverd 'Onderzoek luchtkwaliteit; Bouwplan Van Heuven Goedhartlaan 15-17 Amstelveen; invloed ketelhuis' (rapportnummer: M+P.GWA.12.05.2, revisie 0). Het rapport is te vinden in bijlage 7 Bijlagen Toelichting.

In dit rapport zijn de resultaten gepresenteerd van het onderzoek naar de luchtkwaliteit in de omgeving van de geplande nieuwbouw op de Eneco-locatie in het Stadshart van Amstelveen. Voor het onderzoek naar de luchtkwaliteit zijn berekeningen gemaakt met Geomilieu voor de jaren 2012, 2015 en 2022. Uit de berekeningen volgt dat overal in en in de omgeving van het plangebied wordt voldaan aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Er worden nergens in de omgeving van het plangebied mensen blootgesteld aan concentraties boven de grenswaarden.

Uit de resultaten blijkt verder dat de concentraties van de vervuillende stoffen in de toekomst afnemen. Dit is te verklaren doordat het wegverkeer in de toekomst naar verwachting schoner wordt en de achtergrondconcentraties zullen dalen.

Vanuit het oogpunt van de luchtkwaliteit bestaan geen belemmeringen om het plan te realiseren.

## 7.6 Externe veiligheid

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

### Besluit externe veiligheid inrichtingen

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

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

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

Verder zijn kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten van belang. Kwetsbare objecten zijn bijvoorbeeld scholen, kantoorgebouwen met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m<sup>2</sup> 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 belemmeringsstroken met een aanlegvergunningstelsel.

#### Relevantie plangebied

De bouwlocatie valt niet binnen het invloedsgebied van een hogedrukaardgasleiding. De gronden vallen ook niet binnen de invloedsgebieden van andere risicobronnen. Het is daarom niet nodig een groepsrisicoberekening uit te voeren.

## 7.7 Flora en fauna

Op 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Doel van deze wet is de bescherming van de dier- en plantensoorten in Nederland. Tegelijkertijd vormt deze wet de implementatie van Europeesrechtelijke en internationale verplichtingen (Habitatrichtlijn, Vogelrichtlijn en Verdrag van Bern).

De wet kent een verbod op het aantasten of verstoren van zowel extra beschermde als overige soorten, alsmede het aantasten of verstoren van de nesten, hollen of andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen, behoudens verlening van ontheffing door de minister van EL&I. Beschermde soorten zijn onder meer alle amfibieën, reptielen, vleermuizen en vrijwel alle vogels.

De gemeente Amstelveen beschikt over een eigen gedragscode in het kader van de Flora- en faunawet. Zowel bij bestendig beheer en onderhoud als bij ruimtelijke ingrepen dient men zich te houden aan deze code.

#### Plangebied

In opdracht van de gemeente Amstelveen heeft Ecologisch onderzoeks- en adviesbureau Van der Goes en Groot in 2006 een 'toetsing in het kader van de Flora- en faunawet' uitgevoerd. Het onderzoek is te vinden in bijlage 8 Bijlage Toelichting.

Uit deze toetsing komen de volgende conclusies naar voren

- Voor algemene soorten gelden de verbodsbepalingen niet als het gaat om werkzaamheden in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Een ontheffing voor deze soorten is niet nodig.
- Het onderzoeksgebied is niet geschikt voor de verschillende soortgroepen. De locatie bestaat grotendeels uit een kantoorpand. Dit pand heeft geen potenties als verblijfsplaats voor gebouwbewonende vleermuizen of broedvogels.
- Er behoeft geen ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd.

## 7.8 Windhinder

Windhinder treedt op rondom hoge gebouwen. Hier is sprake van verhoogde windsnelheden, die het verblijf in de directe omgeving van deze gebouwen onaangenaam of zelfs gevaarlijk kunnen maken. Op grond van onderzoek (computeranimatie of windtunnelonderzoek) kan vooraf worden vastgesteld of bij een bepaald stedenbouwkundig ontwerp windhinder of windgevaar zal optreden en zo ja, welke maatregelen kunnen worden getroffen om windhinder te voorkomen of te beperken. Een dergelijk onderzoek is met name in geval van hoogbouw gewenst. Ter voorkoming van windhinder kan bijvoorbeeld de openbare ruimte tussen hoge gebouwen worden overkapt. Ook het overdekken van winkelcentra onder hoogbouw is een goede oplossing.

In Nederland bestaat tot op heden geen wetgeving ter voorkoming van windhinder of windgevaar. Dit betekent niet dat bij het opstellen van ruimtelijke plannen windhinder of windgevaar niet hoeft te worden meegenomen in de afwegingen. De grondslag voor de beoordeling van het aspect windhinder vindt zijn grondslag in de zorg voor een goede ruimtelijke ordening. Daarvoor is het in kaart brengen van mogelijke windhinder of windgevaar en deze betrekken in de beoordeling noodzakelijk.

- gebouwen hoger dan 30 meter - windonderzoek is noodzakelijk
- beschut gelegen gebouwen, hoogte 15 tot 30 m - deskundige beoordeelt of windonderzoek noodzakelijk is
- onbeschut gelegen gebouwen, hoogte tot 30 m - deskundige beoordeelt of windonderzoek noodzakelijk is

Als in een bestemmingsplan bebouwing met een bouwhoogte van 30 meter of hoger wordt mogelijk gemaakt, moet onderzoek plaatsvinden naar de windhinder. Als lager dan 30 meter gebouwd mag worden, moet er een afweging plaatsvinden of de bebouwing kan leiden tot windhinder.

In het bestemmingsplan kan door de wijze van bestemmen van de bouwmassa's en openbare ruimte voorkomen worden dat er windhinder optreedt (bijvoorbeeld lagere bebouwing en voorkomen van smalle openingen tussen bebouwing).

Als uit het windonderzoek blijkt dat maatregelen, zoals overkappingen of luifels nodig zijn, kan het noodzakelijk zijn om deze gedetailleerd in het bestemmingsplan vast te leggen en via een voorwaardelijke verplichting te regelen dat deze maatregelen daadwerkelijk getroffen worden.

