

Amstelwijck 2020

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
1.1 Doel van dit bestemmingsplan	6
1.2 Bestaande situatie	6
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	7
1.4 Hoe werkt dit bestemmingsplan?	9
1.5 Toekomstige situatie en ontwikkelstrategie	9
1.6 Toepassing crisis- en herstelwet	10
1.7 Participatie	10
1.8 Milieueffectrapportage	10
1.9 Bij dit plannen horende stukken	11
Hoofdstuk 2 Omgevingsaspecten	12
2.1 Ruimtelijke kwaliteit	12
2.2 Wonen	14
2.3 Werken en voorzieningen	16
2.4 Mobiliteit	18
2.5 Externe veiligheid	21
2.6 Geluid en trillingen	24
2.7 Luchtkwaliteit en uitstoot stikstof	26
2.8 Bedrijven en milieuzonering	28
2.9 Openbare ruimte	28
2.10 Cultureel erfgoed	30
2.11 Energie	30
2.12 Ecologie en groen	32
2.13 Klimaat en water	35
2.14 Circulariteit	36
2.15 Bodem en explosieven	36
Hoofdstuk 3 Integrale afweging en uitvoering van het plan	38
3.1 Integrale afweging	38
3.2 Monitoring	38
3.3 Handhaving	39
Hoofdstuk 4 Juridische toelichting	40
4.1 Inleiding	40
4.2 Toepassing artikel 7c Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet	40
4.3 De één loketbenadering	41
4.4 De omgevingstafel	42
4.5 Hoe werkt het bestemmingsplan voor toekomstige bewoners?	42
4.6 Economische uitvoerbaarheid	42
4.7 Geraadpleegde bronnen	43
Bijlagen bij de toelichting	
Bijlage 1 Ontwikkelperspectief	
Bijlage 2 Memo participatie	
Bijlage 3 Verslag van de participatie	
Bijlage 4 Milieuonderzoek Amstelveen	
Bijlage 5 Milieueffectrapportage	
Bijlage 6 Proefverkaveling	

Bijlage 7	Bouwenvelop Midden versie 10
Bijlage 8	Beleidsregel klimaat versie 6
Bijlage 9	Beeldkwaliteitsplanversie 6
Bijlage 10	Bouwenvelop Smitzigt versie 8
Bijlage 11	Onderzoek externe veiligheid
Bijlage 12	Verkeersonderzoek
Bijlage 13	Toetsingskader externe veiligheid
Bijlage 14	Geluidonderzoek MER
Bijlage 15	Geluidsonderzoek Amstelveen
Bijlage 16	Geluidsonderzoek Laan van Londen
Bijlage 17	Quick scan ecologie
Bijlage 18	Ecologische uitgangspunten Amstelveen
Bijlage 19	Ecologisch onderzoek Refaja
Bijlage 20	Ecologisch onderzoek Middenzone
Bijlage 21	Ecologisch onderzoek Smitzigt
Bijlage 22	Ontheffing Refaja
Bijlage 23	Laddermotivering
Bijlage 24	Archeologieparagraaf
Bijlage 25	Bodemonderzoek
Bijlage 26	Monitor lucht
Bijlage 27	Passende beoordeling
Bijlage 28	Luchtkwaliteit
Bijlage 29	Beleidsregel spelen en bewegen versie 12

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Doel van dit bestemmingsplan

In de Structuurvisie Dordrecht 2040 en het ontwikkelperspectief Amstelveen heeft de raad Amstelveen aangewezen als te ontwikkelen woongebied met veel water en groen. In het ontwikkelperspectief worden 4 thema's centraal gesteld:

