

TOELICHTING

Bestemmingsplan

Herziening Amstelveen Zuid-West 2014 - Bovenkerkerweg 77-83

Inhoudsopgave

1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding en doel	4
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3 Geldende bestemmingsplannen	5
1.4 Opzet van de toelichting	6
2 Beschrijving van de huidige situatie	7
2.1 Inleiding	7
2.2 Historische ontwikkeling	7
2.3 Stedenbouwkundige structuur	9
2.4 Omliggende bebouwing	9
3 Planbeschrijving	11
3.1 Inleiding	11
3.2 Ontwikkelingen	11
3.3 Woningbouwprogramma	12
3.4 Stedenbouwkundige inpassing	13
3.5 Strijdigheid geldend bestemmingsplan	13
4 Relevant ruimtelijk beleid	15
4.1 Inleiding	15
4.2 Europees beleid	15
4.3 Rijksbeleid	15
4.4 Provinciaal beleid	20
4.5 Gemeentelijk beleid	22
4.6 Conclusie relevant ruimtelijk beleid	25
5 Milieu- en omgevingsaspecten	26
5.1 Inleiding	26
5.2 Bodem	26
5.3 Verkeer en parkeren	27
5.4 Bedrijven en milieuzonering	29
5.5 Geluid	31
5.6 Luchtkwaliteit	33
5.7 Watertoets	34
5.8 Natuur en Ecologie	42
5.9 Archeologie en cultuurhistorie	46
5.10 Externe veiligheid	47
5.11 Luchthavenindelingbesluit	49
5.12 Windhinder	49
5.13 Bezonning	50
5.14 Duurzaamheid en energie	50
5.15 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten	51
6 Milieueffectrapportage (m.e.r.)	52
6.1 Beoordelingskader	52
6.2 Procedure	52
6.3 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	52
6.4 Aanmeldnotitie	52
7 Toelichting op de regels	54
7.1 Inleiding	54
7.2 Opzet regels	54
7.3 Nadere toelichting op de regels	56
8 Financiële uitvoerbaarheid	58
8.1 Inleiding	58
8.2 Exploitatie	58
9 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	59
9.1 Inleiding	59
9.2 Overleg	59

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Netjes Beheer BV is voornemens om het gebied De Kegel, gelegen aan de Bovenkerkerweg 77A-81 te Amstelveen, gefaseerd te herstructureren en te transformeren. Naast de realisatie van het Nationaal Tennis Centrum (NTC), wordt ook het Grand Hotel Amstelveen vernieuwd met vergader- en horecafuncties en maximaal 14 nieuwe hotelkamers en worden circa 87 huurwoningen voornamelijk in het middeldure segment in het gebied gerealiseerd. Voor het NTC is op 8 januari 2018 een omgevingsvergunning verleend. Het besluitgebied van deze omgevingsvergunning is niet meegenomen in dit bestemmingsplan.

De herstructurering en transformatie van het gebied De Kegel brengt een kwaliteitsimpuls voor de huidige locatie teweeg, die kansen biedt om topsport en voorzieningen te combineren in een hoogwaardig (woon)milieu. Met het beoogde woningbouwprogramma wordt invulling gegeven aan het gemeentelijke beleid om betaalbare huurwoningen in Amstelveen te realiseren.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

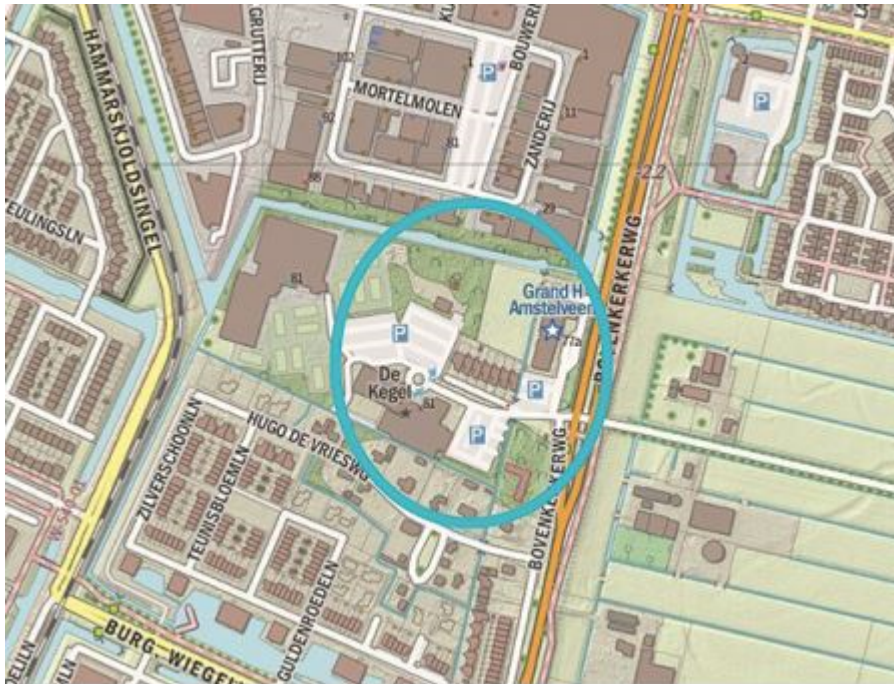
De Kegel ligt in het zuidelijk deel van het bebouwde gebied van de gemeente Amstelveen. Ten noorden van het plangebied ligt het bedrijventerrein Legmeer. Aan de zuid- en westzijde wordt het plangebied omgeven door de woonwijk Westwijk. De oostgrens van De Kegel wordt bepaald door de Bovenkerkerweg, ten oosten waarvan de grotendeels onbebouwde Bovenkerkerpolder ligt.



Uitsnede van de topografische kaart van Amstelveen met daarop de ligging van De Kegel aangeduid. (Bron: www.opentopo.nl)

De Kegel is een openbaar toegankelijke campus met een groene uitstraling die een grote verscheidenheid aan functies herbergt. Naast het tenniscomplex met binnen- en buitenbanen zijn er een bowling- en partycentrum, een restaurant, een hotel, een kantoorgebouw, een kinderdagopvang en zeven koopwoningen aanwezig in het gebied. Onderhavig bestemmingsplan heeft uitsluitend betrekking op de oostzijde van het

terrein van De Kegel, zoals op onderstaande afbeelding rood omlijnd. Voor het gedeelte van De Kegel dat buiten het plangebied valt, is reeds door middel van een omgevingsvergunning geregeld dat deze ruimte kan worden ingericht ten behoeve van het NTC.



Uitsnede van de topografische kaart van Amstelveen met daarop de ligging van het Grand Hotel Amstelveen en het bowlingcentrum aangeduid. (Bron: www.opentopo.nl)



Uitsnede luchtfoto met het plangebied rood omlijnd (Bron: www.bing.com/maps)

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Dit bestemmingsplan vervangt gedeeltelijk de volgende bestemmingsplannen:

1. 'Amstelveen Zuid-West 2014' (vastgesteld op 3 februari 2015);
2. Paraplubestemmingsplan Schipholparkeren en parkeernormen (vastgesteld op 22 maart 2017);

3. Paraplubestemmingsplan Archeologie en Cultuurhistorie (vastgesteld op 28 maart 2018);
4. Paraplubestemmingsplan Wonen (vastgesteld op 26 maart 2019).

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Amstelveen Zuid-West 2014'. De verschillende functies in het gebied van De Kegel zijn elk afzonderlijk bestemd conform het gebruik. Te weten de bestemming 'Sport', 'Kantoor', 'Horeca', 'Wonen', 'Tuin', 'Bedrijf' en 'Verkeer - Parkeren'. Aan de oostzijde is een gedeelte van het plangebied bestemd met dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' en 'Waterstaat - Waterkering'.



Uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Amstelveen Zuid-West 2014' (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

De drie hiervoor genoemde paraplubestemmingsplannen regelen gemeentebreed een aantal onderwerpen. In dit bestemmingsplan wordt daar inhoudelijk bij aangesloten.

1.4 Opzet van de toelichting

Het tweede hoofdstuk van deze toelichting geeft een beschrijving van de bestaande situatie. In het derde hoofdstuk wordt beschreven op welke manier de herstructurering en transformatie van het plangebied wordt gerealiseerd. In hoofdstuk vier en vijf wordt het initiatief getoetst aan respectievelijk het relevante ruimtelijk beleid en milieu- en omgevingswaarden. In hoofdstuk zes is een beschrijving ten aanzien van de milieueffectrapportage opgenomen. Hoofdstuk zeven bevat een toelichting op de regels. In hoofdstuk acht en negen komen achtereenvolgens de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan aan de orde.

2 Beschrijving van de huidige situatie

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt aan de hand van de historische ontwikkeling, de stedenbouwkundige structuur en de omliggende bebouwing de huidige situatie beschreven.

2.2 Historische ontwikkeling

Amstelveen is oorspronkelijk een langgerekt lintdorp met een overwegend agrarisch karakter in het open veenweidegebied tussen de Amstel en de Haarlemmermeerpolder. De kern van Amstelveen lag op de noordoostelijke oever van De Poel. De Bovenkerkerweg was de weg waar langs de meeste bebouwing zich concentreerde. Na de Tweede Wereldoorlog verandert deze situatie. Amsterdam is in de eerste helft van de twintigste eeuw uit zijn voegen gegroeid. Verdere groei van de stad in zuidelijke richting vindt in twee gebieden plaats, die als vingers het veenweide gebied insteken. De oostelijke vinger ontwikkelt zich vanuit Amsterdam-Oost via de Watergraafsmeerpolder en Diemen richting de Bijlmermeerpolder. De westelijke vinger ontwikkelt zich vanuit Amsterdam-Zuid. Het gebied langs de Amstel (Buitenveldertsche Polder, Middelpolder, Bovenkerkerpolder en de Noorder Legmeerpolder) wordt vanaf circa 1950 tot het begin van deze eeuw volgebouwd. Daarmee is het lintdorp Amstelveen in zijn geheel opgenomen in het stedelijke gebied van Amsterdam.

Onderstaande afbeeldingen geven de stedelijke ontwikkeling weer van Amstelveen na de Tweede Wereldoorlog.



Uitsnede van de topografische kaart van circa 1950 met daarop de ligging van De Kegel aangeduid (Bron: www.topotijdreis.nl)



Uitsnede van de topografische kaart van circa 1975 met daarop de ligging van De Kegel aangeduid. (Bron: www.topotijdreis.nl)



Uitsnede van de topografische kaart van circa 2015 met daarop de ligging van De Kegel aangeduid (Bron: www.topotijdreis.nl)

De Kegel is begin jaren '80 van de twintigste eeuw gebouwd op de plek van de Mariahoeve aan de Bovenkerkerweg. Rondom de voormalige boerderij zijn het huidige bowlingcentrum, de kantoren en het tenniscomplex gerealiseerd. In verschillende stadia is de bebouwing uitgebreid met de overdekte tennisbanen, het hotel en tot slot de zeven geschakelde woningen. Begin 2018 is een omgevingsvergunning verleend voor de herstructurering en transformatie van het Tenniscomplex naar het Nationaal Tenniscentrum (NTC). Het complex is inmiddels uitgebreid met nieuwe tennisbanen, zowel in de buitenlucht (2) als overdekt (4), met andere met het (top)tennissen verbonden faciliteiten en een halfverdiepte parkeergarage.

2.3 Stedenbouwkundige structuur

De Kegel ligt in het zuidwestelijke bebouwingscluster van Amstelveen in de Noorder Legmeerpolder. Dit cluster bestaat uit de woonwijk Westwijk en het bedrijventerrein Legmeer. De grenzen en de stedenbouwkundige opzet van dit gebied worden bepaald door de ringdijk en de verkavelingsstructuur van de Noorder Legmeerpolder. De Kegel vormt de invulling van de polderstructuur tussen de Amstelveense Tocht en de Bovenkerkerweg rondom de voormalige boerderij Mariahoeve. Het gebied is hierdoor min of meer op zichzelf staand gebied binnen het geheel van Westwijk.



Topografische kaart van het tenniscomplex waarop de diverse bebouwingsclusters en de naar binnengerichte stedenbouwkundige structuur te herkennen zijn (bron: www.opentopo.nl)

De Kegel bestaat uit verschillende bebouwingsclusters. Geheel westelijk ligt het tennispark dat wordt getransformeerd tot het Nationaal Tennis Centrum van de KNLTB. Het zuidelijk deel wordt in beslag genomen door het bowlingcentrum, het restaurant en de kantoren. Hier tegenover liggen in een ommuurde enclave de zeven geschakelde woningen en in de noordoostelijke hoek van het gebied staat het hotel. Centraal in het gebied en ten oosten van het bowlingcentrum liggen parkeerterreinen met ruimte voor 332 auto's. Het gebied wordt ontsloten langs één weg vanaf de Bovenkerkerweg.

2.4 Omliggende bebouwing

Ten noorden van De Kegel ligt het bedrijventerrein Legmeer. Op dit bedrijventerrein zijn conform het bestemmingsplan 'Amstelveen Zuid-West 2014' bedrijven tot en met categorie 3.1 toegestaan. Het bedrijventerrein kent een functionele inrichting met een stenig karakter en weinig groen. De openbare ruimte bestaat hoofdzakelijk uit wegen, voetgangersstroken en parkeerterreinen. De bebouwing op het bedrijventerrein bestaat uit op de functie gerichte blokvormige volumes van over het algemeen twee bouwlagen met een eenvoudige en sobere uitstraling.

Het gebied ten zuiden van De Kegel is een woonwijk. De strook die direct grenst aan De Kegel langs de Hugo de Vriesweg is en/of wordt bebouwd met grote vrijstaande villa's, waarvan de achtertuinen grenzen aan De Kegel. Door de relatief smalle wegen, de sloten met bruggen/dammen die toegang geven tot de woonpercelen en het vele groen

heeft met name het oostelijke deel van de Hugo de Vriesweg het karakter van een bebouwingslint in het buitengebied. De vrijstaande woningen hebben deels een traditionele uitstraling en deels een meer eigentijdse. Allen bestaan uit één bouwlaag met een (forse) kap.

Ten zuiden van de Hugo de Vriesweg is recent een woonbuurt met een meer seriematig en eigentijds karakter gerealiseerd. De bebouwing bestaat uit twee-onder-één-kap woningen en rijwoningen van twee bouwlagen en een kap. De openbare ruimte heeft een stenig karakter en bestaat uit woonstraten, parkeer- en voetgangersstroken. Centraal in de woonbuurt ligt een speelvoorziening, waar rondom zich tevens het buurtgroen concentreert.

Ten westen van De Kegel ligt langs de Hammerskjöldsingel de tramlijn richting Amsterdam. Achter deze infrastructuur liggen nog een aantal woonbuurten met een seriematig karakter.

Voor het perceel Bovenkerkerweg 83b is op 17 mei 2018 in afwijking van het bestemmingsplan 'Amstelveen Zuid-West 2014' een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van een woongebouw met 12 appartementen.

3 Planbeschrijving

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de voorgenomen ontwikkeling toegelicht en wordt beschreven op welke punten de ontwikkelingen afwijken van het geldende bestemmingsplan.

3.2 Ontwikkelingen

De voorgenomen ontwikkelingen voorzien in een herstructurering en uitbreiding van Grand Hotel Amstelveen met restaurant en vergaderruimte, maximaal 14 hotelkamers, een nieuwe gevel en entree. Hiertoe zal de bebouwing van het restaurant Nice en het Sport- & Partycentrum (deels) worden gesloopt. Verder worden in het gebied op verschillende locaties 87 huurwoningen in de vorm van appartementen gerealiseerd. Een deel van de woningen zal worden gerealiseerd in het gebouw van het Grand Hotel Amstelveen. Hiertoe wordt aan de noordzijde van het hotel een markante toren gebouwd met een hoogte van circa 50 meter boven maaiveld. Het hotel staat parallel aan de doorgaande Bovenkerkerweg en de toren markeert vanaf de Bovenkerkerweg de ligging van de campus. De resterende woningen worden gerealiseerd in een nieuw appartementengebouw ter plaatse van het bestaande parkeerterrein nabij de entree tot De Kegel en een appartementengebouw dat voor het bestaande bowlingcentrum wordt gebouwd. Omdat deze bebouwing meer midden op de campus ligt, sluit de hoogte van de deze bebouwing zo veel mogelijk aan bij de hoogte van de omliggende bebouwing en het NTC.

Tevens zal de aansluiting van het gebied De Kegel op de Bovenkerkerweg worden verbeterd. Door de aanleg van een nieuwe ontsluitingsweg voorlangs het hotel richting het nieuwe NTC-gebouw ontstaat, in samenhang met de bestaande wegenstructuur, een ringvormige ontsluitingsstructuur.

Onderstaande afbeeldingen zijn artist impressions van de voorgenomen ontwikkelingen.



Artist impression De Kegel



Artist impression woontoren



Artist impression woongebouwen

3.3 Woningbouwprogramma

In het plangebied mogen maximaal 87 woningen in de vorm van appartementen worden gebouwd. In het middeldure huursegment worden 66 woningen (75,8%) gerealiseerd, waarvan 51,5% (34 van de 66) wordt gerealiseerd in het lage segment middeldure huur. In het dure huursegment worden 21 appartementen gerealiseerd.

De maximale huurprijs voor middeldure huurwoningen in het lage segment bedraagt ten hoogste € 900,00 en de maximale huurprijs voor middeldure huurwoningen in het hoge segment bedraagt ten hoogste € 1.100,00. De minimale huurprijs voor de huurwoningen in het hoge segment bedraagt ten minste € 1.250,00. Voor de genoemde huurprijzen geldt het prijspeil per 1 januari 2018.