### Relevantie plangebied

In opdracht van de initiatiefnemer is door het bureau Peutz B.V. de notitie 'Multifunctioneel gebouw Van Heuven Goedhartlaan te Amstelveen; windklimaatonderzoek' opgesteld (referentie: BL/BL/CJ/G 17361-2-NO-001, datum: 7 maart 2014). De resultaten en de te nemen maatregelen zijn terug te vinden in deze notitie, welke als bijlage (bijlage 9 Bijlagen Toelichting) is toegevoegd. In de Peutz-notitie wordt een aantal maatregelen genoemd om het windklimaat te verbeteren. De voorgestelde maatregelen zijn:

- In de noordwestgevel worden de entrees geplaatst in twee nissen van 5 meter breed en 1,5 meter diep. Ook wordt een luifel toegevoegd met een diepte van 1 meter en een lengte van 41 meter.
- In de zuidgevel worden de woningentree en de entree van de commerciële ruimtes in een nis van 7,5 meter breed en 2 meter diep geplaatst. Er wordt een luifel toegevoegd met een diepte van 1 meter en een lengte van 27 meter.
- Op de mogelijke terraslocatie wordt onder de overstek van de hoogbouw een scherm geplaatst met een hoogte van 2,5 meter.

Er zijn geen wettelijke normen voor het windklimaat rondom een gebouw. In het voorlopig ontwerp van 22 april 2014 zijn de volgende maatregelen terug te vinden:

- In de noordwestgevel is een zoekruimte aangegeven voor de gevellijn. Dit maakt het eventueel mogelijk om de entrees te plaatsen in nissen. Bij de noordwestgevel is tevens een "luifel conform windhinderonderzoek" aangegeven, waarbij de exacte vorm nog nader bepaald moet worden.
- In de zuidgevel is voor entrees naar de woningen en naar de commerciële ruimtes een zoekruimte voor de gevellijn aangegeven. Dit maakt het mogelijk om de entrees in een nis te plaatsen. Ook is ter plaatse van de entrees in de zuidgevel een "luifel conform windhinderonderzoek" aangegeven, waarbij de exacte vorm nog nader bepaald moet worden.
- In het ontwerp is geen scherm op het terras te zien.

De conclusie is dat de belangrijkste maatregelen om het windklimaat te verbeteren mogelijk worden gemaakt in het (voorlopig) ontwerp. Bovendien is het windklimaat nog verder te verbeteren door juiste beplanting rondom het gebouw.

## 7.9 Duurzaam bouwen en energie

De nota 'Duurzaam Bouwen, naar duurzame bouwresultaten' geeft een kader voor duurzaam bouwen in de gemeente Amstelveen. De noodzaak van dit kader komt voort uit in- en externe ontwikkelingen: nationale- en Europese wet- en regelgeving, ontwikkelingen in inzichten en instrumenten voor duurzaam bouwen.

Het kader vindt zijn basis in de eigen praktijk van duurzaam bouwen. Een belangrijke impuls gaat naar verwachting uit van de nieuwe werkwijze voor duurzaam bouwen: prestatiegericht werken met het instrument GPR Gebouw (Gemeentelijke Praktijk Richtlijn).

Deze werkwijze verbreedt de reikwijdte van het beleid naar kwaliteitsthema's: gezondheid en woonkwaliteit. Tevens verbeteren de mogelijkheden voor monitoring van beleid en voor communicatie van de resultaten naar ontwikkelaars en consumenten. Beide worden gezien als belangrijke succesfactoren voor effectief beleid.

De gemeente Amstelveen streeft voor de periode 2007-2012 een ambitieniveau na van 7,5. Indien er minder dan 10 woningen gerealiseerd worden door een ontwikkelaar dient men volgens de nota duurzaam bouwen 2007-2012 de menukaart nieuwbouw 'Toekomstgericht wonen Noord-Holland'13 te hanteren. De gemeente Amstelveen streeft hierbij naar het niveau "zeer goed" (zoals vastgesteld in de nota duurzaam bouwen 2007-2012).

Per 2010 zijn de menukaarten geactualiseerd en aangepast. Niveau 'zeer goed' uit de menukaart nieuwbouw "Toekomst gericht wonen Noord-Holland" komt daarbij overeen met niveau 'zilver' in de menukaart "Duurzame woningen, nieuwbouw" \*.

De doelstelling van de gemeente Amstelveen is om door middel van duurzaam bouwen in de woningbouw en utiliteitsbouw (nieuwe en bestaande voorraad) een bijdrage te leveren aan het terugbrengen van de milieubelasting en het verhogen van de bouw- en leefomgevingskwaliteit.

Het Energiebeleidsplan (24 april 2013) herbevestigde het energiebeleid van Amstelveen waarbij meer focus in activiteiten is aangebracht. Amstelveen heeft de ambitie met regiogemeenten in 2040 een energieneutrale regio gerealiseerd te hebben, door integraal en maximaal in te zetten op alle gerelateerde onderwerpen die binnen haar invloedssfeer liggen. Hiertoe zet zij vanaf de beleidsperiode 2009-2012 en verder, waar mogelijk, maximaal in op het terugdringen van het energiegebruik en de CO<sub>2</sub> -uitstoot. Tegelijk stimuleert de gemeente het opwekken en benutten van duurzame energie, wil ze een voorbeeldfunctie vervullen en een nauwe samenwerking met regiogemeenten, inwoners, bedrijven en andere organisaties aangaan op het bereiken van de doelen.