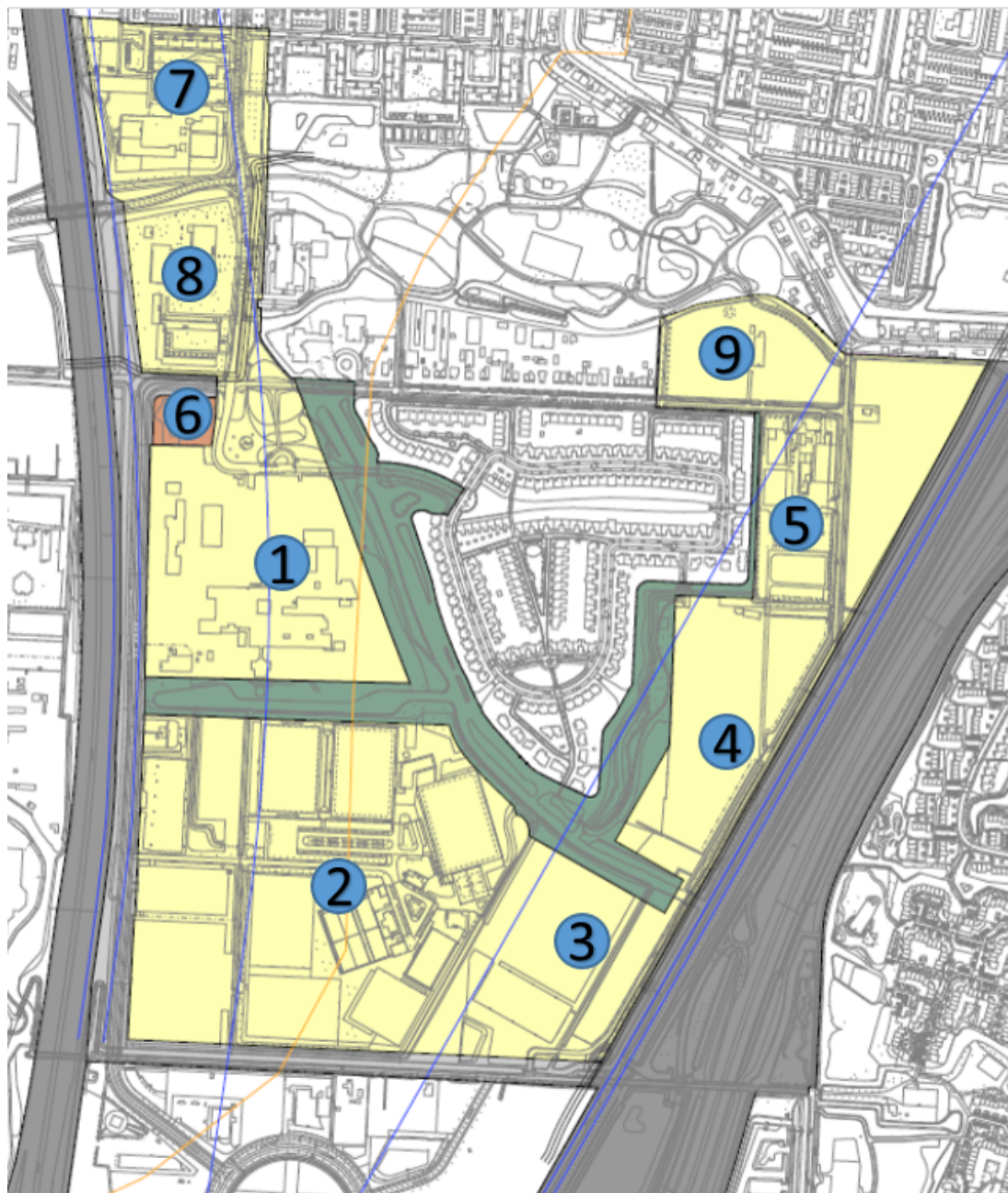
- hoogwaardig programma en ruimtelijke kwaliteit;
- divers mobiliteitsaanbod en goede bereikbaarheid;
- een duurzame en energiezuinige wijk;
- sociale cohesie, ontmoeting en gezondheid.

Het bestemmingsplan Amstelveen 2020 heeft tot doel woningbouwontwikkeling op deze locatie mogelijk te maken binnen de kaders van de structuurvisie en het ontwikkelperspectief. Het ontwikkelperspectief is als bijlage 1 bij dit plan opgenomen. De structuurvisie betreft de versie zoals die luidt na de vierde herziening.

1.2 Bestaande situatie

Binnen het plangebied zoals aangeven op figuur 1 zijn nu nog de volgende functies aanwezig:

1. Voormalig ziekenhuis (Refaja-locatie);
2. Sportvelden;
3. Spoorzone Zuid (groen / bosschages)
4. Spoorzone Noord (natuistencamping)
5. Smitzigt voormalige kwekerij en boomgaard, nu deels in gebruik als gemeentewerf
6. Moskee.



Figuur 1: bestaande situatie

Buiten het plangebied liggen nog drie locaties die niet meegenomen worden in dit bestemmingsplan maar wel relevant zijn voor dit bestemmingsplan in verband met mogelijke woningbouw.