Het plan omvat onderstaand woningbouwprogramma:

- 18 middeldure huurwoningen in het lage segment die zijn gesitueerd voor het huidige bowlingcentrum;
- 17 middeldure huurwoningen in het hoge segment die zijn gesitueerd naast het bowlingcentrum op het huidige parkeerterrein;
- 31 middeldure huurwoningen, waarvan 16 in het lage segment, en 15 in het hoge segment gesitueerd in de lager gelegen etages in de toren direct aan het huidige Grand Hotel Amstelveen;

- 21 huurwoningen in het dure segment in de hogere etages van de toren.

De middeldure huurwoningen in zowel het lage- als het hoge segment, dienen gedurende een termijn van 10 jaar na 1^e ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te blijven.

Omdat de met de ontwikkelaar gemaakte afspraken over het woningbouwprogramma dateren van voor het vaststellen van de doelgroepenverordening, wordt het hierboven weergegeven programma niet in de regels van het bestemmingsplan geborgd. De afspraken zijn in de anterieure overeenkomst (zie paragraaf 8.2) vastgelegd.

3.4 Stedenbouwkundige inpassing

In [paragraaf 2.3](#) is het plangebied als een naar binnen gekeerde multi-functionele campus beschreven met een groene uitstraling en geheel omgeven door sloten. Het gebied staat in de stedenbouwkundige structuur van dit deel van Amstelveen op zichzelf. De voorgenomen ontwikkelingen versterken dit karakter. De nieuwe woningen in de twee appartementengebouwen zijn hoofdzakelijk gericht op de centrale ontsluitingsweg. De bouwhoogte van de nieuwe bebouwing sluit aan bij de bouwhoogte van de bestaande, te handhaven kantoorgebouwen in het westelijke deel van het plangebied. Het groene karakter wordt met name versterkt doordat het parkeerterrein nabij de entree tot het terrein plaatsmaakt voor een appartementengebouw omgeven door groen.

Met de renovatie en uitbreiding van het hotel wordt het naar binnengekeerde karakter van het gebied aan de zijde van de Bovenkerkerweg doorbroken. De Bovenkerkerweg is een belangrijke verbindingsweg tussen de A9 en het centrum van Amstelveen in het noorden en de N201 en Uithoorn in het zuiden. De bebouwing op het bedrijventerrein ten noorden van het plangebied markeert het belang van deze route in de stedenbouwkundige structuur van Amstelveen. Het plangebied daarentegen is vanaf de Bovenkerkerweg nauwelijks zichtbaar. De nieuwe markante gevel om het hotel, maar vooral de toren die aan de noordzijde van het hotel wordt gebouwd, zorgen ervoor dat de route in zuidelijke richting verder wordt gemarkeerd. De toren, die circa 50 meter hoog wordt, maakt de ligging van het plangebied aan de Bovenkerkerweg zichtbaar. Dit past bij het nieuwe karakter van het gebied, waarin naast de nieuwe woningen ook het Nationaal Tenniscentrum is gevestigd.

Hoewel het plangebied ook in de toekomstige situatie een op zichzelf staand en naar binnen gekeerd karakter heeft, zorgt de renovatie en uitbreiding (met een toren van circa 50 meter hoog) van het hotel ervoor dat het plangebied een duidelijk herkenbare plek aan de Bovenkerkerweg krijgt. Met de vestiging van het Nationaal Tenniscentrum wordt dit ook in functionele zin versterkt.

De ontsluiting van het plangebied vanaf de Bovenkerkerweg wijzigt in de toekomstige situatie niet. De interne ontsluiting wordt wel aangepast. Het verkeer dat het plangebied in rijdt wordt voor het hotel langs geleid, langs de noordelijke grens van het plangebied richting de parkeergarage op het Nationaal Tenniscentrum in het westelijke deel van De Kegel. Het verkeer dat het plangebied verlaat wordt daarbij vanuit de parkeergarage over de bestaande weg richting de Bovenkerkerweg geleid. Het komende en gaande verkeer wordt daarmee uit elkaar gehaald, zodat de belasting van de centrale ontsluitingsweg aanzienlijk wordt verminderd.

Het parkeren wordt zoveel mogelijk uit de openbare ruimte gehaald en verplaatst naar de parkeergarage onder het Nationaal Tenniscentrum. Hierdoor wordt het groene karakter van de campus versterkt.

3.5 Strijdigheid geldend bestemmingsplan

De voorgenomen ontwikkeling is op een aantal punten strijdig met het geldende bestemmingsplan 'Amstelveen Zuid-West 2014':

- de bouw van de drie woongebouwen vindt plaats binnen een bestemming waarbinnen geen woningen zijn toegestaan;
- de bouwhoogten van de woongebouwen overschrijden de maximum bouwhoogte uit het bestemmingsplan;
- uitbreiding van het hotel buiten het in het geldende bestemmingsplan opgenomen bouwvlak;
- het toevoegen van de functie wonen aan het hotel ter plaatse van de nieuwe toren aan de noordzijde van het bouwvlak.

De voorgenomen ontwikkelingen zijn daarmee in strijd met de bestemmingen 'Horeca' en 'Verkeer - Parkeren' uit het geldende bestemmingsplan 'Amstelveen Zuid-West 2014'.

4 Relevant ruimtelijk beleid

4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het relevante ruimtelijke beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven. Het beleid is in dit bestemmingsplan afgewogen en doorvertaald op de verbeelding en in de regels.

4.2 Europees beleid

4.2.1 Kaderrichtlijn Luchtkwaliteit

In de Europese Kaderrichtlijn Luchtkwaliteit worden de grondbeginselen van het Europese luchtkwaliteitsbeleid gegeven. De doelstellingen van dit beleid zijn het omschrijven en vastleggen van de luchtkwaliteit om de schade voor mens en milieu te voorkomen, verhinderen of te verminderen, de luchtkwaliteit te kunnen beoordelen, de bevolking te kunnen informeren over de kwaliteit van de lucht en het in stand houden van of verbeteren van de kwaliteit. In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) van 15 november 2007 is de Europese kaderrichtlijn opgenomen in Nederlandse wetgeving. In [paragraaf 5.6](#) worden de gevolgen voor de luchtkwaliteit beschreven als gevolg van het realiseren van het plan.

4.2.2 Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om een gecoördineerd beheer in alle Europese stroomgebieden te realiseren, de waterkwaliteit verder te verbeteren en het publiek sterker bij het waterbeheer te betrekken. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren, kustwateren en grondwater. De gevolgen voor de realisatie van het plan worden beschreven in [paragraaf 5.7](#).

4.2.3 Natura 2000

Om de natuur in Europa te beschermen en te ontwikkelen, werken de lidstaten van de Europese Unie (EU) samen aan Natura 2000: een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden in alle lidstaten. Dit netwerk vormt de hoeksteen van het EU-beleid voor behoud en herstel van biodiversiteit. De Nederlandse bijdrage hieraan bestaat uit 162 gebieden.

Natura-2000 omvat alle gebieden die zijn beschermd op grond van de Vogelrichtlijn (1979) en Habitatrichtlijn (1992). In beide richtlijnen staan ook maatregelen voor soortenbescherming. Zowel de gebiedsgerichte bescherming als de soortenbescherming zijn opgenomen in de Wet natuurbescherming.

In en rond Natura 2000-gebieden geldt voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de natuur een vergunningplicht. Activiteiten uitvoeren zonder vergunning is strafbaar. In [paragraaf 5.8](#) wordt besproken in hoeverre de bestemmingswijziging de aanwezige natuurwaarden raakt.

4.2.4 Verdrag van Malta

Het Europese Verdrag van Malta uit 1992 regelt de bescherming van archeologisch erfgoed, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen. Nederland heeft dit verdrag ondertekend en goedgekeurd. Invoering ervan gebeurt onder meer door de Wet op de archeologische monumentenzorg. In [paragraaf 5.9](#) wordt beschreven op welke manier wordt omgegaan met archeologische en cultuurhistorische waarden.

4.3 Rijksbeleid

4.3.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. In de SVIR geeft de rijksoverheid haar visie op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 en op de manier waarop zij hiermee om zal gaan. Eén van de kernbegrippen in de SVIR is decentralisatie. Het kabinet wil beslissingen over ruimtelijke ontwikkelingen dichterbij burgers en bedrijven brengen en provincies en gemeenten meer ruimte geven om maatwerk te leveren voor regionale opgaven.

Het motto van deze structuurvisie is 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig'. Dit is vertaald naar drie concrete doelstellingen:

- concurrentiekracht verbeteren;
- bereikbaarheid verbeteren;
- leefbare en veilige leefomgeving met unieke en cultuurhistorische waarden.

De drie doelstellingen die het motto van de SVIR vertegenwoordigen, zijn terug te vinden in dertien nationale (gelijkwaardige) belangen. Voor de realisatie van de nationale belangen zijn vier instrumenten voorhanden:

- kaders (gebiedsgerichte of thematische uitwerkingen van de SVIR, relevante wetgeving);
- bestuurlijke prestatieafspraken (bijvoorbeeld met provincies en gemeenten);
- financieel (bijvoorbeeld infrastructuurfonds);
- kennis (bijvoorbeeld inzetten College van Rijksadviseurs bij ruimtelijke ontwikkelingen).

In de realisatieparagraaf van het SVIR is per nationaal belang aan de hand van de hierboven genoemde instrumenten aangegeven hoe het belang gerealiseerd zal worden.

4.3.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De basis van juridische borging van de realisatie van de nationale belangen ligt in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Barro geeft juridische kaders voor borging van het ruimtelijke rijksbeleid. Het Barro is in werking getreden op 30 december 2011. In het Barro wordt een aantal onderwerpen dat van rijksbelang is concreet benoemd.

4.3.3 Ontwerp Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 20 juni 2019 heeft het Rijk online het Ontwerp NOVI beschikbaar gesteld. De officiële ter inzagelegging van het NOVI zal naar verwachting eind augustus starten.

De NOVI komt voort uit de Omgevingswet, die naar verwachting in 2021 in werking treedt. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang.

De NOVI richt zich op vier prioriteiten.

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

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

1. Combinaties van functies gaan voor eenvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI zoeken we naar

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

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

Vanwege de relatie met verschillende nationale belangen (waaronder die op het gebied van klimaat, milieu, duurzaamheid, leefomgevingskwaliteit, bereikbaarheid) en de rijksrol daarbij, doet ook het Rijk actief mee bij de integrale uitwerking van deze verstedelijkingsstrategie. In samenwerking met gemeenten, provincies, metropoolregio's en andere relevante stakeholders worden, bijvoorbeeld via de gebiedsgerichte bereikbaarheidsprogramma's van de metropoolregio's Amsterdam (MRA), Rotterdam Den Haag (MRDH) en Utrecht (MRU), nadere keuzes over de mogelijke gebiedsontwikkelingen gemaakt.

Woondeal MRA

De regio Amsterdam moet de komende zes jaar 100.000 woningen bouwen. Tot 2040 betreffen dit 230.000 woningen (huidige prognose). Deze woningen moeten structureel voldoende betaalbaar blijven. Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft deze afspraken met de MRA op 5 juli 2019 ondertekend in een woondeal. De Minister en Regio spannen zich in om voldoende woningproductie te realiseren om te voldoen aan de groeiende woningbehoefte en de tekorten in alle segmenten terug te dringen.

4.3.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

Met ingang van 1 oktober 2012, is in artikel 3.1.6, tweede en derde lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: de Ladder) opgenomen. In de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet vanaf genoemde datum beschreven worden dat de ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Naast voor bestemmingsplannen is deze onderbouwingplicht van overeenkomstige toepassing voor andere planologische besluiten, zoals de omgevingsvergunning voor het buitenplannen afwijken, het uitwerkings- en wijzigingsplan en de provinciale ruimtelijke verordening.

Het doel van de ladderplicht is dat een bevoegd gezag bij het nemen van een planologisch besluit aandacht besteedt aan zorgvuldig ruimtegebruik en het voorkomen van onaanvaardbare leegstand. In het kort diende het bevoegd gezag tot 1 juli 2017 drie treden te doorlopen op grond van artikel 3.1.6 tweede lid van het Bro, in het geval er sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. In de eerste plaats diende het bevoegd gezag te beoordelen in hoeverre er sprake is van een actuele regionale behoefte aan de geplande ontwikkeling. Ten tweede diende het bevoegd gezag

aandacht te besteden aan de vraag of de geplande ontwikkeling, als deze buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, binnen bestaand stedelijk gebied kon plaatsvinden en in hoeverre de locatie passend ontsloten was of als zodanig kon worden ontwikkeld. Kon de vraag volledig worden opgevangen binnen bestaand bebouwd gebied dan was de ladder succesvol doorlopen en was de motivering na de afronding van deze stap klaar. Wanneer de regionale ruimtevraag niet of niet geheel binnen bestaand bebouwd gebied kon worden opgevangen, was trede 3 aan de orde. In deze trede diende de multimodale ontsluiting van de ontwikkeling onderbouwd te worden.

Per 1 juli 2017 is artikel 3.1.6, tweede en derde lid Bro (de Ladder) gewijzigd. Per genoemde datum is het de bedoeling dat bij het toepassen van de Ladder wordt beschreven welke behoefte (en niet welke actuele regionale behoefte) aan de ontwikkeling bestaat, en als de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, een motivering waarom niet binnen het bestaande stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Dit komt nagenoeg overeen met de voormalige eerste twee treden. De derde trede is komen te vervallen.

Het bevoegd gezag (de gemeenteraad) kan bovendien in een bestemmingsplan met wijzigings- en/of uitwerkingsmogelijkheden bepalen dat de Ladder pas bij het vaststellen van het wijzigingsplan dan wel het uitwerkingsplan dient te worden toegepast.

4.3.4.1 Wettelijk kader

De twee treden van de Ladder schrijven vooraf geen bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent. Dit gezag draagt de verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke afweging over die ontwikkeling.

De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is verankerd in artikel 3.1.6 van het Bro. In artikel 1.1.1 Bro worden de relevante begrippen 'stedelijke ontwikkelingen' en 'bestaand stedelijk gebied' gedefinieerd:

- Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen;
- Bestaand stedelijk gebied (BSG): bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

4.3.4.2 Uitwerking

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Alvorens de twee treden van de Ladder voor duurzame verstedelijking uit te werken, dient allereerst de vraag beantwoord te worden of het voorgenomen bouwplan te beschouwen is als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Het bouwplan voorziet in een renovatie en uitbreiding van Grand Hotel Amstelveen en de realisatie van een woontoren en twee woningbouwblokken.

Volgens de handreiking 'Ladder voor duurzame verstedelijking van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu' wordt een initiatief gericht op de realisatie van meer dan 11 woningen aangemerkt als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. In onderhavige situatie is sprake van de toevoeging van circa 87 woningen waardoor het initiatief een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' betreft en hierdoor ladderplichtig is. Om deze reden zal toepassing worden gegeven aan de ladderplicht met zorgvuldig ruimtegebruik en het

voorkomen van onaanvaardbare leegstand tot doel. Hiertoe zal de behoefte aan de voorziene ontwikkeling worden beschreven.

Actuele behoefte

Woningen

De gemeente Amstelveen heeft de Woonagenda 2015 - 2018 vastgesteld (zie [paragraaf 4.5.2](#)). In de Woonagenda wordt gesteld dat Amstelveen behoefte heeft aan dure en middeldure woningen om de doorstroming uit het goedkopere segment te stimuleren. Het voorzien in deze behoefte wordt als belangrijkste opgave gesteld voor de looptijd van de Woonagenda.

In de raadsvergadering van 28 september 2016 heeft de gemeenteraad van Amstelveen unaniem de motie 'Focus op middeldure huur en koop' aanvaard. In deze motie verzoekt de gemeenteraad het college om projectontwikkelaars in een pril stadium van een ruimtelijke ontwikkeling nog nadrukkelijker te stimuleren om middeldure huur- en/of koopwoningen te realiseren. Het doel van de motie is de beschikbaarheid van woningen in deze prijsklasse te vergroten en de door het college beoogde doorstroming vanuit sociale huurwoningen te verbeteren. De strekking van de motie is overgenomen in het coalitieakkoord 2018 - 2022 'Een zekere en stabiele toekomst voor Amstelveen'. Hierin is opgenomen dat het college de nadruk legt op het realiseren van middeldure huur- en koopwoningen om doorstroming te bevorderen en starters een kans te geven op de woningmarkt.

Met voorliggend bestemmingsplan wordt de bouw van circa 87 huurwoningen in het middeldure segment mogelijk gemaakt. Hiermee wordt invulling gegeven aan de actuele behoefte uit de gemeentelijke Woonagenda.

Hotel

Een belangrijk beleidsuitgangspunt van de gemeente Amstelveen, vastgelegd in de Structuurvisie Amstelveen 2025+ (zie [paragraaf 4.5.1](#)) is het versterken van de concurrentiepositie van de gemeente in de metropoolregio Amsterdam. De gemeente zet in op het versterken van de werkmilieus en het voorzieningenniveau van Amstelveen, thema 5 en 6 uit de structuurvisie. Deze thema's versterken elkaar; door in te zetten op het versterken van werkmilieus ontstaat de behoefte aan moderne hotelkamers. Andersom, door het aanbod aan moderne hotelkamers te vergroten, wordt het vestigingsklimaat voor internationaal opererende bedrijven (bijvoorbeeld de nabijgelegen vestiging van Canon) of voorzieningen die op nationaal niveau van belang zijn (zoals het NTC) versterkt.

Voorliggend bestemmingsplan maakt de uitbreiding en vernieuwing van het Grand Hotel Amstelveen met vergader- en horecafuncties en maximaal 14 nieuwe hotelkamers mogelijk. Hiermee wordt het voorzieningenniveau van de gemeente versterkt en bijgedragen aan het versterken van het economische vestigingsklimaat van de gemeente. De ontwikkelingen omtrent het hotel voorzien daarmee in een actuele behoefte.

Bestaand stedelijk gebied

De voorgenomen ontwikkelingen vinden geheel plaats in bestaand stedelijk gebied.