## Planrelevante onderdelen uit vastgesteld beleid

Geformuleerde eisen ten aanzien van energie en duurzaam bouwen zijn:

- Het te realiseren plan voldoet minimaal aan niveau 'zilver' in de menukaart "Duurzame woningen, nieuwbouw".
- Het ontwerp van de gebouwen en bijgebouwen richt zich er op dat regen zo veel mogelijk lokaal wordt vastgehouden of geborgen; dit kan door infiltratie of toepassing van 'groene daken'.
- Er wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van waterdoorlatende verhardingen en aansluiting op de gescheiden regenwaterafvoer.
- De gebouwen worden zodanig ingericht dat daarmee een optimale energiehuishouding binnen de gebouwen wordt bereikt. Denk hierbij aan overstekken, verblijfsruimten met natuurlijke ventilatie, het optimaal inpassen van lichtintreding, het benutten van passieve zonne-energie, en dergelijke.
- Gebouwen worden dusdanig ontworpen dat toepassing van kleinschalige duurzame energieopwekking mogelijk is. Wanneer bij oplevering van de gebouwen nog geen gebruik wordt gemaakt van duurzame energieopties moet het later wel mogelijk zijn deze eenvoudig toe te voegen. Het toepassen van (Zeer) Lage Temperatuur Verwarming is hiervan een voorbeeld. Ook zongericht verkavelen in combinatie met benodigde hellingshoeken voor zonne-energie is hiervan een voorbeeld.

### Relevantie plangebied

#### *Energieopslag*

Door de recente aandacht voor warmte -koude opslag (WKO) ook wel energieopslag genoemd, is aandacht voor de ruimtelijke consequenties wenselijk. WKO maakt gebruik van de constante temperatuur van diep grondwater uit het 2e of 3e watervoerend pakket. Het water wordt op een plaats onttrokken en elders geïnfilteerd op dezelfde diepte. Bovengronds wordt warmte aan het grondwater toegevoegd of onttrokken. Er ontstaan op deze wijze twee lokale zones in het grondwaterpakket, waarvan de een kouder en de ander warmer is dan het omringende grondwater. De omvang van de zones is afhankelijk van het debiet en de hoeveelheid warmte.

Een potentieel probleem ontstaat wanneer de aanleg van systemen niet wordt geregisseerd. Zonder regie bestaat de kans dat de ondergrond niet efficiënt wordt benut, omdat de systemen niet op elkaar aansluiten of de aanleg van toekomstige systemen belemmeren. De provincie Noord-Holland is bevoegd gezag voor het grondwater onder de Waterwet. De provincie heeft momenteel het beleid om bij toenemende vraag naar deze systemen de krachten te bundelen en in samenwerking met de betrokkenen een masterplan energieopslag op te stellen.

In de loop van 2013 worden door de gemeente Amstelveen beleidsregels opgesteld conform het Besluit bodemenergie (2013). Doel is de aanleg van bodemenergie te reguleren.

### Relevantie plangebied

Het nieuwbouwproject zal aangesloten worden op het stadsverwarmingsnet.



## Bijlagen Toelichting

- Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek: Ar10.007kt.rap: 27 07 2006
- Bijlage 2 Aanvullend bodemonderzoek Van Heuven Goedhartlaan 17 te Amstelveen: AR10A, RAP20100427: 29 04 2010
- Bijlage 3 Aanvullend bodemonderzoek Van Heuven Goedhartlaan 17 te Amstelveen: AR10B RAP20120229: 02 03 2012
- Bijlage 4 Kaartje Watercompensatie
- Bijlage 5 Geluidsbelasting Multifunctioneel Gebouw Amstelveen: G 17361-1-RA-001: 03 03 2014
- Bijlage 6 Besluit hogere waarden Wet geluidhinder
- Bijlage 7 Onderzoek Luchtkwaliteit: M+P.GWA.12.05.2: 25 05 2012
- Bijlage 8 Toetsing in het kader van de Flora- en faunawet: 2006
- Bijlage 9 Notitie Windklimaatonderzoek: BL/BL/CJ/G 17361-2-NO-001: 07 03 2014
- Bijlage 10 Onderzoek 'De woningmarkt in Amstelveen: op basis van het Woononderzoek Nerderland 2012' Bureau Rigo
- Bijlage 11 Planverbeelding
- Bijlage 12 Nota van beantwoording Zienswijzen
- Bijlage 13 Bijlage bij Nota van beantwoording Zienswijzen



# PLANREGELS



# Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

## Artikel 1 Begrippen

In dit plan wordt verstaan onder:

### 1.1 plan:

het bestemmingsplan "Uitwerkingsplan Amstelveen Stadshart - Van Heuven Goedhartlaan 15-17" van de gemeente Amstelveen;

### 1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0362.08B- met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

### 1.3 aan-huis-verbonden beroep:

een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woonhuis wordt uitgeoefend, waarbij het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

### 1.4 aan- en uitbouw:

een gebouw aan een hoofdgebouw waarmee het in verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

### 1.5 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

### 1.6 aanduidingsvlak:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

### 1.7 aaneengebouwde woning:

een woning die deel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit drie of meer hoofdgebouwen;

### 1.8 archeologisch onderzoek:

een rapport als bedoeld in de Monumentenwet 1988 (Stb. 2007, 293);

### 1.9 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

### 1.10 bedrijf:

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen danwel bedrijfsmatig verlenen van diensten (daaronder niet begrepen aan-huis-verbonden-beroepen, detailhandel, horeca, publieksgerichte dienstverlening, maatschappelijke en culturele voorzieningen en bedrijfsmatige sportdoeleinden );

### 1.11 bedrijfsgebouw:

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

#### 1.12 bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is. De bedrijfswoning is slecht toelaatbaar indien, de woning gelet op de aard, inrichting, de omvang en de continuïteit van het bedrijf ter plaatse noodzakelijk is in verband met een doelmatige bedrijfsvoering;

#### 1.13 belemmerde strook:

geprojecteerde zone ter weerszijde van de leiding ter waarborging van een veilig en bedrijfszeker gastransport en ter beperking van gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving van de leiding(en). Op deze gronden is het oprichten van bebouwing en het uitvoeren van een aantal werkzaamheden niet zondermeer toegestaan. De belemmerde strook dient in principe obstakelvrij te blijven;