- 7. Bouwhuyslocatie
- 8. SSF Short Stay
- 9. Volkstuinenlocatie

Naar aanleiding van de ingekomen inspraakreacties is het bestemmingsplan iets groter geworden. Ten oosten van deelgebied 8 is de doortrekking van de Laan van Londen voorzien. Deze doortrekking wordt mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan.

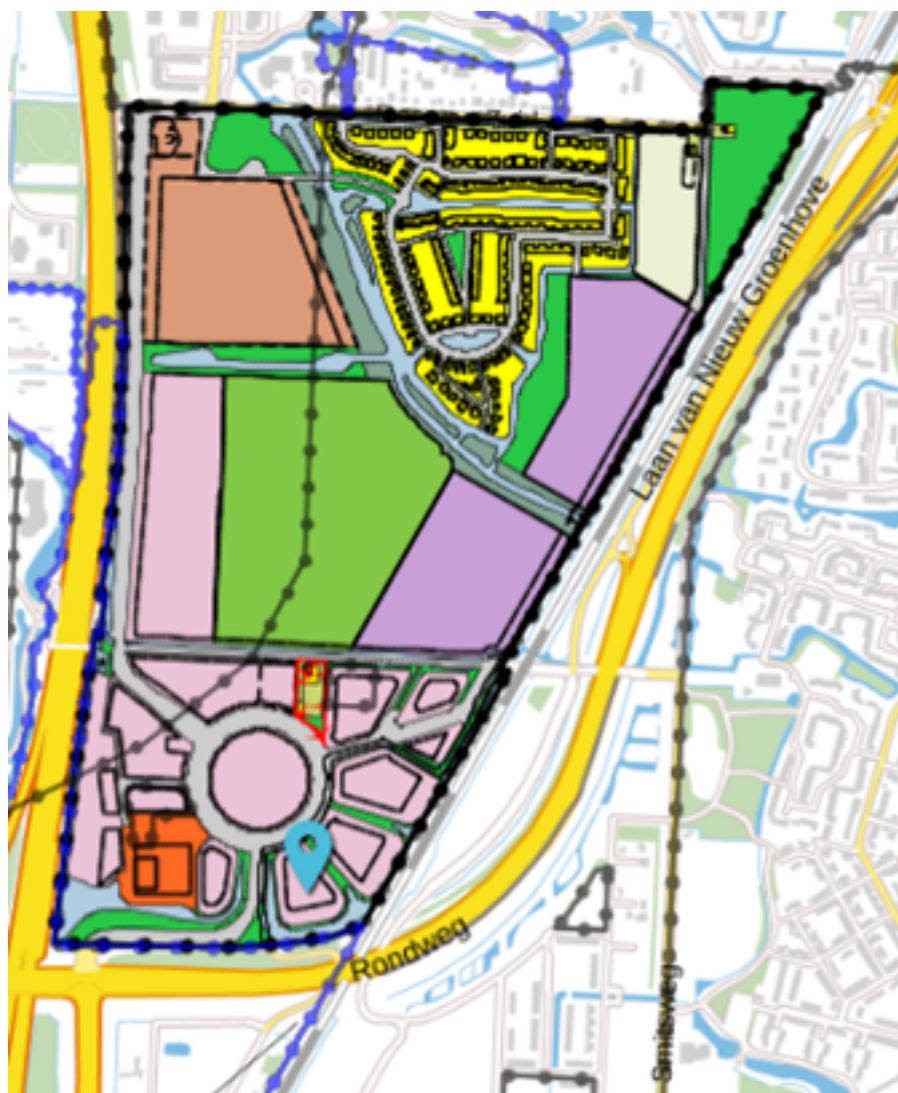
1.3 Vigerende bestemmingsplannen

In het plangebied geldt het bestemmingsplan "Amstelveen 2010" vastgesteld op 19 april 2011 (zie figuur 2). De belangrijkste bestemmingen in het plangebied zijn:

- Maatschappelijk: voor de moskee en het voormalige ziekenhuis. Binnen deze bestemming zijn

bouwwakken opgenomen met verschillende bouwhoogtes. Het bouwwak van het voormalige ziekenhuis laat de hoogste bebouwing toe, tot 26 meter.