4.3.4.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkelingen voorzien in een actuele behoefte en vinden plaats in bestaand stedelijk gebied. De Ladder voor duurzame verstedelijking vormt geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

4.3.5 Luchthavenindelingbesluit

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. Het LIB 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).

In het kader van het LIB zijn er gebieden waar hoogtebeperkingen, respectievelijk beperkingen ten aanzien van vogelaantrekkende bestemmingen of functies 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 kilometer 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.

In [paragraaf 5.11](#) wordt beschreven wat de gevolgen van het LIB voor de voorgenomen bouwactiviteiten in het plangebied zijn.

4.3.6 Conclusie

De voorgenomen ontwikkelingen zijn niet in strijd met nationale ruimtelijke belangen en passen binnen het relevante ruimtelijke beleid van het Rijk.

4.4 Provinciaal beleid

4.4.1 Omgevingsvisie NH2050

De "Omgevingsvisie NH2050 - Balans tussen economische groei en leefbaarheid" is op 19 november 2018 door Provinciale Staten van Noord-Holland vastgesteld.

De Omgevingsvisie NH2050 betreft een structuurvisie op grond van de Wet ruimtelijke ordening.

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

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

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

De ambities ten aanzien van de leefomgeving luiden als volgt. Een klimaatbestendig en waterrobuust Noord-Holland. In het kader van gezondheid en veiligheid, het behouden en waar mogelijk verbeteren van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Het vergroten van de biodiversiteit van Noord-Holland.

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

waarbij negatieve gevolgen van de mobiliteit op klimaat, gezondheid, natuur en landschap steeds nadrukkelijk worden meegewogen. Als laatste geldt het behouden en versterken van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en de cultuurhistorie.

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

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de uitbreiding en renovatie van een bestaand hotel en de realisatie van een woontoren en twee woongebouwen. Met de voorgenomen ontwikkelingen wordt een impuls gegeven aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. De ontwikkelingen vinden plaats binnen het bestaand stedelijk gebied, waar de gemeente een ruime beleidsvrijheid heeft.

4.4.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

Met de inwerkingtreding van de 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, (tijdelijke) afwijkingsbesluiten en beheersverordeningen. De regels van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) vloeien voort uit de Structuurvisie Noord-Holland 2040. In de PRV zijn regels opgenomen waaraan ruimtelijke plannen in Noord-Holland moeten voldoen.

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 en afwijkingsbesluiten vast te stellen in overeenstemming met de PRV. Op 1 maart 2017 is de meest recente wijziging van de Provinciale Ruimtelijke Verordening in werking getreden. Gedeputeerde Staten hebben op 28 februari 2017 de Uitvoeringsregeling met betrekking tot regionale afspraken over nieuwe stedelijke ontwikkelingen in Noord-Holland vastgesteld. Deze Uitvoeringsregeling is ook op 1 maart 2017 in werking getreden.

Bestaand Stedelijk Gebied

De beoogde ontwikkeling vindt plaats binnen het Bestaand Stedelijk Gebied (BSG) zoals aangeduid in de PRV. De PRV sluit voor wat betreft het begrip BSG aan op het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het begrip BSG is opgenomen in artikel 1.1.1. onder h van het Bro. Hier is BSG als volgt omschreven:

'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

De locatie van de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de definitie van bestaand stedelijk gebied. De voorgenomen ontwikkeling wordt geheel binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd.

Duurzaam Ruimtegebruik

Onder duurzaam ruimtegebruik verstaat de provincie Noord-Holland het plaatsen van de juiste functies op de juiste plek. Deze juiste plek wordt bepaald door verschillende factoren zoals de aanwezige milieukwaliteit, de behoefte aan voorzieningen zoals

passende huisvesting voor bewoners en bedrijven op specifieke locaties en de bereikbaarheid van die locaties. Uitgangspunt is een zorgvuldige afweging tussen verschillende belangen, waarbij milieukwaliteiten als (externe) veiligheid, luchtkwaliteit, bodemkwaliteit, geur en geluid, maar ook waterkwaliteit belangrijke randvoorwaarden zijn. Uit voorliggend bestemmingsplan blijkt de behoefte aan deze ontwikkeling op deze locatie (zie hiervoor onder andere paragraaf 4.3.4.2 en hoofdstuk 5).

Regionale afstemming

Zoals werd aangegeven onder paragraaf 4.3.4.2 'Uitwerking' is het uitgangspunt dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen (zoals gesteld in het Bro) in overeenstemming zijn met regionale afspraken (artikel 5a PRV). Artikel 5a PRV luidt als volgt:

'Een bestemmingsplan kan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken'.

Voor de regio Amstelland-Meerlanden geldt een tekort in vrijwel alle marktsegmenten. Binnen de regio is met name een tekort aan betaalbare huur- en koopwoningen in het middeldure segment.

Met de uitvoering van onderhavige ontwikkeling van circa 87 huurwoningen in het middeldure huursegment wordt ingespeeld op de huidige vraag vanuit de markt.

4.4.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkelingen zijn niet in strijd met provinciaal ruimtelijke belangen en passen binnen het relevante ruimtelijke beleid van de provincie.

4.5 Gemeentelijk beleid

4.5.1 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.

Ten behoeve van het versterken van de concurrentiepositie wil Amstelveen de bestaande kwaliteiten versterken en nieuwe kansen grijpen. Met de renovatie en uitbreiding van Grand Hotel Amstelveen en de realisatie van circa 87 huurwoningen in het middeldure huursegment wordt invulling gegeven aan deze ambitie.

4.5.2 Woonagenda Amstelveen 2015-2018

Op 9 maart 2016 heeft de gemeenteraad de Woonagenda Amstelveen 2015-2018 vastgesteld. De grootste opgave die in de nieuwe woonagenda wordt geformuleerd, is te zorgen voor voldoende woningen in het dure en middeldure segment als voorwaarde om de doorstroming te stimuleren.

De nieuwbouwplannen voor de woningbouw voorzien in de realisatie van circa 87, hoofdzakelijk middeldure, huurwoningen. Dit programma past binnen de uitgangspunten van de Woonagenda.

Op 12 februari 2020 heeft de gemeenteraad de (nieuwe) Woonagenda 2020-2023 vastgesteld. Dit is ruim nadat de anterieure overeenkomst tot kostenverhaal tussen gemeente en de ontwikkelaar in september 2017 tot stand is gekomen. De Woonagenda Amstelveen 2015-2018 is voor deze ontwikkeling dan ook leidend.

4.5.3 Verordening doelgroepen woningbouw Amstelveen 2018

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt gemeenten de mogelijkheid om per deelgebied in bestemmingsplannen te eisen dat een bepaald percentage van categorieën woningen wordt gerealiseerd in nieuwbouwplannen. Dit kan voor de categorieën sociale huur, middeldure huur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap. De doelgroepenverordening vormt daarmee de wettelijke basis voor het doorvoeren van gemeentelijk woonbeleid in bestemmingsplannen. Sinds 1 juli 2017 kan de gemeente sturen op toevoeging van de categorie middeldure huurwoningen. Om de doelgroepenverordening toe te passen moet dit in het betreffende bestemmingsplan worden vastgelegd.

In de verordening is de maximale aanvangshuurprijs voor middeldure huurwoningen vastgelegd. De doelgroepenverordening regelt tevens voor welke doelgroepen de te bouwen huurwoningen zijn bedoeld. De doelgroepen worden bepaald aan de hand van inkomensgrenzen. Ook regelt de verordening dat de huurwoningen gedurende een bepaalde periode beschikbaar moeten blijven voor de daarvoor aangewezen doelgroepen. Dit zijn de instandhoudingstermijnen.

Zoals in paragraaf 3.3 reeds is vermeld, is de doelgroepenverordening niet van toepassing op dit bestemmingsplan.

4.5.4 Hoogbouwvisie Amstelveen 2019

Op 2 oktober 2019 heeft de gemeenteraad de hoogbouwvisie vastgesteld. De visie bestaat uit een kaart en een toelichting daarop. In de visie is bepaald op welke plekken in Amstelveen hoogbouw bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van de stad. Hiermee wordt voorkomen dat per initiatief ad hoc moet worden afgewogen of daaraan medewerking kan worden verleend. Voor initiatiefnemers is voorspelbaarder onder welke condities hoogbouw mogelijk is.

Door de hoogbouwvisie kan worden gestuurd op ruimtelijke kwaliteit en samenhang. Hierdoor blijft Amstelveen een stad tussen de bomen.

Het plangebied ligt in een potentiële hoogbouwzone. In deze gebieden mag hoger worden gebouwd dan de Amstelveense hoogte van 18 meter. In de visie wordt geen generieke maximum hoogte bepaald, omdat de maximale bouwhoogte sterk locatieafhankelijk is. Het Luchthavenindelingbesluit (zie paragraaf 5.11) bepaalt een uiterste grens die niet mag worden overschreden.

De in het bestemmingsplan, aan de noordzijde van het hotel, voorziene toren met een hoogte van ruim 50 meter voldoet volledig aan de inhoud van de hoogbouwvisie.

4.5.5 Aanpak duurzaamheid Amstelveen, slimme keuzes voor de toekomst

Op 15 juni 2016 heeft de gemeenteraad de notitie 'Aanpak duurzaamheid Amstelveen, slimme keuzes voor de toekomst' vastgesteld. Deze notitie biedt een kader dat er voor zorgt dat de gemeente slimme keuzes voor de toekomst kan maken. Hiermee maakt de gemeente Amstelveen een omslag van duurzaamheidsbeleid naar duurzaam beleid in de volle breedte van de gemeentelijke beleidsterreinen met als doel om de

concurrentiepositie van de stad te versterken en er zorg voor te dragen dat Amstelveen een toekomstbestendige stad is waar het nu en later prettig is om te wonen en te werken.

Een van de doelstellingen uit de notitie is om de gebouwde omgeving verder te verduurzamen. Met de renovatie en uitbreiding van Grand Hotel Amstelveen en de realisatie van circa 87 huurwoningen wordt invulling gegeven aan deze ambitie.

4.5.6 Nota Parkeernormen 2016

Op 16 december 2015 heeft de gemeenteraad de Nota Parkeernormen vastgesteld. Bij het toepassen van de parkeernorm geldt het uitgangspunt dat elke initiatiefnemer van bouwplannen zorg dient te dragen voor het realiseren van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. Voor de voorgenomen ontwikkeling zijn de volgende parkeernormen van toepassing:

Type	Eenheid	Parkeernormen
Woning groot > 140 m ²	Per woning	2,0
Woning middel 100 - 140 m ²	Per woning	1,7
Woning klein < 100 m ²	Per woning	1,4
Kantoorfunctie	Per 100 m ² bvo	2,0
Bowlingcentrum	Per bowlingbaan	2,8
Tennishal	Per 100 m ² bvo	0,5
Sportveld	Per hectare netto terrein	20
Dans/fitnessstudio/sportsc hool	Per 100 m ² bvo	5,5
Hotel	Per kamer	0,7
Kinderdagverblijf	Per 100 m ² bvo	1,2
Café, bar, cafeteria, restaurant	Per 100 m ² bvo	6

Omdat er in het gebied De Kegel verschillende functies voorkomen c.q. worden ontwikkeld, vindt een toets plaats voor dubbelgebruik op een maatgevend moment op basis van voorgeschreven aanwezigheidspercentages. Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling, wordt ook ruimte gerealiseerd voor het stallen van fietsen.

In [paragraaf 5.3.2](#) wordt het aspect parkeren nader uitgewerkt.

4.5.7 Erfgoednota Amstelveen

Op 28 september 2016 is de Erfgoednota vastgesteld door de gemeenteraad. Met de vaststelling van de Erfgoedwet per 1 juli 2016 en het vervallen van de Monumentenwet moest de gemeentelijke Erfgoedverordening geactualiseerd worden. Beleidsstukken van het Amstelveens erfgoed waren versnipperd en moeilijk vindbaar. Met de Erfgoednota is het gehele erfgoedbeleid weer actueel en overzichtelijk gebundeld.

In deze Erfgoednota beschrijft de gemeente de ambitie en de visie van de gemeente op de omgang met haar culturele erfgoed, vervolgens de historische groei en de wijkopbouw tot het aanwezige waardevolle culturele erfgoed en als laatste de middelen die we ter beschikking hebben om onze visie en ambitie waar te maken. Met cultureel erfgoed bedoelen we in deze nota het fysieke, veelal gebouwde en/of ontworpen erfgoed binnen de ruimtelijke omgeving. Dat kunnen zowel aangewezen monumenten zijn, als wel objecten, landschappen of structuren met cultuurhistorische waarde.

In paragraaf 5.9 wordt nader ingegaan op archeologie en cultuurhistorie.

4.5.8 Startnotitie

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkelingen (inclusief de realisatie van het NTC) is op 8 februari 2017 een startnotitie vastgesteld door de raad van de gemeente Amstelveen. Deze startnotitie vormt het uitgangspunt voor het voorliggende bestemmingsplan.

4.5.9 Conclusie

De voorgenomen ontwikkelingen zijn niet in strijd met gemeentelijke ruimtelijke belangen en passen binnen het relevante ruimtelijke beleid van de gemeente.

4.6 Conclusie relevant ruimtelijk beleid

De voorgenomen ontwikkelingen zijn niet in strijd met ruimtelijke belangen van de verschillende overheden en passen binnen het relevante ruimtelijke beleid.

5 Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de relevante milieu- en omgevingsaspecten beschreven. De aspecten 'bodem', 'asbest', 'geluid', 'lichthinder', 'flora en fauna', 'archeologie' en 'externe veiligheid' zijn afzonderlijk onderzocht. De resultaten van deze onderzoeken zijn opgenomen in dit hoofdstuk. De rapportages zijn als bijlagen aan dit bestemmingsplan toegevoegd.

5.2 Bodem

5.2.1 Verkennend bodemonderzoek

Greenhouse Advies BV heeft voor de hele sport- en recreatiecampus een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd met als doel bodemkwaliteit vast te stellen en te bepalen of de bodem in milieuhygiënisch opzicht geschikt is voor de voorgenomen ontwikkeling. Tevens is een asfaltonderzoek uitgevoerd om de hergebruiksmogelijkheden voor het asfalt te kunnen bepalen. Voor de voorgenomen ontwikkeling is het onderzoek ter plaatse van deelgebied AB, C en D relevant. De resultaten zijn opgenomen in de volgende paragrafen. Het hele verkennende bodemonderzoek is als bijlage 1 opgenomen [bij deze toelichting](#).

5.2.1.1 Onderzoek

Op basis van het historisch onderzoek wordt de hypothese 'onverdacht' gehanteerd, conform de NEN 5740 (Bodem – Landbodem – Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek – Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en grond, uitgave januari 2009 en de aanvulling NEN 5740:2009/A1:2016).

Tijdens het veldwerk is het grondwater bemonsterd, zijn conform de Beoordelingsrichtlijnen 'Veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek' (BRL-SIKB 2000) boringen geplaatst en is de grond zintuigelijk beoordeeld. Tevens is het asfalt onderzocht op het voorkomen PAK(10).

Uit de zintuigelijke beoordeling van het opgeboorde grondmateriaal zijn geen actieve geurwaarnemingen gedaan. In deelgebied AB en D is een matig tot sterke puinbijmengingen in de bodem aangetroffen. In de bodem is op zintuiglijke wijze geen 'asbestverdacht' materiaal aangetroffen. Opgemerkt dient te worden dat er geen verkennend asbestonderzoek conform NEN-5707 'Monsterneming en analyse van asbest in bodem' of NEN-5897 'Monsterneming en analyse van asbest in bouw- en sloopafval en puingranulaat' heeft plaatsgevonden.

In diverse grondmengmonsters zijn lichte tot matige verontreinigingen met metalen (koper, zink, lood) minerale olie, PCB(7) K(10) matig verontreinigd aangetroffen. In de grondwatermonsters zijn lichte verontreinigingen met barium, molybdeen en/of minerale olie aangetroffen. In het grondmonster MM D2 zijn sterke verontreinigingen met koper en zink aangetroffen. Lood wordt in een matige verontreiniging aangetroffen. Daarnaast worden er lichte verontreinigingen met metalen, minerale olie, PCB(7) en PAK(10) aangetroffen. In de overige grondmengmonsters zijn geen van de onderzochte componenten aangetroffen in een concentratie boven de achtergrondwaarde.

5.2.1.2 Conclusie en advies

Aan de oostzijde van deellocatie D (aan de achterzijde van het hotel) is een sterke bodemverontreiniging met koper en zink aanwezig. Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek is het niet mogelijk om een eenduidige contour van de sterke bodemverontreiniging aan te geven. De marges hiervoor zijn te groot. Om meer inzicht te verkrijgen in de omvang van de sterke bodemverontreiniging wordt nader onderzoek aanbevolen.

5.2.2 Nader bodemonderzoek

Uit het verkennend bodemonderzoek is gebleken dat aan de oostzijde van deellocatie D sprake is van een sterke verontreiniging met koper en zink. Om meer inzicht te verkrijgen in de omvang van de sterke bodemverontreiniging, is een nader onderzoek uitgevoerd. Het nader bodemonderzoek is als bijlage 2 opgenomen in de [bijlagen bij deze toelichting](#).

5.2.2.1 Onderzoek

Gezien de resultaten uit het verkennend bodemonderzoek wordt verwacht dat de verontreiniging zeer lokaal van aard is. Tijdens het veldwerk zijn boringen geplaatst en is de grond zintuiglijk beoordeeld op de aanwezigheid van verontreinigingen en is het opgeboorde materiaal gekarakteriseerd en vastgelegd in boorbeschrijvingen. Bij de zintuiglijke beoordeling zijn geen actieve geurwaarnemingen gedaan.