#### 1.14 beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

#### 1.15 bestaand gebruik of bouwwerk:

een gebruik of een bouwwerk, dat aanwezig is op het moment van inwerkingtreding van dit plan;

#### 1.16 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

#### 1.17 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

#### 1.18 bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm en gebruik onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch en functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

#### 1.19 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

#### 1.20 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

#### 1.21 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren (of horizontale balklagen) is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

#### 1.22 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

#### 1.23 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;



1.24 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.25 bouwwerk:

Een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.26 bruto vloeroppervlakte b.v.o:

de som van de binnen de gevels gelegen vloeroppervlakten van alle bouwlagen alsmede onderbouw en zolder, inclusief kolommen, trappenhuizen, gangen, liften, toiletten e.d., met uitzondering van (kruip)kelders met een hoogte van minder dan 1.50 meter en technische ruimten op daken;

1.27 containerbergingen

bergingen voor de kliko's/rolemmer;

1.28 cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik, dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft achtergelaten danwel gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied;

1.29 dak:

iedere bovenbeëindiging, vlak of hellend, van een gebouw;

1.30 dakterras:

een vanuit een gebouw betreedbaar plat dakvlak, voorzien van een vloerafscheiding (hekwerk, balustrade);

1.31 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.32 detailhandel perifeer

1.33 dienstverlenend bedrijf

bedrijf waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van garagebedrijven en seksinrichtingen;

1.34 dove gevel:

een gevel zonder te openen delen;

1.35 eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond;

#### 1.36 erf

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;

#### 1.37 erfafscheiding:

een scheiding tussen erven, tuinen en/of openbare ruimten in de vorm van een bouwwerk, dan wel beplanting;

#### 1.38 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

#### 1.39 geluidgevoelige functies:

bewoning of andere geluidgevoelige functies zoals bedoeld in de Wet geluidhinder c.q. het besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;

#### 1.40 geluidreducerende maatregelen:

fysieke en niet-fysieke maatregelen gericht op het reduceren van de geluidsbelasting vanwege industrie-, bedrijfs of wegverkeerslawaai op geluidsgevoelige objecten, of maatregelen die daar niet specifiek op gericht zijn doch wel tevens een geluidsreducerende uitwerking hebben, zoals bijvoorbeeld verkeersmaatregelen, het aanbrengen van geluidsarm asfalt, geluidswallen of -schermen of de aanleg van nieuwe wegen elders die tot gevolg hebben dat de verkeers- en de geluidsbelasting afneemt;

#### 1.41 geluidwerende voorzieningen:

voorzieningen bedoeld voor het beperken van de geluidhinder;

#### 1.42 geluidzoneringsplichtige inrichting:

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone (50 dB (A) contour Zonebesluit) moet worden vastgesteld;

#### 1.43 hogere grenswaarde:

een maximale waarde voor de geluidbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder, c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;

#### 1.44 hoofdgebouw:

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

#### 1.45 hoofdverblijf:

de plaats waar een persoon gedurende een jaar het merendeel van de nachten doorbrengt en waar het sociale leven van deze persoon zich afspeelt;

#### 1.46 hoogtescheidingslijn:

een aangegeven lijn welke de grens vormt van een gedeelte van een bebouwingsvlak waar een bepaalde hoogte is toegestaan;

1.47 horeca I, daghoreca:

horecabedrijven zoals lunchrooms, koffie-/theehuizen, ijssalons;

1.48 horeca II, (fastfood)restaurants, cafetaria, snackbars en shoarmazaken:

inrichtingen ten behoeve van het bedrijfsmatig verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren, alsmede het verstrekken van alcoholhoudende en alcoholvrije dranken. Het accent ligt op de verkoop van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren;

1.49 horeca III, cafés, eetcafe's, bars:

inrichtingen ten behoeve van het bedrijfsmatig verstrekken van overwegend alcoholhoudende dranken, al dan niet in combinatie met het verstrekken van kleine etenswaren; het accent ligt op de verkoop van dranken dan wel op het verstrekken van kleine etenswaren;

1.50 horeca IV, dancings, discotheken, nachtclubs:

een bedrijf, dat is gericht op het bedrijfsmatig bieden van gelegenheid tot dansen al dan niet in combinatie met het verstrekken van alcohol en niet alcohol-houdende dranken, zoals een dancing of discotheek;

1.51 horeca V, hotel:

een bedrijf, dat is gericht op het verschaffen van logies en het daarmee verband houdende ter plaatse nuttigen van voedsel en dranken en al dan niet ruimte biedt voor vergaderingen en cursussen;

1.52 huishouden:

één persoon, een gezin of een hiermee gelijk te stellen groep van personen van beperkte omvang, die bij verblijf in een woning of een recreatiewoning de daar aanwezige essentiële woonvoorzieningen deelt;

1.53 kantoor:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen;

1.54 karakteristiek:

panden, objecten en gronden die genomineerd zijn als Rijksmonument en welke voorbescherming genieten in het kader van de Monumentenwet;

1.55 kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:

het bedrijfsmatig overwegend handmatig vervaardigen, bewerken, herstellen en/of installeren van goederen, alsmede diverse vormen van opslag, van een zodanige aard en omvang, dat daarop de Wet milieubeheer niet van toepassing is;

1.56 kunstwerk

civiltechnisch werk voor de infrastructuur van wegen, water, spoorbanen, waterkeringen en/of leidingen niet bedoeld voor permanent menselijk verblijf.

1.57 kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht genomen moet worden;

1.58 kwetsbaar object, beperkt:

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden;

1.59 langzaam-verkeerszone:

een begreemd gebied ter bundeling van fiets-, ruiter- en/of voetpaden;

1.60 maatschappelijke dienstverlening:

het verlenen van diensten in de medische, sociale, educatieve, culturele, religieuze en administratieve sfeer en andere vormen van dienstverlening, die een min of meer openbaar karakter hebben;

1.61 maatschappelijke voorzieningen:

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

1.62 maaiveld:

de bovenkant van het oorspronkelijke dan wel (verhoogd of verlaagd) aangelegd terrein waar een bouwwerk zal worden opgericht;

1.63 mantelzorg:

het bieden van zorg aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;

1.64 multifunctioneel sportcentrum:

een bedrijf dat is gericht op het bedrijfsmatig bieden van de mogelijkheid tot het beoefenen van sportactiviteiten, alsmede direct met de sportactiviteiten verbonden gebruiksvormen, alsmede een ondergeschikte horecafunctie, ondergeschikte detailhandelfunctie, ondergeschikte maatschappelijke voorzieningen en ondergeschikte wellness-functie al dan niet ruimte biedt voor vergaderingen, cursussen en seminars;

1.65 normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden

werkzaamheden die regelmatig noodzakelijk zijn voor een goed beheer van de gronden, waaronder begrepen de handhaving dan wel de realisering van de bestemming;

1.66 nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van onder meer transport van aardgas, alarmeringssignalen, elektriciteit, telecommunicatie en water;

1.67 ondergronds bouwen:

het bebouwen en in gebruik nemen van de ruimte onder het maaiveld (zoals kelders en parkeergarages);

1.68 ondergeschikte horeca:

horeca vanuit vestigingen/voorzieningen die als hoofdactiviteit geen horeca is en waarvan de hoofdfunctie aantoonbaar is, zoals een kantine bij een sportaccommodatie;

1.69 onderkomens:

voor verblijf geschikte – al dan niet aan hun oorspronkelijke bestemming en/of gebruik onttrokken – voertuigen, vaartuigen, woonschepen, toercaravans, stacaravans, tenten of gedeelten daarvan, voorzover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken;

1.70 openbaar toegankelijk gebied:

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer;

1.71 opnameformulier:

een formulier waarin de te onderscheiden bebouwingsonderdelen, de pandbreedte, goot- en bouwhoogte, dakvorm, gevelopbouw en gevelindeling en materialen voor de panden die deel uit maken van het beschermd dorpsgezicht;

1.72 opslag:

het bedrijfsmatig opslaan, verhandelen of verpakken van goederen;

1.73 peil:

- a. Voor een op een perceel bevindend bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. Voor een op een perceel bevindend bouwwerk in het talud van de dijk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het aansluitende, afgewerkte maaiveld ter plaatse van de naar de dijk gekeerde hoofdtoegang, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende ophogingen anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven;
- c. In alle andere gevallen: de hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende ophogingen anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven;
- d. Indien in of op het water wordt gebouwd: het Normaal Amsterdams Peil dan wel een ander plaatselijk aan te houden oppervlaktewaterpeil.

1.74 permanente bewoning:

het gebruik van een kampeermiddel, recreatieverblijf of vakantiehuis door een persoon, gezin of andere groep van personen, op een wijze die ingevolge de Wet gemeenschappelijke basisadministratie persoonsgegevens noopt tot inschrijving van bewoner(s) in de basisadministratie persoonsgegevens van de gemeente Amstelveen, terwijl deze perso(o)n(en) niet aannemelijk kan/kunnen maken elders over een hoofdverblijf te beschikken;

1.75 platte afdekking:

een horizontaal vlak ter afdekking van een gebouw;

1.76 praktijkruimte:

een gebouw of een gedeelte van een gebouw, dat door zijn inrichting en indeling geschikt is om te worden gebruikt door beoefenaren van vrije beroepen; onder vrije beroepen worden in dit plan verstaan (para)medische, juridische, therapeutische, ontwerp-technische, administratieve, kunstzinnige en daarmee gelijk te stellen beroepen;

1.77 reclame-object:

bouwwerk of werk opgericht en/of in stand gehouden met het doel te functioneren als of als drager van reclame-uiting(en);

1.78 reclame-uiting:

een op enige wijze met een bouwwerk verbonden zijnde, openbare aanprijzing om de afzet of het gebruik van goederen of diensten te bevorderen. Onder aanprijzing wordt mede begrepen de naam van de verkoper, dienstverlener etcetera;

1.79 recreatief medegebruik:

vormen van recreatie waarbij gronden met een niet recreatieve bestemming mede gebruikt worden voor recreatieve activiteiten;

1.80 recreatief verblijf:

het kortdurend verblijf van één of meerdere personen met of zonder overnachting die elders hun hoofdverblijf hebben, waarmee in ieder geval geen sprake is van permanente bewoning;

1.81 recreatieve bewoning:

de bewoning die plaatsvindt in het kader van de weekend- en/of verblijfsrecreatie;

1.82 recreatie woning:

een gebouw of een gedeelte van een gebouw, dat naar de aard en inrichting is bestemd voor recreatieve bewoning daaronder niet begrepen trekkershutten;

1.83 risicovolle inrichting:

een inrichting, waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

1.84 sanitair gebouw:

gebouw ten behoeve van sanitaire voorzieningen zoals wasgelegenheden en toiletten;

1.85 scheidingslijn:

een aangegeven lijn, die de grens aangeeft tussen delen van bestemmings- en/of bouwvlakken, waardoor verschillende, in de regels nader aangegeven, regelingen van toepassing zijn;

1.86 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.87 straatmeubilair:

de bij of op de weg behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder begrepen: abri's, afvalbakken, (ondergrondse) afvalcontainers, alarmeringsinstallaties met bijbehorende antennes, bloemen- of plantenbakken, brandkranen, draagconstructies voor reclame, fietsenrekken, gedenktekens, lichtmasten, parkeermeters, schakelkasten, speeltoestellen, straatverlichting, telefooncellen met bijbehorende antennes, urinoirs, verkeersborden, verkeersgeleiders, verkeerslichten, vitrines, voorwerpen van beeldende kunst, wegbewijzing en zitbanken; onder straatmeubilair worden niet begrepen verkooppunten voor motorbrandstoffen;

1.88 terras:

een buiten een gebouw gelegen gebied behorende bij een horecabedrijf waar zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken worden geschonken en/of etenswaren verstrekt;