In het grondmonster ter verticale afperking is enkel koper in een licht verhoogde concentratie aangetroffen. In het grondmonster ter horizontale afperking is koper in een matig verhoogde concentratie aangetroffen. In de overige grondmonsters ter horizontale afperking zijn ten hoogste licht verhoogde concentraties aan koper, lood, zink en/of PAK aangetoond.

5.2.2.2 Conclusie en advies

De sterke bodemverontreiniging met koper en zink, zoals aangetroffen in het verkennend bodemonderzoek (2016) is middels onderhavig nader onderzoek begrensd. Over een oppervlakte van circa 400 m² is de bodem sterk verontreinigd. Het verontreinigd bodemtraject beslaat 0,0 - 0,75 m-mv. Er is circa 300 m³ sterk met koper en zink verontreinigd bodemvolume aanwezig. Hierdoor is sprake van een ernstig geval van bodemsanering. Om te bepalen of de verontreiniging ook spoedeisend gesaneerd dient te worden is een risico beoordeling uitgevoerd met het landelijke risicobeoordelingsprogramma Sanscrit. Op basis van de Sanscrit beoordeling zijn er geen humane, ecologische of verspreidingsrisico's voor de locatie.

Werkzaamheden met of in deze grond worden beschouwd als 'bodemsanering'. Dit mag enkel worden uitgevoerd door daartoe erkende bodemintermediairs met instemming van het bevoegd gezag Wet Bodembescherming. Geadviseerd wordt om de sanering van verontreiniging middels een BUS-procedure uit te voeren. Een BUS-procedure is een gestandaardiseerde saneringsaanpak die veel gebruikt wordt voor redelijk eenvoudige verontreinigingen.

5.2.3 Conclusie bodem

Werkzaamheden ter plaatse van de sterke bodemverontreiniging met koper en zink, zoals aanwezig binnen deellocatie D, dienen te worden uitgevoerd als bodemsanering in de vorm van verwijdering. De kostenraming voor de sanering op basis van het huidige bodemonderzoek bedraagt € 98.300,-, afgerond maximaal € 100.000,-. De bouwkosten voor het plan worden thans geraamd op € 20 tot € 25 miljoen. De saneringskosten bedragen in relatie tot de totale ontwikkeling daarmee ca. 4 tot 5 promille en kunnen dus als verwaarloosbaar worden aangemerkt. De te verwachten saneringskosten vormen in ieder geval geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van bestemmingsplan.

5.3 Verkeer en parkeren

5.3.1 Verkeer

Verkeersaantrekkende werking

Ten opzichte van de bestaande situatie worden er in de beoogde situatie circa 87 huurwoningen toegevoegd en wordt het bestaande Grand Hotel Amstelveen gerenoveerd en met maximaal 14 kamers uitgebreid.

De verkeersaantrekkende werking van de beoogde situatie is berekend door middel van de publicatie van CROW (nr. 317, Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie d.d. oktober 2012). In de kencijfers van de publicatie voor de verkeersgeneratie is een bandbreedte opgegeven. Uitgaande van ligging van het plangebied binnen 'rest bebouwde kom' en typering 'matig stedelijk' geldt voor de beoogde huurwoningen en voor de uitbreiding van het Grand Hotel Amstelveen respectievelijk een gemiddelde verkeersgeneratie van 3,6 bewegingen per woning en 20,85 bewegingen per 10 kamers.

Op basis van voorgaande neemt de verkeersaantrekkende werking in de beoogde situatie toe met circa 343 verkeersbewegingen per dag $((87 \times 3,6) + (14/10 \times 20,85))$.

Op dit moment werkt de gemeente Amstelveen aan de voorbereiding van de herziening van de Bovenkerkerweg. Hiermee wordt beoogd de capaciteit en de doorstroming van de Bovenkerkerweg te vergroten. Daarnaast wordt het kruispunt ter hoogte van het plangebied verbeterd, zodat de bereikbaarheid van het plangebied wordt vergroot.

Ontsluiting

De sport- en recreatiecampus De Kegel wordt in de huidige situatie ontsloten door één aansluiting op de Bovenkerkerweg. Deze centraal in het gebied gelegen weg ontsluit alle functies op de campus en het centraal gelegen parkeerterrein. Zowel het komende als het gaande verkeer maakt gebruik van deze weg.

In de toekomstige situatie wordt het komende en gaande verkeer gesplitst door een nieuwe weg te realiseren die parallel aan de Bovenkerkerweg en de noordelijke grens van de campus loopt. Deze weg voert rechtstreeks naar de parkeergarage onder het NTC. De bestaande weg blijft gehandhaafd voor de ontsluiting van de campus. Hiermee wordt de verkeersbelasting binnen de campus beter verdeeld over het gebied en wordt de interne verkeersafwikkeling verbeterd.

Openbaar vervoer

De campus is met het openbaar vervoer bereikbaar op verschillende wijzen. Dichtstbijzijnde bushalte is halte Bovenkerkerweg/Nesserlaan. Deze wordt bediend door buslijn 174 (Uithoorn-Amstelveen Busstation). Op iets grotere loopafstand liggen de haltes Sacharovlaan en Burgemeester Wiegelweg, waar diverse hoogfrequente regionale OV-lijnen halteren (sneltram 51, Rnetlijnen 347, 348, 357, 358 en buslijn 199).

5.3.1.1 Conclusie verkeer

Het aantal verkeersbewegingen dat wordt veroorzaakt door het plan kan worden opgevangen door de bestaande infrastructuur, zonder dat hierbij sprake is van een substantiële verslechtering van de verkeersveiligheid of onacceptabel toegenomen vertragingen. Het aanpassen van de interne ontsluiting van de campus en de reconstructie van de Bovenkerkerweg leiden bovendien tot een verbetering van de situatie.

Het aspect 'verkeer' vormt geen belemmering voor de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan.

5.3.2 Parkeren

Aanwezig aantal parkeerplaatsen, bestaande situatie

Verspreid over het plangebied en de in aanbouw zijnde parkeergarage onder het NTC zijn in de huidige situatie 429 parkeerplaatsen aanwezig. De bestaande functies op campus maken van deze parkeerplaatsen (dubbel) gebruik. Op basis van de Nota Parkeernormen 2016 bedraagt de huidige parkeerbehoefte, uitgaande van dubbelgebruik van parkeerplaatsen, voor de gehele campus 231 parkeerplaatsen. In de huidige situatie zijn er voldoende parkeerplaatsen aanwezig.

Aanwezig aantal parkeerplaatsen, toekomstige situatie

In de toekomstige situatie wordt het parkeerterrein tussen de entree tot de campus en het restaurant verwijderd en het parkeerterrein bij het hotel verkleind. Verspreid over de campus zijn in de toekomstige situatie 398 parkeerplaatsen aanwezig/geprojecteerd. Dit aantal is inclusief de nieuwe parkeergarage onder het NTC.

Parkeerbehoefte

Op de campus is er sprake van verschillende functies die op verschillende momenten van de week en de dag een piek in het gebruik kennen. Daarmee is er sprake van het dubbelgebruik van de beschikbare parkeerplaatsen. In de toekomstige situatie neemt de parkeerbehoefte op basis van de Parkeernota 2016 van 231 toe tot 356 parkeerplaatsen, op basis van het dubbelgebruik van de parkeerplaatsen. Het piekmoment ligt in de nieuwe situatie in de avond van werkdagen. De verschuiving van de ochtend naar de avond komt, doordat het aantal woningen toeneemt. Het beschikbare aantal parkeerplaatsen van 398 voorziet in de toekomstige parkeerbehoefte. De opgestelde parkeerbalans is opgenomen als bijlage 3 bij deze toelichting.

5.3.2.1 Conclusie parkeren

Het aspect 'parkeren' vormt geen belemmering voor de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan.

5.3.3 Conclusie

Het aspect 'verkeer en parkeren' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van bestemmingsplan.

5.4 Bedrijven en milieuzonering

5.4.1 Beoordelingskader

Het is gebruikelijk om voor ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bedrijvigheid gebruik te maken van de afstanden uit de publicatie Bedrijven en milieuzonering (VNG-uitgeverij, 2009). Andersom is deze publicatie te gebruiken voor het verantwoord inpassen van bedrijvigheid in een woon- of werkomgeving. De publicatie geeft informatie over de milieukeurmerken van vrijwel alle voorkomende bedrijfstypen. Het biedt daarmee een hulpmiddel om ruimtelijke ordening en milieu op elkaar af te stemmen.

Uitgangspunt is dat de in de bedrijvenlijst genoemde afstanden indicatief zijn en gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) mogelijk maakt en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is. De richtafstanden gelden ten opzichte van rustige woongebieden. Dit kan zowel een rustige woonwijk als een rustig buitengebied zijn. Indien een activiteit plaatsvindt in een gebied waar meerdere functies naast elkaar voorkomen is er sprake van een gemengd gebied. Voor deze gebieden kunnen kleinere richtafstanden worden gehanteerd, de richtafstand voor een rustig woongebied kan met één stap worden verlaagd.

Het kan zo zijn dat specifieke wet- en regelgeving andere afstanden voorschrijft. Deze gaan dan voor de afstanden uit de VNG-publicatie. Te denken valt aan de Wet

geurhinder en veehouderij, het Activiteitenbesluit of het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

5.4.2 Voorgenomen ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling betreft de uitbreiding en renovatie van het bestaande Grand Hotel Amstelveen en de realisatie van circa 87 huurwoningen, waarvan een deel tevens in het hotel worden gerealiseerd. Met de bouw van de beoogde huurwoningen worden er nieuwe gevoelige functies toegevoegd. Hiertoe dient rekening te worden gehouden met de afstand tot bestaande bedrijven in de omgeving.

5.4.3 Aanwezige bedrijven

Na de inwerkingtreding van onderhavig bestemmingsplan bevinden zich geen bedrijfsbestemmingen binnen het plangebied. Wel zijn er in de beoogde situatie twee bestemmingsvlakken bestemd als 'Gemengd' ten behoeve van de combinatie van horeca en wonen. Binnen deze bestemming worden uitsluitend bedrijven toegestaan die zijn genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten onder de categorieën 1 en 2.

De grootste richtafstand voor categorie 2 bedrijven bedraagt 10 meter (gemengd gebied). De kortste afstand tussen de bestemming 'Gemengd' en de uiterste situering van de gevel van een bestaande woning dan wel de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is, bedraagt 10 meter.

Ten noorden van het plangebied ligt het bedrijventerrein Legmeer. Conform het bestemmingsplan 'Amstelveen Zuid-West 2014' geldt voor de zuidelijke bebouwingsrand de bestemming 'Gemengd - 4'. Deze bestemming laat bedrijven uit de categorie 3.1 toe. Voor deze categorie geldt een richtafstand van 50 meter voor een rustige woonwijk. De kleinste afstand tussen de grens van het bouwvlak van het hotel tot de bestemmingsgrens van de bestemming 'Gemengd - 4' bedraagt circa 33 meter. Ten westen van het plangebied is een omgevingvergunning verleend voor het bouwen van het Nationaal Tenniscentrum dat bestaat uit tennishallen (SBI-2008: 931 A), tennisbanen (met verlichting) (SBI-2008: 931 F) en een parkeergarage. Voor de tennishallen en tennisbanen geldt een richtafstand van 50 meter en voor de parkeergarage (SBI-2008) 30 meter. De kleinste afstand tussen de tennishallen en de meest nabij gelegen nieuwe woningen bedraagt 83 meter. De kleinste afstand van de tennisbanen en de parkeergarage (tevens de grens van het besluitgebied) tot de gevel van de meest nabij gelegen nieuwe woningen bedraagt 36 meter.

De Kegel en omgeving zijn echter aan te merken als een gemengd gebied. Dit betekent dat de richtafstand met één stap verkleind kan worden tot 30 meter. Hiermee voldoet de afstand van 33 meter voor het bedrijventerrein aan de richtafstand van 30 meter uit de VNG-publicatie. De afstand van 83 meter tussen de tennishallen en de woningen voldoet aan de richtafstand van 30 meter uit de VNG-publicatie. De afstand van 36 meter tussen de tennisbanen (met verlichting) en de woningen voldoet aan de richtafstand van 30 meter uit de VNG-publicatie. De afstand van 27 meter tussen de parkeergarage en de woning voldoet aan de richtafstand van 10 meter uit de VNG-publicatie.

Aanwezige bedrijvigheid	Richtafstand (gemengd gebied)	Gemeten afstand
Bedrijventerrein Legmeer	30 meter	33 meter
Nationaal Tenniscentrum - tennishallen	30 meter	83 meter
Nationaal Tenniscentrum - tennisbanen	30 meter	36 meter
Nationaal Tenniscentrum - parkeergarage	10 meter	30 meter

Richtafstanden uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' en gemeten afstanden tussen aanwezige bedrijvigheid en de nieuwe woningen

5.4.4 Conclusie

Er wordt voldaan aan de richtafstanden voor gemengde gebieden uit de VNG-publicatie. Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van bestemmingsplan.

5.5 Geluid

5.5.1 Wegverkeerslawaaï

ANCOOR te Doetinchem heeft een akoestisch onderzoek uitgevoerd om de geluidsbelasting van het verkeer op de omliggende wegen op de gevels van de nieuw te bouwen woningen en het hotel te beoordelen. De gevels van het hotel zijn in deze beoordeling meegenomen, omdat een deel van de circa 87 nieuwe woningen in het vernieuwde hotel worden opgenomen. Het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is als bijlage 4 opgenomen in de [bijlagen bij deze toelichting](#).

5.5.1.1 Beoordelingskader

Met de uitbreiding van Grand Hotel Amstelveen en de nieuwbouw van de beoogde huurwoningen, waarvan een deel wordt gerealiseerd in het hotel, worden er geluidsgevoelige functies toegevoegd aan de omgeving. In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat langs wegen geluidszones liggen. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen stedelijk en buitenstedelijk gebied. Het plangebied ligt in stedelijk gebied. De breedte van de geluidszones is als volgt:

- één of twee rijstroken: 200 meter;
- drie of meer rijstroken: 400 meter.

De afstand wordt gemeten vanaf de buitenste begrenzing van de buitenste rijstrook van de weg tot de gevel van het geluidgevoelige object.

De maatgevende weg voor het bepalen van de geluidsbelasting is de Bovenkerkerweg. De nieuw te bouwen huurwoningen liggen binnen de geluidszone van deze weg.

5.5.1.2 Onderzoek

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat de te verwachten geluidsbelastingen vanwege het verkeer op de Bovenkerkerweg op de gevels van de binnen het plangebied geprojecteerde geluidsgevoelige ruimten maximaal 59 dB bedraagt. Hierin is de 5 dB aftrek ex artikel 110g Wet geluidhinder voor wegen waarop de snelheid van lichte voertuigen minder dan 70 km/uur bedraagt, reeds verdisconteerd. De geluidsbelastingen op een aantal beoordelingspunten overschrijden de toelaatbare grenswaarde van 48 dB (Lden). De maximaal vast te stellen hogere waarde bedraagt 64 dB als gevolg van de cumulatieve geluidbelasting exclusief aftrek Wgh.

De voorkeursgrenswaarde wordt ten gevolge van het wegverkeer op de overige nabij gelegen zoneplichtige wegen (de Nesserlaan, de Burgemeester Wiegelweg en de Hammerskjöldsingel) niet overschreden. Deze wegen vormen volgens de Wet geluidhinder derhalve geen belemmering voor de realisatie van het bouwplan. De geluidsbelastingen ten gevolge van de 30 km-wegen is aan te merken als akoestisch niet relevant voor de geprojecteerde ontwikkeling.

Omdat de optredende gevelbelastingen ten gevolge van het wegverkeer niet allemaal voldoen aan de voorkeurswaarde, is onderzocht welke maatregelen er mogelijk zijn om de optredende geluidsbelastingen op de geprojecteerde nieuwbouw terug te brengen tot een waarde die lager of gelijk is aan de voorkeursgrenswaarde. 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 de woongebouwen

dient zodanig te zijn dat zo veel mogelijk wooneenheden ten minste één verblijfsruimte hebben met een geluidluwe gevel.

Op basis van het bovenstaande wordt voorgesteld om middels het opstarten van een hogere waarde-procedure (ontheffingsprocedure ex artikel 76a Wet geluidhinder) voor de geprojecteerde nieuwe geluidgevoelige ruimten waarbij sprake is van een overschrijding van de gestelde grenswaarde, na te gaan of hiervoor ontheffing zou kunnen worden verleend. Het betreft hier geluidbelastingen tot maximaal $L_{den} = 59$ dB (inclusief aftrek, artikel 110g Wgh). De berekende geluidbelasting op de geprojecteerde woongebouwen 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 110 g Wgh). Dit betekent dat conform de Deel nota Hogere Waarden d.d. 20 maart 2007 van de Regio Amstelland-Meerlanden de gesommeerde geluidbelasting (welke ten hoogste 66 dB mag bedragen) geen belemmering vormt om de aan te vragen hogere waarden in de beoordeling op te nemen.

5.5.1.3 Hogere grenswaarde

Indien de geluidbelastingen niet tot de voorkeurswaarde kunnen worden verlaagd en er hogere geluidwaarden moeten worden vastgesteld, zoals in het onderhavige geval, dan dient bij de aanvraag omgevingsvergunning een aanvullend akoestisch onderzoek naar de geluidwerende kwaliteit van de gevels te worden toegevoegd waarop een hogere grenswaarde is vastgesteld. Hierbij dient te worden aangetoond dat de karakteristieke geluidswering $G_{a,k}$ van de uitwendige scheidingsconstructies (gevels en daken) ter plaatse van geluidgevoelige ruimten voldoet aan de hiervoor gestelde grenswaarden uit het Bouwbesluit. De geluidswering van deze uitwendige scheidingsconstructies dienen tenminste gelijk te zijn aan het verschil tussen de cumulatieve geluidsbelasting op de gevels, zoals opgenomen in tabel 5-1 van de rapportage en de grenswaarde voor het geluidsniveau in geluidgevoelige ruimten van 33 dB, zoals vermeld in afd. 3.1 van het Bouwbesluit. De karakteristieke geluidswering $G_{a,k}$ dient in alle situaties ten minste 20 dB te bedragen.