1.89 toeristisch bedrijf:

economische bedrijfsactiviteiten gericht op het aantrekken van toeristen en bezoekers;

1.90 verblijfsrecreatie:

het houden van recreatief nachtverblijf, niet zijnde een hotel, een pension of een woning anders dan een vakantiehuis, verblijf bij een volkstuin en een tent of caravan;

1.91 verdieping:

een boven de begane grond gelegen bouwlaag;

1.92 voorgevel:

de naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerde gevel van een gebouw, of indien een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, de gevel die door de ligging, de situatie ter plaatse en/of de indeling van het gebouw als voorgevel moet worden aangemerkt;

1.93 voorgevelrooilijn:

dit is de denkbeeldige lijn langs de voor- of zijgevel van een hoofdgebouw die naar een openbaar toegankelijk gebied is gekeerd;

1.94 voorkeursgrenswaarde:

de maximale waarde voor de geluidbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;

1.95 vrij beroep:

de uitoefening van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend door een bewoner van het perceel, waaronder niet wordt begrepen de uitoefening van detailhandel;

1.96 waterberging:

de tijdelijke opslag van een overmaat aan (oppervlakte) water in (oppervlakte) watersystemen. Waterberging kan worden onderverdeeld in drie categorieën:

1. natuurlijke overstroming (water dat buiten de beekbedding treedt zonder dat hier speciale voorzieningen zijn aangelegd);

2. gestuurde overstroming (retentie) (water dat buiten de beekbedding treedt en waarvoor voorzieningen zijn aangebracht zodat dit met vooraf bepaalde frequentie wordt toegepast in gebieden die hiervoor zijn ingericht);
3. noodoverloopgebieden (gebieden die met een zeer lage frequentie worden ingezet in geval van noodsituaties);

1.97 waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen die het waterhuishoudingbelang dienen, zoals watergangen (sloten), kunstwerken, bruggen, onderhoudsstroken ten behoeve van het beheer en onderhoud van een watergang en dergelijke;

1.98 waterkering:

grondlichamen (dijk) of constructie met als functie bescherming van lager gelegen gebied (veelal polders) tegen water buiten dat gebied;

1.99 Wet:

de Wet ruimtelijke ordening, zoals deze luidt op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van dit plan;

1.100 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.101 woongebouw:

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

1.102 woonzorg:

een (gedeelte van een) gebouw dat dient om te voorzien in een aangepaste woonbehoefte bijvoorbeeld ten behoeve van personen voor wie de normale woonvoorzieningen niet passend of toereikend zijn, zoals gehandicapten, of anderszins verzorgingsbehoevenden;

1.103 zone:

een op de verbeelding aangegeven gebied, waarvoor aanvullende bepalingen gelden;

1.104 zoneringsregeling:

de op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan geldende regels inzake de zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen en watertransportleidingen.



## Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### 2.1 bebouwingspercentage:

het deel van het bouwvlak uitgedrukt in procenten dat bebouwd mag worden;

### 2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

### 2.3 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak (binnenhoek);

### 2.4 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil (maaiveld) tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

### 2.5 de hoogte van een windturbine:

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine;

### 2.6 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

### 2.7 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, nederwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

### 2.8 vloeroppervlakte woning:

de som van de oppervlakten van alle bouwlagen, deel uitmakende van het hoofdgebouw, daar onder begrepen kelderruimten en zolderruimten voorzover de vrije hoogte ten minste 1.50 meter bedraagt, en met uitzondering van: ruimten waar kleinere vrije hoogte dan 1.50 meter aanwezig is, alsmede balkons, bijgebouwen, gemeenschappelijke berg-, verkeers- en wasruimten en loggia's;

### 2.9 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen;

### 2.10 verticale diepte:

de diepte van een gebouw, gemeten vanaf de onderzijde van de begane grondvloer;

### 2.11 horizontale diepte:

de lengte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel.



## Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

### Artikel 3 Gemengd

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor een gebouw ten behoeve van:

- a. woningen;
- b. een hotel;
- c. kantoren mogen worden opgericht als ondersteunende functie t.b.v. de hoofdfuncties;
- d. horecavoorzieningen: horeca I, horeca II en horeca III;
- e. detailhandel;
- f. maatschappelijke voorzieningen;
- g. een ondergrondse parkeergarage, welke is toegestaan onder het gehele bestemmingsvlak.

met de daarbij behorende:

- h. terrassen;
- i. bouwwerken geen gebouw zijnde;
- j. afvalcontainers;
- k. fietsenrekken

met daaraan ondergeschikt:

- l. ontsluitingswegen en andere verhardingen;
- m. groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en openbare nutsvoorzieningen;

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwd oppervlak mag 100% bedragen, tenzij anders is aangeduid;
- c. de bouwhoogte en de goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' mag niet worden overschreden;
- d. de maximale bebouwingsoppervlakte bedraagt 25.000 m<sup>2</sup> bvo (exclusief parkeergarage);
- e. de woningen zijn gemaximeerd tot 93 en zijn niet toegestaan op de begane grondlaag van het gebouw;
- f. het hotel heeft maximaal 140 hotelkamers en is toegestaan ter plaatse van de aanduiding hotel (hot);
- g. de horecavoorzieningen hebben een maximale oppervlakte van 790 m<sup>2</sup> en mogen bestaan uit de typen horeca I, horeca II en Horeca III;
- h. de detailhandelsvoorzieningen hebben een maximale oppervlakte van 940 m<sup>2</sup> en zijn alleen toegestaan op de begane grondlaag van het gebouw;
- i. de maatschappelijke voorzieningen hebben een maximale oppervlakte van 1.350 m<sup>2</sup> en zijn alleen toegestaan op de begane grondlaag van het gebouw;
- j. de parkeergarage dient ondergronds te worden gebouwd (onder peil);
- k. de ingang van de parkeergarage wordt gerealiseerd aan de Wisselstroom (zuidzijde van het bestemmingsvlak) of aan de Stroombaan (oost- en noordzijde van het bestemmingsvlak);
- l. de ingang van het hotel wordt gesitueerd aan de Van Heuven Goedhartlaan (westzijde van het bestemmingsvlak).