Aanbevolen wordt om bij het definitief maken van het ontwerp er zorg voor te dragen dat er per woning of appartement ten minste een verblijfsruimte tegen de geluidluwe gevel wordt gesitueerd.

Het besluit tot vaststelling van hogere waarden (zie bijlage 5) wordt gelijktijdig met het bestemmingsplan ter inzage gelegd.

5.5.2 Activiteitenbesluit

Afgezien van de geluidbronnen die van belang zijn voor het hogere waarde besluit in het kader van de Wet geluidhinder, dient ook de geluidbelasting in het kader van het Activiteitenbesluit in beeld te worden gebracht. Vanwege de activiteiten ten behoeve van de parkeergarage, het tenniscomplex, het bowlingcentrum en het kinderdagverblijf nabij de te realiseren appartementen, is de geluidbelasting ten gevolge van deze activiteiten op de appartementen berekend (langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$ en piekniveau $L_{A,max}$).

Uit dit onderzoek (zie bijlage 6: 'Akoestisch onderzoek ruimtelijke inpassing appartementencomplex industrielawaai – omgeving Bovenkerkerweg Amstelveen' projectnummer 25056, versie 1.3 van 25 november 2019 opgesteld door Ancoor), blijkt dat de geluidbelasting op het appartementengebouw boven het hotel en op het appartementengebouw boven het bowlingcentrum hoger is dan de geluidnormen in het Activiteitenbesluit.

Op de westgevel van het appartementengebouw boven het hotel treedt een overschrijding van het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$ van 2 dB op bij 1 woning.

Verder blijkt dat op de noordgevel van het appartementengebouw boven het bowlingcentrum een overschrijding van het langtijdgemiddelde geluidniveau L_{Ar,LT} van 1 tot maximaal 5 dB optreedt op alle woningen, met uitzondering van de meest oostelijk gelegen (hoek)woningen.

Aangezien hier sprake is van 'gemengd gebied' kan een langtijdgemiddeld beoordelingsniveau L_{Ar,LT} van maximaal 55 dB(A) worden toegestaan.

Belangrijk criterium daarbij is dat de woningen worden voorzien van gevelisolatie gebaseerd op het gecumuleerde geluidniveau, zoals dit is berekend in de memo 'Nadere beschouwing en onderbouwing in verband met aanvragen hogere grenswaarden, voor de bouw van een appartementencomplex aan de Bovenkerkerweg te Amstelveen' van Ancoor van 5 december 2019 (zie bijlage 7).

5.5.3 Conclusie geluid

Door de geluidsbelastingen vanwege het wegverkeer dienen hogere waarden te worden vastgesteld. Voor de woningen dient het akoestisch klimaat in de woning (het zogenaamde binnenniveau) van maximaal 33 dB te worden gegarandeerd. Een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels is voor het bouwplan noodzakelijk. Niet alle woningen beschikken over een geluidluwe gevel. Bij deze woningen moeten bouwkundige voorzieningen worden getroffen aan de buitenruimten in de vorm van balkons.

In het kader van het Activiteitenbesluit dienen bepaalde woningen te worden voorzien van gevelisolatie gebaseerd op het berekende gecumuleerde geluidniveau.

Een en ander is middels voorwaardelijke verplichtingen in de regels van het bestemmingsplan geborgd.

5.6 Luchtkwaliteit

5.6.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan onder meer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling 'niet in betekenende mate' bijdragen (Luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (Luchtkwaliteitseisen);
- Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007.

Besluit en de Regeling 'niet in betekenende mate' bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

Het Besluit 'niet in betekenende mate' bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIMB kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden. Met grenswaarden voor beide stoffen van 40 µg/m³ komt dit neer op een bijdrage van 1,2 µg/m³.

Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is, indien er sprake is van een (dreigende) overschrijding, toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

Regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007

In deze regeling staan criteria en eisen vastgelegd waaraan de berekeningen en de rekenmodellen moeten voldoen. Hieronder een overzicht van de rekenmodellen:

- CARI: berekening van emissies voor binnenstedelijk verkeer;
- NIBM-tool: eenvoudige berekening van emissies van verkeer volgens worst case benadering;
- ISL2: berekening van emissies voor buitenstedelijk verkeer;
- ISL3a: berekening van emissies van industrie (onder meer veehouderijen).

5.6.2 Onderzoek

De voorgenomen ontwikkeling betreft de uitbreiding en renovatie van Grand Hotel Amstelveen en de realisatie van circa 87 huurwoningen. Het initiatief blijft hiermee ruimschoots onder de NIBM-grens voor woningbouwlocaties van:

- ≤ 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- ≤ 3.000 woningen (netto) bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

De voorgenomen ontwikkeling draagt om deze reden niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het uitvoeren van een luchtkwaliteitsonderzoek is niet noodzakelijk.

5.6.3 Conclusie

Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.7 Watertoets

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten van Rijk, provincies en gemeenten. Ruimtelijke plannen moeten voorzien zijn van een waterparagraaf. Hiervoor moet het proces van de watertoets worden doorlopen. Het waterschap kijkt of in een

plan voldoende rekening is gehouden met de waterhuishouding ter plaatse en geeft een wateradvies.

5.7.1 Beleid

5.7.1.1 Europees beleid

Het Europese waterbeleid is geregeld in de Kaderrichtlijn Water. Dit beleid is reeds beschreven in [paragraaf 4.2.2.](#)

5.7.1.2 Rijksbeleid

Nationaal Waterplan

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

Met dit NWP2 zet het Rijk een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit, een duurzaam beheer en goede milieutoestand van de Noordzee en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. Hierbij streeft het Rijk naar een integrale benadering, door economie (inclusief verdienvermogen), natuur, scheepvaart, landbouw, energie, wonen, recreatie en cultureel erfgoed zo veel mogelijk in samenhang met de wateropgaven te ontwikkelen. Het beleid en de maatregelen in dit Nationaal Waterplan dragen bij aan het vergroten van het waterbewustzijn in Nederland.

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. Het Nationaal Waterplan is zelfbindend voor het Rijk. Het Rijk is in Ne-42 bestemmingsplan Herziening Landgoederen en Groene Gebieden verantwoordelijk voor het hoofdwatersysteem. In het Nationaal Waterplan legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast. Rijkswaterstaat (RWS) neemt in het Beheer- en Ontwikkelplan voor de Rijkswateren (Bprw) de condities en maatregelen op voor het operationeel beheer om deze strategische doelen te bereiken. Het NWP is kaderstellend voor het Bprw. Het kabinet vraagt andere overheden het NWP te vertalen in hun beleidsplannen.

Bestuursakkoord Water

Het bestuursakkoord Water volgt op het Nationaal Bestuursakkoord Water en bevat hernieuwde afspraken over bestuur, financiën en richtinggevende kaders voor onder andere water. De maatregelen uit het Bestuursakkoord Water zijn gericht op:

- heldere verantwoordelijkheden, minder bestuurlijke drukte;
- beheersbaar programma voor de waterkeringen;
- doelmatig beheer van de waterketen,
- werkzaamheden slim combineren;
- het waterschapsbestuur.

De doelstellingen van het 'oude' Nationaal Bestuursakkoord blijven van kracht.

5.7.1.3 Provinciaal beleid

Provinciale Watervisie 2016-2021

De Provinciale Watervisie is van kracht sinds 23 december 2015 en geldt tot 2021. Het plan geeft duidelijkheid over de strategische waterdoelen tot 2040 en de acties tot 2021. De volgende doelen worden nagestreefd:

- waarborgen van voldoende bescherming van mens, natuur en bedrijvigheid tegen overstromingsrisico's;
- zorgen voor schoon en voldoende drinkwater;
- kader stellen voor regionale waterkeringen;
- beoordelen versterkingsplannen primaire waterkeringen en bevorderen ruimtelijke kwaliteit;
- waterrobuust inrichten bevorderen;
- bijdragen aan schoon en voldoende oppervlaktewater;
- zorgen voor schoon en voldoende grondwater.

Een belangrijk middel voor het realiseren van deze waterdoelen is het via integrale gebiedsontwikkeling proactief zoeken naar kansrijke combinaties met veiligheid, economie, recreatie, landbouw, milieu, landschap, cultuur en natuur. Het Waterplan heeft voor de ruimtelijke aspecten de status van een structuurvisie op basis van de Wro.

5.7.1.4 Beleid Waterschap Amstel, Gooi en Vecht

Waterbeheerplan AGV 2016-2021

Het Waterschap heeft de zorg voor het regionale watersysteem. Het Waterschap streeft op een duurzame en kosteneffectieve wijze naar optimale bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van schoon water en efficiënte zuivering van afvalwater. Daarnaast draagt het waterschap op het gebied van recreatie, landschap en cultuurhistorie bij aan verbetering.

Met dit waterbeheerplan legt het waterschap vast hoe het invulling geeft aan de zorg voor de kerntaken. Het Waterbeheerplan 2016-2021 bouwt voort op het plan voor de periode 2010-2015 en houdt tegelijk rekening met nieuwe ontwikkelingen.

Voor de komende periode heeft het waterschap per thema een aantal stippen aan de horizon gezet: de wensbeelden voor 2030. Deze ambitie voor de lange termijn is vervolgens herleid naar doelen voor de planperiode en een aanpak op hoofdlijnen.

Watergebiedsplan Westeramstel

Waterschap Amstel, Gooi en Vecht heeft naast haar Waterbeheerplan voor verschillende gebieden aparte Watergebiedsplannen opgesteld met als doel gebiedsgerichte maatregelen te formuleren om het watersysteem te verbeteren. Daarvoor is zowel het grond- als oppervlaktewater kwalitatief en kwantitatief in beeld gebracht. Tevens is de ecologische toestand onderzocht met het oog op het behalen van de Kaderrichtlijn Water doelen. Het hoofddoel van het watergebiedsplan is het nemen van een peilbesluit voor de polders in het Westeramstelgebied.

Het watergebiedsplan focust op de volgende aandachtsgebieden:

- een peilbesluit voor de vier polders in het Westeramstelgebied;
- de kans op wateroverlastsituaties en eventuele maatregelen;
- de waterkwaliteit in het hele gebied en maatregelen voor de korte en lange termijn om de KRW doelen te halen;
- actualiseren van de legger;
- gebiedsgerichte maatregelen van reguliere waterschapstaken.

Waterveiligheid

Insteek van het Waterschap is een waterrobuuste inrichting van de omgeving. Voor de primaire waterkeringen heeft het Rijk het vereiste veiligheidsniveau opnieuw bepaald. Dit heeft vorm gekregen in de Deltabeslissing Waterveiligheid, die in 2014 aan de

politiek is voorgelegd. In 2021 is 80% van de primaire keringen getoetst aan de nieuwe veiligheidsnormen. Uiterlijk in 2020 zijn de in 2012 als onvoldoende beoordeelde grondlichamen van de regionale waterkeringen op orde. In 2024 zullen naast de grondlichamen ook de niet-waterkerende objecten (zoals huizen, kabels, leidingen) en de waterkerende kunstwerken (zoals sluizen) zijn getoetst. In 2030 zullen de regionale waterkeringen volledig op orde zijn.

Voldoende water

Doel voor 2021 is dat er sprake is van een robuust watersysteem dat de functies van gebieden faciliteert en wateroverlast en watertekort voorkomt. In tijden van (extreme) neerslag en droogte zorgt het Waterschap ervoor dat het watersysteem dit goed op kan vangen en dat het water aan- en afgevoerd wordt. Er is voldoende water beschikbaar voor vitale functies, nu en in de toekomst. Dit gebeurt op basis van een zich continu ontwikkelend meerjarenonderhoudsprogramma. Doelstelling is onder meer dat 90% van de hoofdinfrastructuur voor aan- en afvoer en de technische systemen in beheer van het waterschap voldoet aan onderhoudsnormen.

Schoon water

Het waterschap wil ervoor zorgen dat al het water in het beheergebied geschikt is voor de vastgestelde gebruiksfunctie: voor veeteelt en akkerbouw, als grondstof voor drinkwater, voor recreatie en visserij, als proceswater en voor de natuur. Doel is dat inwoners en bezoekers het water in het gebied ervaren als een verrijking van de omgeving. Van geen van de wateren mag de toestand achteruitgaan. Met verdere optimalisatie van afvalwaterzuivering, planmatig (bagger)onderhoud en sturing op waterstromen gaat het waterschap onder meer de fosfaat- en stikstofbronnen terugdringen.

Waterketen

In 2030 bestaat de term afvalwater in de visie van het Waterschap niet meer. Water in de waterketen is een bron voor grondstoffen, energie en water. Het waterschap richt de waterketen in als een grondstoffen-, energie- en waterfabriek. Terugwinning van grondstoffen en energie uit afvalwater gebeurt waar dit het meest efficiënt is: bij de bron, in het transportsysteem en/of op de (centrale) zuivering.

Het Waterschap zorgt ervoor dat het stedelijk afvalwater volgens de gemaakte afspraken wordt afgenomen, vervoerd en gezuiverd. Dat gebeurt op een efficiënte manier en volledig conform de effluenteisen. Om te kunnen voldoen aan de lozingseisen wordt de komende periode hard gewerkt aan onder meer de effectiviteit van rwzi's. Het Waterschap is klimaatneutraal in 2020. Hiervoor neemt het waterschap extra maatregelen. Onder meer bij gemalen, rioolwaterzuiveringsinstallaties en gebouwen van het waterschap wordt duurzame energie gebruikt en opgewekt.

Op en om het water

In de komende planperiode wil het waterschap nagaan of het wenselijk en haalbaar is om vaarwegbeheer en nautisch beheer tot zelfstandige taken van het Waterschap te maken. Het Waterschap zorgt ervoor dat er veilig en vlot gevaren kan worden. In de planperiode gaat het Waterschap knelpunten in doorgaande recreatieve routes oplossen en zorgen voor duidelijkheid over de haalbaarheid en wenselijkheid om zwemwatertaken van de provincies over te nemen.

Samenwerking

In het waterbeheerplan is samenwerking een belangrijke rode draad. Het Waterschap wil open en toegankelijk zijn, zoekt die samenwerking actief op en gaat de dialoog aan met alle stakeholders. Op bestuurlijk en organisatorisch gebied streeft het waterschap naar een optimale afstemming en een duidelijke taakverdeling tussen met name gemeenten, provincies, het Rijk en de waterschappen. Het streven naar één regionale waterautoriteit past daarin, evenals het pleidooi van het waterschap voor de

afstemming tussen waterveiligheid en waterkwaliteit in één overlegorgaan per stroomgebied (Eems, Maas, Rijn of Schelde). Een intensieve samenwerking met de landbouwsector en de individuele agrarische ondernemers is onmisbaar voor het thema schoon water. Een nauwe samenwerking met gemeenten past ook in het streven van het waterschap om de regeldruk verminderen. De voortdurende dialoog met burgers en bedrijfsleven draagt bij aan een groter waterbewustzijn. Doelgerichte communicatie faciliteert en stimuleert de samenwerking en de dialoog.

Kennisontwikkeling en innovatie

Het Waterschap draagt op verschillende manieren bij aan kennisontwikkeling en innovatie. In de komende jaren zal het Waterschap, waar dat toegevoegde waarde biedt, innovatieve technieken toepassen bij het verbeteren van waterkeringen, het schoonhouden van oppervlaktewater en het zuiveren van afvalwater.

Het Waterschap blijft investeren in de unieke samenwerking tussen hen en het Afval Energie Bedrijf, gericht op de verduurzaming van de water-, energie- en grondstoffencyclus. Het Waterschap werkt samen met gemeenten aan een geïntegreerde wateropgave in het stedelijk gebied. Bij het vinden van oplossingen is er ook aandacht voor duurzame innovatieve waterbergingsystemen, zoals polderdaken.

Internationaal

Als medefinancier van de programma's van Wereld Waternet draagt het waterschap bij aan het bereiken van de relevante millenniumdoelen van de Verenigde Naties: betere sanitaire voorzieningen, voldoende schoon en veilig drinkwater en een veilig watersysteem.

Keur 2019 - Waterschap Amstel, Gooi en Vecht

Het plangebied valt binnen het hoogheemraadschap Amstel, Gooi, Vecht. Binnen dit hoogheemraadschap is de Keur 2019 van kracht, dit is de opvolger van de Keur 2017. De Keur is één van de instrumenten van beheer die de waterbeheerder ter beschikking staat om de doelstellingen van waterbeheer te behalen. De drie hoofddoelstellingen die vanuit de Waterwet zijn aangegeven zijn:

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

5.7.1.5 Beleid gemeente Amstelveen

Gemeentelijk rioleringsplan (GRP)

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.

5.7.2 Ontwikkelingen

Het plangebied ligt in de Noorder Legmeerpolder en wordt omzoomd door watergangen waarop de Keur van het Waterschap van toepassing is. De voorgenomen ontwikkeling betreft de uitbreiding en renovatie van Grand Hotel Amstelveen en de realisatie van circa 87 huurwoningen. Deze ontwikkelingen hebben geen betrekking op de watergangen, die het plangebied omgeven.

In het plangebied, direct ten westen van het hotel loopt een watergang waarop de Keur van het Waterschap van toepassing is. Ten behoeve van de uitbreiding van het hotel wordt deze watergang gedempt.

In de bestaande situatie is er sprake van 16.040 m² verhard oppervlak. In de toekomstige situatie is er sprake van 15.336 m² verhard oppervlak. Met de voorgenomen ontwikkeling neemt het verharde oppervlak af met circa 700 m². Als bijlage 8, zoals opgenomen in de [bijlagen bij deze toelichting](#), zijn twee kaarten opgenomen waarin het bestaande en toekomstige verharde oppervlak zijn weergegeven.

5.7.3 Waterthema's

5.7.3.1 Grondwater

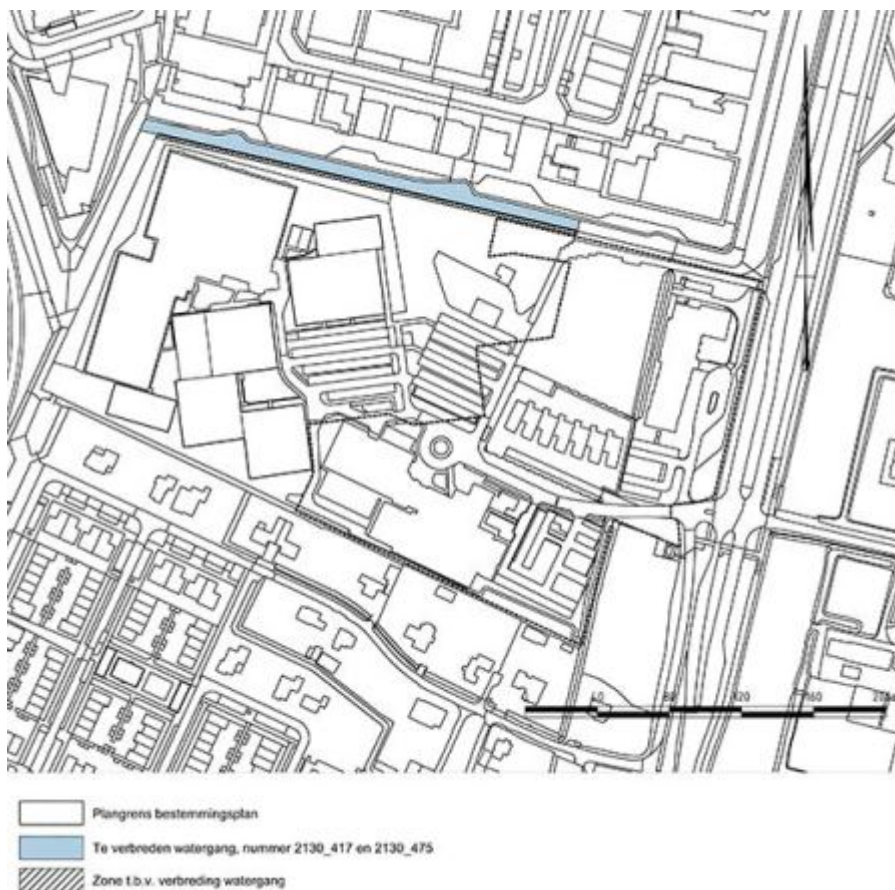
De voorgenomen ontwikkelingen betreffen voor een belangrijk deel de renovatie van het bestaande hotel en de uitbreiding van bestaande bebouwing met woningen. Deze activiteiten hebben geen gevolgen voor de grondwaterstand en de stroming van het grondwater.

Daarnaast wordt ter hoogte van de toegang tot de campus een nieuw appartementengebouw gerealiseerd. De realisatie van dit gebouw heeft geen gevolgen voor de grondwaterstand en de stroming van het grondwater.

5.7.3.2 Oppervlaktewater

De voorgenomen ontwikkelingen raken geen oppervlaktewater in en rondom het plangebied. Uitzondering hierop wordt gevormd door de te dempen watergang direct ten westen van het hotel. Deze watergang is met nummer 2130_476 opgenomen in de Legger van het Waterschap en op deze watergang is de Keur van het Waterschap van toepassing. Op basis van de Keur dient het oppervlak van deze watergang in zijn geheel te worden gecompenseerd. Overigens staat de watergang in normale situaties droog.

Ten behoeve van de compensatie is overleg gevoerd met het waterschap. Afgesproken is dat de watergang achter het hotel gedempt kan worden en dat het verlies aan oppervlaktewater gecompenseerd wordt door de watergangen ten noorden van het plangebied te verbreden. Het betreft de watergangen die met nummers 2130_417 en 2130_475 zijn opgenomen in de Legger. Het oppervlak van de te dempen watergang bedraagt circa 170 m². Dit oppervlak wordt over de gehele lengte van de watergang ten noorden van het plangebied gecompenseerd. Deze lengte bedraagt circa 330 meter. Dit betekent dat de watergang over de gehele lengte met circa 0,50 m wordt verbreed. Ten behoeve van de waterkwaliteit wordt de verbreding van de watergang uitgevoerd met natuurvriendelijke oevers. Dit betekent dat het talud van de oevers tenminste een verhouding van 1:2 moet hebben. Voor het verbreden van de watergang wordt een watervergunning aangevraagd.



Plan voor compensatie voor het dempen van de watergang ten westen van het hotel.

5.7.3.3 Afvalwater

Op 27 maart 2018 heeft het College van de gemeente Amstelveen de 'Leidraad Inrichting Openbare Ruimte Gemeente Amstelveen en Aalsmeer' (LIOR) vastgesteld. Het doel van deze leidraad is een standaard (basisniveau) voor de inrichting en voorzieningen in de openbare ruimte vast te leggen.

Ten aanzien van riolering is in de LIOR het volgende opgenomen:

- Nieuwbouwwijken worden aangelegd als gescheiden stelsel. Regenwater van daken en wegen worden schoon genoeg geacht om direct op het oppervlaktewater te lozen.
- De eisen voor gemengde rioolstelsel in dit document zijn enkel van toepassing voor bestaande gemengde rioolstelsels die om praktische redenen niet omgezet kunnen worden tot gescheiden stelsels. Bij nieuwbouwwijken en reconstructies zijn gemengde stelsels uitgesloten.
- Regenwater dat op private percelen valt, dient op de private percelen verwerkt te worden. Dit kan door directe lozing naar aanliggend oppervlaktewater, of door infiltratie in de bodem.
- Niet automatisch hemelwaterafvoer aanleggen. Initiatiefnemer moet eerst kolkenloze alternatieven zoeken (bijvoorbeeld afvoer op maaiveldniveau).
- De toepassing van rioolpompen en/of bergbezinkbassins is in de regel niet toegestaan. Om aan te sluiten op de (gemeentelijke) hoofdriolering dient de riolering zodanig op hoogte gelegd te worden dat aansluiting door middel van vrij verval riolering kan geschieden. Wanneer dit conflicteert met overige eisen in deze LIOR, dient contact opgenomen te worden met de gemeente voor afstemming. Specificaties van rioolgemalen zijn bij de gemeente op te vragen.
- De openbare ruimte dient zodanig ingericht te zijn dat de hoeveelheid kolken beperkt wordt. Regenwater afvoer op maaiveldniveau (open goten) wordt

aangemoedigd. Het gebruik van lijngoten in de openbare ruimte is niet toegestaan. Let hierbij op dat de inrichting van de openbare ruimte functioneel is in combinatie met klimaatadaptatie; zie volgende punt.

- In het kader van klimaatadaptatie dient de openbare ruimte in staat te zijn om neerslag te bufferen op maaiveld niveau, zonder dat dit overstroomt naar private percelen.
- Tenzij anders aangegeven in vastgesteld gemeentelijk beleid, is in openbaar gebied op maaiveldniveau, de benodigde buffer in nieuwbouwgebieden 90 mm. In bestaand gebied dient bij reconstructies minimaal 60 mm regenwater berging op maaiveldniveau gerealiseerd te worden. In beide gevallen zijn oplossingsrichtingen mede afhankelijk van de inrichting en het straatbeeld
- Ten behoeve van de waterkwaliteit dient het rioleringsplan ter goedkeuring aan het bevoegde waterschap te worden voorgelegd.
- Bij laagbouw moet bij elke woning de eigen huisaansluiting zoveel mogelijk over eigen terrein, inclusief ontpoppingsmogelijkheid op erfrens in de DWA streng.
- Voor principe rioolaansluiting t.o.v. de kabels en leidingen zie standaarddetail bijlage B.

Het afvalwater wordt afgevoerd via het bestaande rioolstelsel van de gemeente naar een rioolwaterzuiveringsinstallatie. De capaciteit van het bestaande stelsel voldoet hiervoor. Het hemelwater wordt via het bestaande gescheiden stelsel afgevoerd naar het oppervlakte water. Binnen het plangebied is voldoende ruimte om voorzieningen te treffen voor de berging en gecontroleerde afvoer van hemelwater naar het oppervlaktewater. Geconcludeerd wordt dat onderhavige ontwikkeling voldoet aan het gestelde in de LIOR.

5.7.3.4 Hemelwater

In de bestaande situatie is er sprake van 16.040 m² verhard oppervlak. In de toekomstige situatie is er sprake van 15.336 m² verhard oppervlak. Met de voorgenomen ontwikkeling neemt het verharde oppervlak af met circa 700 m². Als bijlage 8, zoals opgenomen in de [bijlagen bij toelichting](#), zijn twee kaarten opgenomen waarin het bestaande en toekomstige verharde oppervlak zijn weergegeven. Omdat er geen sprake is van een toename van het verharde oppervlak is het nemen van compenserende maatregelen niet van toepassing.

Op het niveau van het bestemmingsplan worden geen specifieke rainproof maatregelen genomen. Geadviseerd wordt om bij de aanpassing van de infrastructuur en de bouw van de nieuwe woningen te overwegen welke rainproof maatregelen genomen kunnen worden.

5.7.3.5 Klimaatadaptatie

De voorgenomen ontwikkelingen voorzien in een afname aan verhard oppervlak van circa 700 m². Als gevolg hiervan nemen de mogelijkheden voor het infiltreren van het hemelwater in de bodem toe en zal bij extreme buien de kans dat er overtollig hemelwater blijft staan afnemen.

Daarnaast raken de voorgenomen ontwikkelingen geen oppervlaktewater in en rondom het plangebied. Uitzondering hierop wordt gevormd door de te dempen watergang direct ten westen van het hotel. Het oppervlak van deze watergang wordt in zijn geheel gecompenseerd in het plangebied.

5.7.3.6 Dijken en waterkeringen

De Bovenkerkerweg is in de Keur van het waterschap aangemerkt als een overige waterkering. Voor deze waterkering geldt als gevolg van de Keur een beschermingszone. De voorgenomen ontwikkelingen raken de waterkering en de beschermingszone niet. In de regels en op de verbeelding voor het gebied waar als gevolg van de Keur de beschermingszone van toepassing is, is de dubbelbestemming

'Water - Waterkering' opgenomen. Toekomstige ontwikkelingen die in dit gebied mogelijk plaats zullen vinden zijn op grond van de dubbelbestemming 'Water - Waterkering' slechts toegestaan indien een vergunning op basis van de Keur van het waterschap is verleend.

5.7.4 Conclusie

Doordat er geen sprake is van een toename van het verharde oppervlak is watercompensatie niet noodzakelijk. De te dempen watergang wordt binnen het plangebied gecompenseerd. De voorgenomen ontwikkeling wordt in het kader van het vooroverleg met Waterschap Amstel, Gooi en Vecht besproken. Voor het uitgraven van het compenserend water zal bij Waterschap Amstel, Gooi en Vecht een watervergunning worden aangevraagd.

Het aspect 'water' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.8 Natuur en Ecologie

5.8.1 Beoordelingskader

Juridisch kader Wet natuurbescherming (Wnb)

Met ingang van 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet. De wet regelt soortenbescherming en gebiedsbescherming.

Zorgplicht

Het eerste artikel in de Wnb heeft betrekking op de zorgplicht en heeft betrekking op het voorkomen of beperken van schade aan soorten en gebieden, voor zover deze niet middels overige verbodsbepalingen zijn gereguleerd. Het gaat daarbij in de praktijk vooral om minder streng beschermde soorten, waarbij het onnodig doden, verwonden of beschadigen dient te worden vermeden.

Soortenbescherming

Bij een quickscan flora en fauna wordt in beeld gebracht of er (potentiële) vaste rust- of verblijfplaatsen aanwezig zijn van de soorten uit de verschillende beschermingsregimes. Vervolgens wordt beoordeeld of de voorgenomen ingreep verstorend kan zijn en of nader onderzoek noodzakelijk wordt geacht. De Wnb onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wnb drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten:

- soorten van de Vogelrichtlijn (artikel 3.1);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (artikel 3.5);
- andere soorten (artikel 3.10).

Gebiedsbescherming

Indien een plangebied in of nabij een beschermd gebied is gelegen, dan dient te worden bepaald of er een (extern) effect valt te verwachten. Het gaat daarbij om Natura 2000-gebieden en gebieden behorend tot het Natuurnetwerk Nederland.

Natura 2000

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. Met Natura 2000 wil men deze flora en fauna duurzaam beschermen. De staatssecretaris van Economische Zaken heeft voor Nederland ruim 160 Natura 2000-gebieden aangewezen. Gezamenlijk hebben ze een oppervlak van ruim 1,1 miljoen hectare. Ze

maken deel uit van een samenhangend netwerk van natuurgebieden in de Europese Unie die zijn aangewezen op grond van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Het doel van Natura 2000 is het keren van de achteruitgang van de biodiversiteit.

Binnen een gebied kan spanning optreden tussen economie en ecologie. In een zogenaamd beheer-plan leggen Rijk en provincies vast welke activiteiten, op welke wijze mogelijk zijn. Uitgangspunt is steeds het realiseren van ecologische doelen met respect voor en in een zorgvuldige balans met wat particulieren en ondernemers willen. Het opstellen gebeurt daarom in overleg met alle direct betrokkenen, zoals beheerders, gebruikers, omwonenden, gemeenten, natuurorganisaties en waterschappen. Samen geven ze invulling aan beleven, gebruiken en beschermen. Daar draait het om in de Nederlandse Natura 2000-gebieden (bron: Regiegroep Natura 2000). Het is krachtens de Wnb verboden zonder vergunning van Gedeputeerde Staten projecten te realiseren of andere handelingen te verrichten die gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor een Natura 2000-gebied de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen (artikel 2.7, lid 2).

Handelingen die een negatieve invloed hebben op Natura 2000-gebieden, worden slechts onder strikte voorwaarden toegestaan. Een vergunning is vereist. Door middel van het Nederlandse vergunningsstelsel wordt een zorgvuldige afweging gewaarborgd. De vergunningen zullen beoordeeld en afgegeven worden door de desbetreffende provincie.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied.

Het Natuurnetwerk Nederland bestaat uit:

- bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de Noordzee en de Waddenzee;
- alle Natura 2000-gebieden.

Conform artikel 1.12 van de Wnb dragen Gedeputeerde Staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren.

De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

5.8.2 Quickscan flora en fauna

Gras Advies heeft voor het plangebied een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Het doel van de quickscan is het inzichtelijk brengen van eventuele wettelijk beschermde planten- en diersoorten in en direct rondom het plangebied. Daarnaast wordt de ligging van het plangebied ten opzichte van beschermde natuurgebieden onderzocht. Op basis van deze soorten- en gebiedsinformatie worden er uitspraken gedaan over mogelijke effecten van de voorgenomen ontwikkeling en eventuele noodzakelijke vervolgonderzoeken. De quickscan flora en fauna is als bijlage 9 opgenomen in de [bijlagen bij deze toelichting](#).

5.8.2.1 Gebiedsgerichte natuurbescherming

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het Natura-2000 gebied. Het dichtstbijzijnde beschermde natuurgebied is gelegen ten zuidoosten van het plangebied; Botshol. De afstand tot aan dit Natura-2000 gebied is circa 5,5 kilometer. Uit onderzoek naar de stikstofdepositie ten gevolge van de uitvoering van dit bestemmingsplan, is gebleken dat vanwege de sloop-, aanleg- en gebruiksfase sprake is van een stikstofdepositie (afgerond op twee decimalen) van 0,00 mol/ha/jaar ter plaatse van het stikstofgevoelige Natura 2000-gebied Botshol (zie bijlage 10). Hieruit wordt geconcludeerd dat geen negatieve effecten zijn te verwachten op Botshol ten gevolge van de in dit bestemmingsplan voorziene ontwikkeling. Derhalve is inzake stikstofdepositie geen sprake van vergunningplicht in het kader van de Wet natuurbescherming.

Het plangebied maakt voorts geen onderdeel uit van Natuur Netwerk Nederland (NNN). Wel grenst het plangebied aan de overzijde van de Bovenkerkerweg aan natuurgebieden die onderdeel zijn van het NNN. Voor deze gebieden geldt dat de voorgenomen werkzaamheden van dusdanig kleine omvang zijn dat er geen nadelige invloeden zijn te verwachten op deze natuurgebieden. Er dient wel rekening te worden gehouden met het intact houden, verjongen en versterken van de groene zone langs de watergang zoals aanwezig aan de noordzijde van het plangebied.

5.8.2.2 Beschermde flora en fauna

Uit het veldonderzoek zijn de volgende resultaten naar voren gekomen.

Flora

Het plangebied is vlak dekkend onderzocht op het voorkomen van beschermde plantensoorten. Grotendeels is het terrein gecultiveerd en in gebruik, het is geen geschikt milieu voor beschermde plantensoorten.

Zoogdieren

Op het braakliggende grasland zijn sporen aangetroffen van de mol. Daarnaast zijn er op zowel het braakliggende grasland als op de zand/klei heuvel op het bouwterrein hollen aangetroffen van de huisspitsmuis. Voor zowel de mol als de huisspitsmuis geldt dat deze soorten in de categorie 'Vrijgestelde soorten' staan, conform de Wet Natuurbescherming.

Vogels

Er zijn diverse spechtenholen aangetroffen. Er dient nader onderzocht te worden naar het in gebruik zijn van deze spechtenholen. Indien deze in gebruik zijn, kan de boom niet worden gekapt, het betreft dan een vaste rust- en verblijfsplaats. Indien het spechtenhol niet in gebruik is, kan de boom worden gekapt. De specht heeft namelijk voldoende flexibiliteit om zich volgend jaar ergens anders in de directe omgeving te vestigen als de broedplaats verloren is gegaan.