### 3.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- b. 6 meter voor palen en (licht-)masten;
- c. 3 meter voor lichtmasten en voor het overige.

### 3.3 Specifieke gebruiksregels

#### 3.3.1 *Strijdig gebruik*

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1. eerste lid, onder c, van de Wabo wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven, anders dan die welke zijn genoemd in bijlage xx onder de categorieën 1 en 2 in de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- c. het gebruiken of doen gebruiken van meer dan 30% van de vloeroppervlakte van een woning, met inbegrip van de daarbij behorende aan- en/of bijgebouwen, als kantoor- en/of praktijkruimte ten behoeve van een aan huis gebonden beroep of bedrijf;
- d. het gebruiken van de daken van aan- en uitbouwen van woningen dan wel van bijgebouwen als dakterras;
- e. het gebruik van onbebouwde gronden voor opslag van goederen met een hoogte van meer dan 2 meter;
- f. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

## Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

### Artikel 4 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.



## Artikel 5 Luchtvaartverkeerzone-LIB artikel 2.2.2

### 5.1 Omschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone-lib artikel 2.2.2' gelden beperkingen van bouwhoogten als bedoeld in het Luchthavenindelingbesluit Schiphol. Zie bijlage 1 Bijlagen Regels.

### 5.2 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone-lib artikel 2.2.2' gelden de volgende regels

- a. op de gronden die zijn aangeduid met de term 'Luchtvaartverkeerzone-LIB artikel 2.2.2' mag de hoogte van de betreffende gebouwen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan is aangegeven met hoogtelijnen met de daarbij behorende hellende vlakken, zoals aangegeven op bijlage 1 Bijlage Regels. Hiervoor gelden de bepalingen gesteld in artikel 2.2.2 lid 1 van het "Luchthavenindelingbesluit Schiphol";
- b. In afwijking van het eerste lid is een bouwwerk, geen gebouw zijnde dat hoger is dan de desbetreffende maximale waarde toegestaan indien:
  1. het bouwwerk, geen gebouw zijnde opgericht of geplaatst is overeenkomstig een bouwvergunning of een omgevingsvergunning of voor het bouwwerk een dergelijke vergunning is verleend en;
  2. de vergunning is verleend voor de datum van inwerkingtreding van het LIB (20 februari 2003);
- c. de hoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde wordt gemeten in relatie tot de referentiehoogte van de luchthaven Schiphol, zijnde -4.00 meter NAP.





## Artikel 6 Luchtvaartverkeerzone-LIB artikel 2.2.3

### 6.1 Omschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'Luchtvaartverkeerzone-LIB artikel 2.2.3' zoals aangegeven op bijlage 2 bijlage Regels, gelden beperkingen met betrekking tot de vogelaantrekkende werking als bedoeld in het Luchthavenindelingbesluit Schiphol. Zie bijlage 2 Bijlagen Regels.

### 6.2 Specifieke gebruiksregels

Op deze gronden is een grondgebruik of een functie binnen de volgende categorieën niet toegestaan:

- a. industrie in de voedingssector met extramurale opslag of overslag;
- b. viskwekerijen met extramurale bassins;
- c. opslag of verwerking van afvalstoffen met extramurale opslag of verwerking;
- d. natuurreservaten en vogelreservaten;
- e. moerasgebieden en oppervlaktewateren groter dan 3 hectare;

tenzij en voor zover dit gebruik of deze bestemming rechtmatig is op de datum van inwerkingtreding van het LIB (20 februari 2003).



## Artikel 7 Algemene bouwregels

### 7.1 Toegelaten overschrijdingen

Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bestemmings-, bouwgrenzen en/of hoogtematen te overschrijden:

- a. ten behoeve van toegangen van bouwwerken, stoepen, stoeptreden, reclameuitingen, vrijhangende balkons (al dan niet ondersteund door kolommen) bij meergezinswoningen, gaanderijen en funderingen en daarmee gelijk te stellen onderdelen van gebouwen, voor zover de bouwgrens met niet meer dan 2.50 meter wordt overschreden en deze onderdelen van gebouwen niet worden opgericht op gronden, bestemd voor verkeersdoeleinden en tevens een niet te bebouwen strook van 1 meter in acht wordt genomen ten opzichte van de gronden, bestemd voor verkeersdoeleinden;
- b. het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, trappenhuisen en lichtkappen, alsmede technische voorzieningen, mits:
  1. de oppervlakte van de vergroting niet meer dan 25% van de oppervlakte van het dak(vlak) bedraagt;
  2. de hoogte niet meer dan 5 meter van de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw.

### 7.2 Algemeen toetsingskader bijzondere bepalingen

De in dit artikel genoemde criteria gelden in ieder geval als (mede)toetsingskader voor het stellen van nadere eisen, het afwijken van het plan middels een omgevingsvergunning en het wijzigen van het plan.

#### 7.2.1 *Samenhangend straat- en bebouwingsbeeld*

Ten aanzien van een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:

- a. de verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
- b. de verhouding tussen de hoogte en de breedte van de gebouwen;
- c. de samenhang van de bouwvorm, bouwmassa, hoogte en breedte van gebouwen met de directe omgeving;
- d. de situering van de gebouwen op het bouwperceel.

#### 7.2.2 *Goede woonsituatie*

Ten aanzien van een goede woonsituatie kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:

- a. de toename van het verkeer en de parkeerbehoefte;
- b. overlast door lawaai, stank en/of trillingen;
- c. de bezonning;
- d. het uitzicht;
- e. privacy.

#### 7.2.3 *Verkeersveiligheid*

Ten aanzien van de verkeersveiligheid kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:

- a. de mate van toename van de verkeersintensiteit als gevolg van het gebruik van de gronden;
- b. de aansluiting van in- en uitritten op de openbare weg;
- c. de gevolgen voor het zicht op de openbare weg c.q. fiets- en voetpaden;
- d. de aanwezigheid van voldoende laad- en losruimte.