Verder geldt dat er vele onbewoonde nesten zijn aangetroffen. Het gebied is dus een leefgebied voor vogels. Voor verwijderen van het groen geldt dat er buiten het broedseizoen om gewerkt dient te worden om de nadelige effecten te minimaliseren. Daarnaast dient er in de nieuwe situatie nestgelegenheid te worden gecreëerd.

Vleermuizen

Het plangebied is potentieel geschikt als verblijfs- of foerageergebied voor vleermuizen. Een nader onderzoek naar het voorkomen van vleermuizen in het plangebied dient aan te tonen of en op welke wijze vleermuizen gebruik maken van het plangebied.

5.8.2.3 Conclusie

Geadviseerd wordt een nader vleermuizenonderzoek uit te voeren.

5.8.3 Aanvullend vleermuisonderzoek

Naar aanleiding van de resultaten van de flora en fauna quickscan heeft Gras Advies voor het plangebied een aanvullend vleermuisonderzoek uitgevoerd. Het doel van het aanvullend onderzoek is om uitsluitsel te geven over de functie van het projectgebied voor vleermuizen en daarbij conclusie te kunnen trekken over welke soorten en met welke aantallen in het gebied voorkomen en welke specifieke functie(s) het projectgebied heeft voor vleermuizen. Daarnaast wordt gekeken naar de mogelijke effecten van de voorgenomen ontwikkeling en de eventuele noodzakelijke vervolgstappen. Het aanvullend vleermuisonderzoek is als bijlage 11 opgenomen in de [bijlagen bij deze toelichting](#).

5.8.3.1 Onderzoek

Om te onderzoeken of in het plangebied verblijfsplaatsen en/of vlieg- en fourageerroutes aanwezig zijn, zijn vijf veldbezoeken uitgevoerd: drie in de zomer-kraamperiode en twee in de baltperiode. Tijdens het veldonderzoek geen verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen. Buiten het projectgebied is een verblijfplaats met functie als zomer-, kraam- en paarverblijf waargenomen. Deze verblijfplaats ligt buiten het plangebied en buiten de invloedssfeer van de geplande werkzaamheden. Een klein deel van het plangebied is onderdeel van het territorium van een baltende gewone dwergvleermuis. Er is echter geen paarverblijfplaats waargenomen. Er is geen sprake van aantasting van verblijfplaatsen door de voorgenomen werkzaamheden.

Het plangebied wordt door maximaal twee gewone dwergvleermuizen gebruikt om te foerageren. Een klein aantal (circa vijf exemplaren) gewone dwergvleermuizen vliegen over het gebied en maken hierbij gebruik van de lijnvormige structuur van het Grand Hotel. Het geringe aantal overvliegende vleermuizen en de aanwezigheid van een alternatieve vliegroute in de vorm van de bomenrij langs de Bovenkerkerweg, maken dat in het plangebied geen sprake is van een essentiële vliegroute.

Wet natuurbescherming

Een ontheffing op de Wet natuurbescherming is voor uitvoering van de werkzaamheden niet nodig.

Zorgplicht

De aannemer behoudt te allen tijde zijn of haar zorgplicht: 'De zorgplicht houdt in dat een ieder voldoende zorg in acht moet nemen voor de in het wild levende planten en dieren, als mede voor hun directe leefomgeving. In praktijk betekent dit het a. voorkomen, b. beperken en c. ongedaan maken van schadelijke handelingen voor de natuur.'

5.8.3.2 Conclusie en advies

Wet natuurbescherming

De te verrichten werkzaamheden leiden niet tot een aantasting van verblijfplaatsen, essentiële vliegroutes of essentiële foerageergebieden van vleermuizen. Een ontheffing op de Wet natuurbescherming is voor uitvoering van de werkzaamheden niet nodig.

Zorgplicht

De aannemer behoudt te allen tijde zijn of haar zorgplicht: 'De zorgplicht houdt in dat een ieder voldoende zorg in acht moet nemen voor de in het wild levende planten en dieren, als mede voor hun directe leefomgeving. In de praktijk betekent dit het a. voorkomen, b. beperken en c. ongedaan maken van schadelijke handelingen voor de natuur.'

5.8.4 Conclusie

Het aspect 'flora en fauna' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

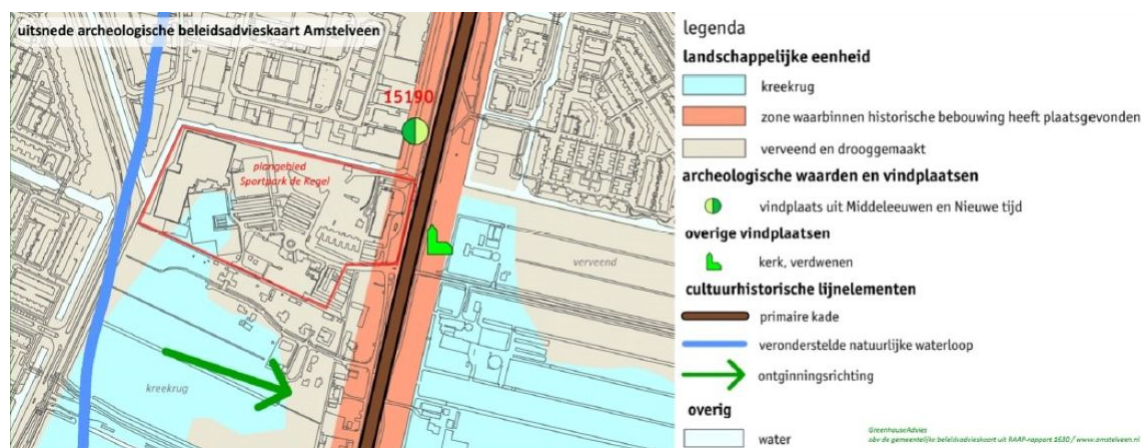
5.9 Archeologie en cultuurhistorie

5.9.1 Archeologie

Greenhouse Advies bv heeft een archeologische bureauonderzoek uitgevoerd met als doel het verwerven van informatie, aan de hand van bestaande bronnen, over de bekende of verwachte archeologische resten, om daarmee tot een gespecificeerde archeologische verwachting te komen. Het rapport is als bijlage 12 opgenomen in de [bijlagen bij deze toelichting](#).

5.9.1.1 Beoordelingskader

De gemeente Amstelveen heeft een eigen specifiek archeologiebeleid vastgesteld. Het plangebied ligt volgens deze kaart binnen een gebied dat voor het merendeel verveend is. Binnen deze (verveende) gebieden geldt een lage archeologische verwachting voor alle perioden (AWV5). Hierbinnen zijn ruimtelijke ontwikkelingen niet archeologisch onderzoeksplichtig gesteld. De oostzijde van het plangebied ligt binnen een zone waarbinnen historische bebouwing heeft plaatsgevonden. Binnen deze zone dient bij bodemingrepen dieper dan 30 cm –mv en > 100 m² een inventariserend archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.



Uitsnede van de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Amstelveen (bron: www.amstelveen.nl)

5.9.1.2 Onderzoek

Het onderzoeksgebied ten oosten van het Grand Hotel aan de Bovenkerkerweg ligt binnen een zone waar historische bebouwing kan worden verwacht volgens de gemeentelijke verwachtingskaart. Het onderhavige booronderzoek richt zich enkel op dit deelgebied en historische verwachting binnen sportpark De Kegel. Ervan uitgaande dat de eventueel voorkomende historische bewoning een archeologische laag (= door betreding en met materiaal aangerijkte laag) in de klei (of restveen) heeft veroorzaakt, kan volgens de SIKB KNA Leidraad Inventariserend Onderzoek (karterend boren) de aanwezigheid daarvan middels een booronderzoek met guts (3 cm) en een boordichtheid van 30 x 35 m worden opgespoord.

Binnen het onderzochte deelgebied kan volgens de beleidsadvieskaart van de gemeente Amstelveen historische bebouwing verwacht worden. Tijdens het uitgevoerde karterend booronderzoek werd binnen het onderzochte deelgebied een bodemopbouw waargenomen die verstoord was in de bovenste 95 tot 120 cm –mv. De geroerde toplagen bestaan uit zandige of kleiige veengrond. Onder deze geroerde lagen komt nog een restant oorspronkelijke veengrond op wadafzettingen voor.

Er werd geen archeologische laag of andersoortige eenduidige aanwijzingen voor de aanwezigheid van een ter plaatse voorkomende archeologische vindplaats of historische bebouwing waargenomen.

Op basis van de resultaten van het inventariserend veldonderzoek kan de archeologische verwachting naar beneden worden bijgesteld naar laag. De verwachting dat bij de eventuele toekomstige bodemingrepen in de eerste 2 m –mv (of Holocene niveaus) archeologische waarden worden verstoord, wordt laag geacht. Daarom wordt geadviseerd geen archeologisch vervolgonderzoek binnen dit deelgebied uit te laten voeren.

Indien tijdens de uitvoering alsnog tegen de verwachting in archeologische waarden worden aangetroffen, dient hiervan altijd direct melding gemaakt te worden bij de bevoegde overheid in het kader van de wettelijke meldingsplicht conform de Erfgoedwet. Ook in vooraf vrijgegeven gronden.

5.9.1.3 Advies

Het onderzoeksrapport is beoordeeld door de archeoloog van de gemeente Amstelveen. Gezien de verstoring van de bodem tussen 0,95 - 1,20 m-mv is de kans klein dat er intacte archeologische vindplaatsen voorkomen in de eerste 2 meter onder het maaiveld. Geadviseerd wordt het onderzoeksgebied vrij te geven. Het advies is als bijlage 13 opgenomen in de [bijlagen bij deze toelichting](#).

5.9.1.4 Conclusie en advies

Het aspect 'archeologie' vormt geen belemmering voor de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan.

5.9.2 Cultuurhistorie

5.9.2.1 Aanwezige cultuurhistorische waarden

In de directe omgeving en binnen de grenzen van het plangebied komen geen beschermde monumenten voor. Het plangebied ligt niet in de nabijheid of is geen onderdeel van een beschermd stads- dorpsgezicht. In of in de nabijheid van het plangebied komen geen andere objecten of structuren voor met een cultuurhistorische waarde op grond van ander beleid (structuurvisies, omgevingsvisies en/of –verordeningen en bestemmingsplannen).

5.9.2.2 Conclusie

Het aspect 'cultuurhistorie' vormt geen belemmering voor de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan.

5.10 Externe veiligheid

5.10.1 Beoordelingskader

Voor de beoordeling van het aspect externe veiligheid gelden de volgende kaders:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), inclusief de daaronder vallende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen;
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), inclusief de daaronder vallende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb).

Daarnaast kunnen het Activiteitenbesluit en Vuurwerkbesluit van belang zijn.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) regelt hoe een gemeente of provincie moet omgaan met risico's voor mensen buiten een bedrijf als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in een bedrijf.

In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) staan regels over de veiligheidsafstanden en over de berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Uitgangspunt voor de circulaire is de Nota risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Deze circulaire heeft betrekking op het beleid van de ministers van Infrastructuur en Milieu en van Veiligheid en Justitie over de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving. Voor de uitwerking en toepassing van de risiconormen is zoveel mogelijk aangesloten bij Bevi en Revi.

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) geeft onder andere veiligheidsafstanden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen aan. De normstelling is in lijn met het Bevi. De risicoafstanden en de manier van risicoberekening komen net als bij het Bevi in een regeling te staan. Deze regeling is nog niet gepubliceerd. Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu adviseert om voor standaard buisleidingen met aardolieproducten de afstanden aan te houden uit het RIVM rapport Risicoafstanden voor buisleidingen met brandbare vloeistoffen K1K2K3 (augustus 2008). Voor afwijkende gevallen en andere brandbare chemische vloeistoffen zijn berekeningen nodig. Voor het berekenen van risico's van ondergrondse gasleidingen ('hogedruk aardgastransportleidingen') is het computerprogramma CAROLA beschikbaar.

5.10.2 Inrichtingen

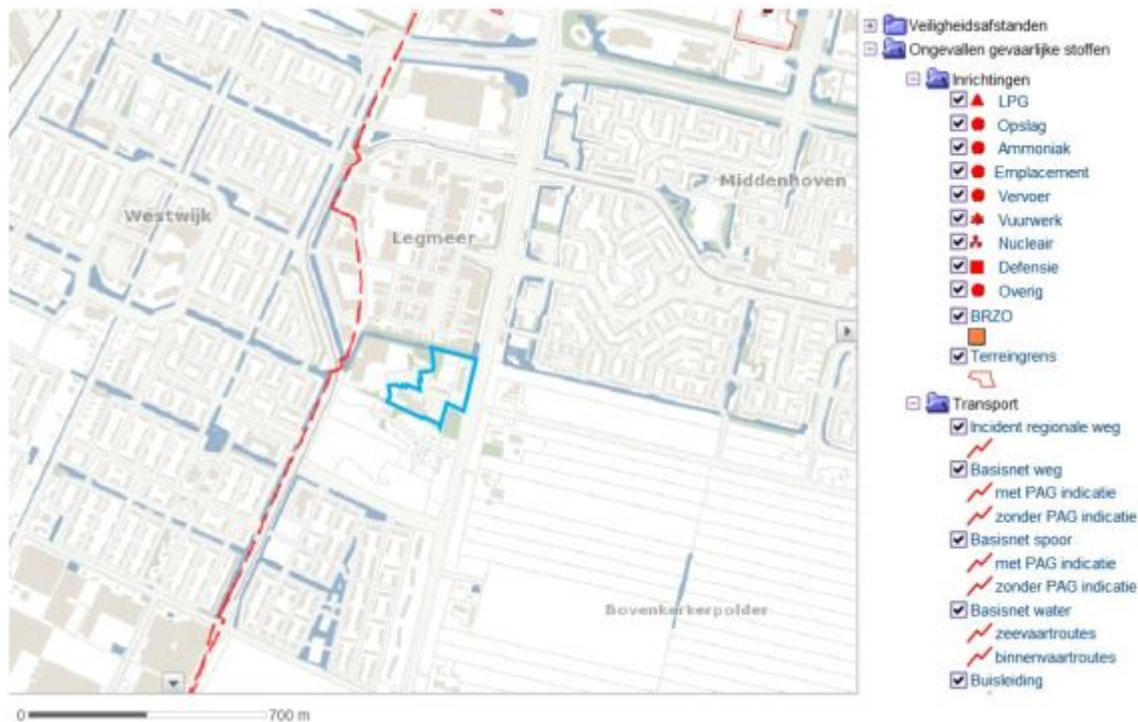
Op basis van de provinciale risicokaart zijn er in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig.

5.10.3 Transportroutes gevaarlijke stoffen

Op basis van de provinciale risicokaart zijn er in de directe omgeving van het plangebied geen weg-, spoor- en/of waterwegen aanwezig waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

5.10.4 Buisleidingen

Zoals op onderstaande uitsnede van de risicokaart te zien is, ligt ten westen van het plangebied op een afstand van circa 175 meter een hogedruk aardgasleiding van de Gasunie (leidingnummer: W-540-01; diameter: 12 inch, druk: 40 bar). Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van de leiding waardoor een nadere verantwoording van risico's achterwege kan blijven.



Uitsnede risicokaart (plangebied blauw omlijnd) (Bron: www.nederland.risicokaart.nl)

5.10.5 Conclusie

Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.11 Luchthavenindelingbesluit

5.11.1 Beoordelingskader

Het wettelijk kader van het Luchthavenindelingbesluit is beschreven in [paragraaf 4.3.5](#) van deze toelichting. 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.

5.11.2 Advies Inspectie voor Leefomgeving en Transport

Bij de Inspectie voor Leefomgeving en Transport is een verzoek voor het uitbrengen van een advies en eventueel een verklaring van geen bezwaar voor het bouwen van een woontoren met een hoogte van 50 meter +NAP. Het bouwplan doorsnijdt het toetsvlak voor radars, andere toetsvlakken uit het LIB worden niet doorsneden. In de toelichting bij het LIB is opgenomen dat voor bouwplannen die enkel het toetsvlak voor radars doorsnijden het verkrijgen van een verklaring van geen bezwaar niet noodzakelijk is. In een brief van 20 maart 2017 heeft de Inspectie voor Leefomgeving en Transport een positief advies gegeven voor het bouwplan. De brief met het positieve advies is als bijlage 14 opgenomen in de [bijlagen bij deze toelichting](#).

5.11.3 Conclusie

Het Luchthavenindelingbesluit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.12 Windhinder

Voor gebouwen met een maximum bouwhoogte groter dan 40 meter dient met een windhinderonderzoek aangetoond te worden dat er rondom het gebouw of deel van het gebouw geen hinderlijke wervelingen ontstaan als gevolg van wind. Dit bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om ten noorden van het bestaande hotel een uitbreiding te realiseren van met een maximum bouwhoogte van 52 meter +NAP. Hiervoor dient een windhinderonderzoek uit gevoerd te worden.

Omdat de definitieve vorm van de uitbreiding van het hotel nog niet bekend is, is in het kader van dit bestemmingsplan nog geen windhinderonderzoek uitgevoerd. In de regels van de bestemming 'Gemengd' is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. In deze voorwaardelijke verplichting is geregeld dat de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen voorzien dient te zijn van een rapportage van een windhinderonderzoek waaruit blijkt dat het aspect wind geen hinder voor omliggende bebouwing en het gebruik daarvan oplevert.

5.13 Bezonnning

Naar de schaduweffecten van de beoogde nieuwbouw op de omgeving is onderzoek gedaan. In bijlage 15 is deze bezonningsstudie opgenomen. De conclusie is dat het bouwplan niet of nauwelijks schaduweffecten teweegbrengt. Het meest 'kritieke punt' is de schaduwwerking van de vernieuwde laagbouw van het hotelgebouw op de woningen aan de Bovenkerkerweg, met name huisnummer 79. In de winterhelft van het jaar (van 21 september tot 21 maart) is 's morgens om 9.00 uur sprake van enige schaduw in tuinen van de woningen in de gated community. Met uitzondering van de periode december/januari wanneer er om 9.00 uur nog niet of nauwelijks daglicht is, en dus ook geen schaduwhinder.