#### 7.2.4 *Sociale veiligheid*

Ten aanzien van de sociale veiligheid kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:

- a. de mogelijkheden voor de verbetering van toezicht op en de overzichtelijkheid en toegankelijkheid van een sociaal onveilige plek;
- b. de mate waarin de toezicht op en de overzichtelijkheid en toegankelijkheid van een openbare ruimte wordt ingeperkt.

#### 7.2.5 *Gebruiksmogelijkheden aangrenzende gronden*

Ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden kan rekening worden gehouden met de volgende aspecten:

- a. belemmering bedrijfsvoering en ontwikkelmogelijkheden omliggende bedrijven;
- b. de situering van gebouwen;
- c. bereikbaarheid van de leidingen voor het plegen van onderhoud en het veilig en bedrijfszeker bedrijven van gastransport.

#### 7.2.6 *Milieusituatie*

Ten aanzien van de milieusituatie kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:

- a. de mate van hinder voor de omliggende functies;
- b. de gevolgen voor de externe veiligheid; hieronder wordt verstaan het overlijdensrisico als gevolg van activiteiten met gevaarlijk stoffen;
- c. de gevolgen van de aanwezigheid van gevoelige functies voor de hinderlijke functies;
- d. de gevolgen voor flora en fauna in relatie met de omgeving;
- e. de gevolgen voor de bodem- en grondwaterkwaliteit.

#### 7.2.7 *Adequate rampenbestrijding*

Ten aanzien van een adequate rampenbestrijding kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:

- a. de aanwezigheid van vluchtwegen;
- b. de bereikbaarheid van de bouwwerken;
- c. de beschikbaarheid en bereikbaarheid van adequate blusmiddelen.

#### 7.2.8 *Behoud van cultuur-historische (archeologische) waarden*

Ten aanzien van het behoud van de cultuur-historische (archeologische) waarden kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:

- a. de gevolgen voor landschappelijke en ecologische kwaliteiten;
- b. de gevolgen voor monumentale panden of een beschermd stads- of dorpsgezicht;
- c. plaats, goot-, bouwhoogte, dakvorm en dakhelling van (karakteristieke, monumentale) gebouwen, bijgebouwen en/of andere bouwwerken;
- d. erf- en tuinafscheidingen van landgoederen en huiskavels die de karakteristieke verkavelingstructuur visualiseren;
- e. ingrepen in de openbare ruimte in het algemeen en in de groenstructuur in het bijzonder.

## Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

1. Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van:
  - a. de in de bestemmingsregels opgenomen maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, uitsluitend indien dit nodig is voor een technische betere realisering van het plan. Dit is niet van toepassing bij toegelaten binnenplanse afwijkingen;
  - b. de bestemmingsregels en toestaan dat de inrichting van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of verkeersintensiteit daartoe aanleiding geven;
  - c. de bestemmingsregels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
  - d. de bestemmingsregels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 meter;
  - e. de bestemmingsregels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40 meter;
  - f. de bestemmingsregels ten behoeve van het oprichten van ondergrondse kelderruimte, met dien verstande dat:
    - I. de ondergrondse bouwwerken binnen het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak dienen te worden gerealiseerd en conform de bestemming te worden gebruikt;
    - II. het realiseren van ondergrondse bouwwerken geen nadelige effecten mag hebben op de bodem- en waterhuishouding. Hiertoe dient de aanvrager (vooraf) een watervergunning aan te vragen bij de Waterbeheerder;
  - g. de bestemmingsregels ten behoeve het bouwen van kleine niet voor bewoning bestemde gebouwtjes ten behoeve van de dienstverlening van overheidswege, het openbaar bestuur en openbare nutsbedrijven, zoals transformatorhuisjes, telefooncellen, gemealgebouwtjes en wachthuisjes voor verkeersdiensten, mits de inhoud per gebouwtje niet meer bedraagt dan 50 m<sup>3</sup> en de bouwhoogte niet meer dan 4 meter;
  - h. de bestemmingsregels ten behoeve van het realiseren van groene daken op hoofdgebouwen, dan wel bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat:
    - I. de overschrijding van de voorgeschreven goot- en/of bouwhoogte bedraagt niet meer dan 10%;
    - II. deze overschrijding met 10% heeft slechts betrekking op de extra (constructieve) opbouw op een dak dat nodig is om een groendak te kunnen toepassen, exclusief beplanting;
    - III. groene daken mogen niet als dakterrassen of daktuin worden gebruikt als deze worden toegepast op woningen. Bij andere gebouwen dan woningen wordt het gebruik van een groendak als dakterras of daktuin per geval beoordeeld, waarbij vooral de privacy van naburige woonpercelen niet nadelig mag worden beïnvloed.
2. Geen omgevingsvergunning wordt verleend indien:
  - a. daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan (bijvoorbeeld door schaduwwerking) aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
  - b. dit leidt tot aantasting van de ruimtelijke karakteristiek ter plaatste.



## Artikel 9 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9, lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden.





## Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

### Artikel 10 Overgangsrecht

#### 10.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning of een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

#### 10.2 Afwijken

Met een omgevingsvergunning kan eenmalig afgeweken worden van lid 10.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 10.1 met maximaal 10%.

#### 10.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 10.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 10.4 Overgangsrecht gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

#### 10.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 10.4, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

#### 10.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 10.4, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

#### 10.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 10.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.



## Artikel 11 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan

Uitwerkingsplan Amstelveen Stadshart - Van Heuven Goedhartlaan 15-17.

Aldus vastgesteld in de collegevergadering van 30 september 2014.

De griffier,

de voorzitter,



## Bijlagen Regels

- Bijlage 1 Luchtvaartverkeerzone - Lib art. 2.2.2
- Bijlage 2 Luchtvaartverkeerzone - Lib art. 2.2.3
- Bijlage 3 Planverbeelding
- Bijlage 4 Print geheel document