Daarbij gaat het bovendien om de tuinen die aan de noordzijde van deze woningen liggen. De tuinen aan de zonzijde van deze woningen ondervinden geen schaduweffecten. De woningen zelf ook niet.

Op basis van de bezonningsstudie wordt geconcludeerd dat wordt voldaan aan de lichte TNO-norm. Naar verwachting wordt tevens voldaan aan de strenge TNO-norm.

5.14 Duurzaamheid en energie

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

1. Amstelveen is een fossielonafhankelijke stad in 2040;
2. Amstelveen is een circulaire stad (circulaire economie) in 2040;
3. En iedereen kan meedoen in Amstelveen (inclusieve stad).

Voor de beoogde ontwikkeling is met deze focusgebieden op verschillende wijze rekening te houden:

Een duurzaam gebouw verbruikt onder andere minder energie, is ecologisch verantwoord, en maakt gebruik van duurzame materialen. Belangrijk aandachtspunt is bij nieuwbouw dat energiegebruik zoveel mogelijk gereduceerd wordt door o.a. isolatie en efficiënt inzetten van installaties. Daarnaast is aandacht voor duurzame energie-opwek gewenst. Dit wordt binnen het Bouwbesluit getoetst. De gemeente hecht er aan dat de mogelijkheid wordt geboden verdergaande maatregelen te treffen waarmee energieneutraliteit te bereiken is. Realisatie van WKO of een all-electric uitvoering van het plangebied door middel van gesloten bodemenergiesystemen dragen bij aan het behalen van de ambitie fossielonafhankelijk. Binnen het plangebied zijn

hiervoor geen belemmeringen voorzien. Het (wijzigings)besluit Bodemenergie en de Waterwet vormen bij toepassing van bodemenergie het wettelijk kader.

Naar verwachting zal de uitvoering van het nationale klimaatbeleid leiden tot het niet meer beschikbaar zijn van aardgas tijdens de gebruikperiode van de in het plangebied te realiseren gebouwen. Het informeren van bouwende partijen dat indien onverhoopt wel een aardgasaansluiting wordt aangevraagd, deze naar verwachting tijdens de gebruiksduur van het gebouw vervangen zal moeten worden door een alternatief voor de aardgasinstallatie zal bijdragen dat bouwver en de koper een eigen keus maken door nu reeds te kiezen voor een alternatief ontwerp. Per 1 juli 2018 gaat de Wet VET (Voortgang Energie Transitie) gedeeltelijk in. Dit betekent dat alle gebouwen die voorheen een gasaansluiting tot en met G25 (max. 40 m³/hr) verkregen vanaf 1 juli 2018 al niet langer op het aardgasnet aangesloten worden maar op alternatieve wijze in hun warmte moeten voorzien.

De gemeente stimuleert het realiseren van duurzame en energiezuinig gebouwen door middel van de GPR. GPR-gebouw is een digitaal instrument dat ontwerpgegevens omzet in prestatiegetallen per module. Amstelveen streeft naar nieuwbouwontwikkelingen met een gemiddelde GPR van 7,5 met een score van 10 op de module energie.

De gemeente stelt haar licentie beschikbaar aan ontwikkelaars waarmee deze op basis van voorlopig ontwerp kunnen toetsen waar nog verbeteringen mogelijk zijn. Het thema milieu van de GPR voldoet aan de indieningsvereisten die op grond van de Omgevingsvergunning worden gesteld bij het indienen van een bouw aanvraag volgens artikel 5.9 het eerste en tweede lid van het Bouwbesluit 2012. Aanvrager van een vergunning voor het bouwen moet met een berekening aangeven wat het duurzaamheidsgehalte van het te realiseren bouwwerk is. Wanneer de aanvrager van een Omgevingsvergunning een berekening overlegt, die volgens de bepalingsmethode «Materiaalgebonden milieuprestatie van gebouwen en GWW» is opgesteld, is aan de in dit artikel gestelde eis voldaan.

Vanwege toename van warme periodes kan een toenemende behoefte aan koeling ontstaan. Door middel van toepassing van groendaken in combinatie met goede isolatie is dit effect te verminderen, bovendien dragen groene daken bij aan verminderen fijnstof en vertraagde afvoer van hemelwater.

Voor nieuwbouw is een minimale eis gesteld aan de EPC volgens het Bouwbesluit. Een hogere ambitie kan worden bereikt door extra isolatie, energiezuinige systemen, warmte - koude opslag gecombineerd met lage temperatuurverwarming, en het benutten van de zon als energiebron. Gemeente Amstelveen zoekt graag met de ontwikkelaar en gebruikers naar opties waarmee een lagere EPC gehaald kan worden.

5.15 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten

De relevante milieu- en omgevingsaspecten vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

6 Milieueffectrapportage (m.e.r.)

6.1 Beoordelingskader

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Amstelveen Zuid-West 2014'. Om deze ontwikkeling mogelijk te kunnen maken is een bestemmingsplanwijziging in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) noodzakelijk. Voor activiteiten die voorkomen op de D-lijst uit het Besluit milieueffectrapportage dient een m.e.r.-beoordeling plaats te vinden.

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. De wijziging van het Besluit m.e.r. volgt uit de implementatie van artikel 1, vierde lid, onder a en b, van Richtlijn 2014/52/EU van de Europese Unie. De artikelen 7.16 tot en met 7.20a van de Wet milieubeheer (Wm) zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing, waarbij het niet uitmaakt of het een activiteit betreft boven of onder de D-drempel.

6.2 Procedure

In de gewijzigde Besluit m.e.r. is de procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling beschreven. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, dienen de volgende stappen genomen te worden.

1. De initiatiefnemer stelt een aanmeldingsnotitie op.
2. Het bevoegd gezag neemt binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden.
3. De initiatiefnemer voegt het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

6.3 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

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

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied dat 2.000 of meer woningen omvat of
- een bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De oppervlakte van de voorgenomen activiteit bedraagt circa 3 hectare en blijft hiermee onder de drempelwaarde van 100 hectare. Met de voorgenomen realisatie van circa 87 woningen wordt eveneens onder de drempelwaarde van 2.000 woningen gebleven.

6.4 Aanmeldnotitie

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een aanmeldnotitie opgesteld. Op 30 juli 2018 heeft de gemeente Amstelveen op basis daarvan besloten dat het plan niet leidt tot significant nadelige gevolgen voor het milieu. Daarom hoeft geen milieueffectrapport (MER) of m.e.r.-beoordeling te worden opgesteld. Het besluit is als bijlage 16 opgenomen in de bijlagen bij deze toelichting.

7 Toelichting op de regels

7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de bestaande situatie, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het opstellen van het bestemmingsplan: de verbeelding (plankaart) en de regels. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de opzet van dit bestemmingsplan. Daarnaast worden de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels verantwoord. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom bepaalde bestemmingen zijn aangewezen en waarom bepaalde bebouwing acceptabel is.

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan en dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. De toelichting vormt de verantwoording voor de gemaakte keuzes voor de inrichting van het plangebied en de toekenning van de bestemmingen.

Met het bestemmingsplan 'Herziening Amstelveen Zuid-West 2014 - Bovenkerkerweg 77-83' worden de huidige bestemmingen gewijzigd, zodat onder andere de uitbreiding van Grand Hotel Amstelveen en de bouw van de huurwoningen mogelijk worden gemaakt. Dit bestemmingsplan is mede gebaseerd op het bestemmingsplan 'Amstelveen Zuid-West 2014' en opgesteld aan de hand van de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen SVBP2012, zoals vastgelegd in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. De regels zijn voor zover nodig op hun beurt weer aangepast aan specifieke situaties in het plangebied.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 Algemene regels;
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.

7.2 Opzet regels

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) is verplicht.

De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

7.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat regels die gelden voor het gehele plangebied en bestaat uit:

- artikel 1: In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen, voor een eenduidige interpretatie van deze begrippen.
- artikel 2: Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

Op de verbeelding zijn bouwhoogten en soms bebouwingspercentages aangegeven. Als er geen percentages zijn aangegeven, mag het hele bouwvlak worden bebouwd. De aangegeven bouwhoogte wordt gemeten vanaf peil tot het hoogste punt (exclusief elementen zoals een schoorsteen, liftopbouw en dergelijke). Uitgangspunt is dat alleen gebouwd mag worden binnen de bouwgrenzen.

7.2.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 bevat de juridische vertaling van de verschillende bestemmingen die voorkomen in het plangebied. Voor ieder gebied op de verbeelding is de bestemming aangegeven.

Deze bestemmingen zijn in de regels onderverdeeld in onder meer:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan (wonen, bedrijvigheid etc.);
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage etc.);
- Afwijken van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels;
- Verboden gebruik: welke vormen van gebruik zijn uitgesloten.

In paragraaf 7.3 worden de verschillende bestemmingen toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze bestemming is gekozen. Daarnaast wordt, indien gekozen wordt af te wijken van de bestemming uit het geldende bestemmingsplan, aangegeven waarom daarvoor is gekozen.

7.2.3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. De meest relevante regels zijn:

- artikel 13: in de algemene bouwregels zijn bepaalde, kleine overschrijdingen van bestemmingsvlakken en bouwregels beschreven die zonder afwijkingsprocedure zijn toegestaan. In het verleden waren voor zulke geringe overschrijdingen wel afwijkingsprocedures nodig, maar in de praktijk bleken de in dit artikel opgesomde overschrijdingen altijd een omgevingsvergunning te krijgen. Daarom zijn ze in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt 'bij wijze van recht'. Dat komt de helderheid vooraf ten goede en kan de proceduredruk verminderen. Daarnaast voorziet dit artikel in een dynamische verwijzing naar de 'Nota Parkeernormen Amstelveen'. Bij de afgifte van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, moet worden beoordeeld of deze nota parkeernormen oplegt aan het bouwplan. Als dat het geval is, dan moet het bouwplan voorzien in parkeervoorzieningen volgens de normering die in de nota is voorgeschreven.
- artikel 15: op basis van de algemene afwijkingsregels kan het college van burgemeester en wethouders omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van onderdelen van bestemmingsbepalingen, mocht dat in die bepalingen zelf niet geregeld zijn. Bedoeld worden onder meer geringe afwijkingen van bouw- of bestemmingsgrenzen.

7.2.4 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 staan de overgangs- en slotbepalingen. In artikel 16 is het overgangsrecht beschreven. Hierin wordt aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. De inhoud van deze regels is overgenomen uit de standaardregels uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In artikel 17 is de officiële benaming van dit bestemmingsplan en de datum van vaststelling door de gemeenteraad opgenomen.

7.3 Nadere toelichting op de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing opgericht mag worden. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar mogelijk worden gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden. Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de keuzes die zijn gemaakt nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

In dit bestemmingsplan worden de volgende enkel- en dubbelbestemmingen onderscheiden:

- **Gemengd:** de als 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor het renoveren en uitbreiden van het Grand Hotel Amstelveen en het bouwen van een nieuw appartementengebouw voor het het gebouw van de bowlingbaan. Met de aanduiding 'wonen uitgesloten' is op de verbeelding aangegeven in welke delen van deze bestemde gebieden wonen niet is toegestaan. In de regels en op de verbeelding is een voorwaardelijke verplichting opgenomen met als doel dat de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de uitbreiding van het hotel met een hoogte van 52 meter +NAP wordt voorzien van een windhinderonderzoek. Op dezelfde wijze is een voorwaardelijke verplichting voor geluid opgenomen met als doel, dat de nieuw te bouwen woningen voldoen aan de geldende geluidnormen. In verband met de privacy van voornamelijk de hoekwoning Bovenkerkerweg 79 is als voorwaardelijke verplichting opgenomen dat de kozijnen van het afgeschuinde geveldeel, richting genoemde woning, dienen te zijn voorzien van melkglas. Om eventuele geluidsoverlast voor bewoners aan de Hugo de Vriesweg tegen te gaan, is voorts als voorwaardelijke verplichting voor de bouw van het appartementengebouw ter plaatse van de bestaande bowlingbaan opgenomen, dat de balkons aan de zuidzijde van de appartementen op de derde en vierde bouwlaag dienen te zijn voorzien van een glazen flexibele (te openen) pui. Tenslotte is binnen deze bestemming, vanwege de privacy van de bewoners van de woningen aan de Bovenkerkerweg 79 e.v., als voorwaardelijke verplichting opgenomen, dat eventuele balkons aan de westzijde van het hotel inpandig moeten zijn uitgevoerd. Overeenkomstig het paraplubestemmingsplan 'Wonen' is het splitsen of samenvoegen van woningen zonder omgevingsvergunning niet toegestaan. Dit geldt voor zowel woningen die al bestaan voor de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, als voor woningen die eerst worden gebouwd na de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan. Ook laatstgenoemde woningen worden na oplevering daarvan begrepen onder de term bestaande woningen.
- **Groen:** de als 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor openbaar groen en daaraan ondergeschikte voorzieningen. In deze bestemming is als voorwaardelijke verplichting opgenomen, dat aan de zijde van de Hugo de Vriesweg sprake dient te zijn van een volledig groene afscherming met hoog opgaande beplanting. Dit dient een tweeledig doel. Enerzijds wordt voorkomen dat bewoners van de woningen aan de Hugo de Vriesweg uitkijken op het appartementengebouw en anderzijds wordt, ter waarborging van de privacy van genoemde bewoners, voorkomen dat bewoners van het appartementengebouw inkijk hebben op de percelen aan de Hugo de Vriesweg.
- **Kantoor:** de als 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor kantoren en een kinderdagverblijf. Het gebruik als kinderdagverblijf is middels een functieaanduiding

geregeld in de regels en op de verbeelding. In deze bestemming is als voorwaardelijke verplichting opgenomen, dat aan de zijde van de Hugo de Vriesweg sprake dient te zijn van een volledig groene afscherming met hoog opgaande beplanting. Deze verplichting dient hetzelfde doel als de voorwaardelijke verplichting binnen de bestemming 'Groen'.

- Tuin: de als 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor de tuinen behorende tot de zeven bestaande woningen.
- Verkeer - Verblijfsgebied: de als 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen met de daarbij behorende voorzieningen. Hierbij is bepaald dat parkeren langs de muur, die de begrenzing vormt tussen het verblijfsgebied en de tuinen aan de zuidzijde van de bestaande woningen aan de Bovenkerkerweg 79 en 79 A t/m F), uitsluitend is toegestaan op maximaal 6 parkeerplaatsen voor langsparkeren.
- Water: de als 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor waterlopen, waterhuishouding en waterberging met de daarbij behorende voorzieningen.
- Wonen: de als 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor de zeven bestaande woningen en het nieuw te bouwen appartementengebouw ter plaatse van het bestaande parkeerterrein ter hoogte van de entree tot De Kegel. Voor de nieuw te bouwen appartementen geldt een voorwaardelijke verplichting ten aanzien van geluid. Bij de aanvraag omgevingsvergunning moet worden aangetoond dat de woningen voldoen aan de geldende geluidnormen. Zie voor het splitsen en samenvoegen van woningen de uitleg hierover onder de bestemming 'Gemengd';
- Waarde - Archeologie: de als 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.
- Waterstaat - Waterkering: de als 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de waterhuishouding door middel van dijken, dijksloten en kaden.

8 Financiële uitvoerbaarheid

8.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de exploitatie van het plan en de eventueel daaruit voortvloeiende planschade besproken.

8.2 Exploitatie

De Grondexploitatiewet (afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening) gaat ervan uit dat bij het bestemmingsplan een exploitatieplan wordt vastgesteld, tenzij het kostenverhaal anders verzekerd is. De voor dit bestemmingsplan te maken kosten, waaronder eventuele tegemoetkoming in schade, zijn voor rekening van de betrokken grondeigenaar en initiatiefnemer. Tussen de gemeente Amstelveen en betrokken grondeigenaar en initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Om die reden maakt een exploitatieplan geen deel uit van dit bestemmingsplan.

In de anterieure overeenkomst zijn ook de afspraken over het woningbouwprogramma vastgelegd.

9 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

9.1 Inleiding

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening. Aangegeven is dat tussen de gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd, voordat een ontwerpbestemmingsplan ter visie kan worden gelegd. Bovendien is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing verklaard (zienswijzenprocedure). Inspraak op het bestemmingsplan wordt niet verleend, omdat tijdens de totstandkoming van de door de gemeenteraad vastgestelde Startnotitie al een participatietraject heeft plaatsgevonden.

9.2 Overleg

Conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is dit bestemmingsplan toegestuurd aan bevoegde instanties. Van het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht is een reactie ontvangen. Tijdens het overleg heeft het waterschap aangegeven in te stemmen met het bestemmingsplan op voorwaarde dat de te dempen watergang ten westen van het hotel wordt gecompenseerd en dat de hemelwaterafvoer van deze watergang in stand moet blijven. De gemaakte afspraken hierover zijn beschreven in paragraaf 5.7 van de toelichting en geborgd in de regels en op de verbeelding.

Aan de inhoud van de reactie van het waterschap is op bovenstaande wijze tegemoetgekomen en hiermee is het vooroverleg met het waterschap afgerond.

9.3 Zienswijzen

Van 4 juni 2020 tot en met 15 juli 2020 hebben het ontwerpbestemmingsplan en het hierbij behorende ontwerpbesluit tot vaststelling van hogere waarden als bedoeld in de Wet geluidhinder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn twee zienswijzen ontvangen. De Nota van Beantwoording geeft een weergave van de ingediende zienswijzen en de inhoudelijke beoordeling daarvan (zie bijlage 17).