- Kantoren 1 en 2: voor het gebied grenzend aan de A16 met maximale bouwhoogtes tot 20 meter;
- Sport: voor de bestaande sportvelden.
- Bedrijven, uit te werken: voor de spoorzone. Binnen deze bestemming zijn bedrijven toegestaan in milieucategorie 1 t/m 3 tot een bouwhoogte van 15 meter.
- Groen voor het gebied Smitsigt ten oosten van de Smitsweg.
- Agrarisch voor het gebied Smitsigt ten westen van de Smitsweg.
- Natuur: voor de groenzone Oostkil.



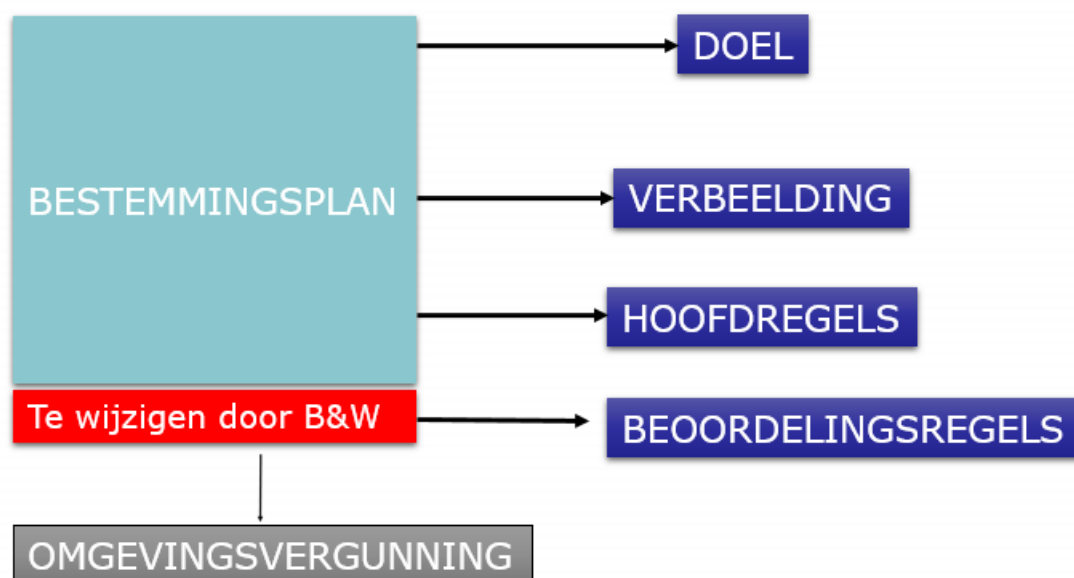
Figuur 2: uitsnede van de planverbeelding bestemmingsplan Amstelveen (2010)

Daarnaast geldt voor het plangebied nog:

- het bestemmingsplan Wielwijk, Crabbehof en Zuidhoven, vastgesteld door de gemeenteraad op 14 oktober 2014. Dit plan voorziet ter plaatse van de geplande doortrekking van de Laan van Londen in de bestemming Groen;
- de partiële herziening regeling parkeren (2018);
- het bestemmingsplan: Herziening zone industrielaan Grootte Lindt/Dordt West".

1.4 Hoe werkt dit bestemmingsplan?

Het bestemmingsplan Amstelveen 2020 maakt het mogelijk vergunningen te verlenen voor woningbouw. Het gaat dan zowel om het inrichten van de gronden tot woonwijk als het bouwen van woningen. Een vergunning wordt alleen verleend als aan dit bestemmingsplan wordt voldaan. Het bestemmingsplan kent verschillende onderdelen waar aan voldaan moet worden.



Doel: burgemeester en wethouders zullen bij de uitvoering van het plan steeds moeten nagaan of het doel zoals omschreven in het ontwikkelperspectief nog wel gehaald wordt. Als bijvoorbeeld blijkt dat in de wijk te weinig groen wordt aangelegd, is het college gehouden om dat doel als nog te halen.

Verbeelding: dat is de kaart die bij het bestemmingsplan hoort. Op de verbeelding is aangegeven welke gronden in aanmerking komen voor woningbouw. Daarnaast zijn op de kaart nog diverse locaties aangewezen die verwijzen naar regels in het bestemmingsplan. Bijvoorbeeld een locatie met de aanduiding 'natuurwaarden' met een verbod op het slopen van gebouwen en het kappen van bomen.

Hoofddregels: dat zijn de regels die de gemeenteraad in het bestemmingsplan stelt en die niet door het college gewijzigd mogen worden. Bijvoorbeeld dat in het middengebied niet hoger gebouwd mag worden dan 12 meter.

Beoordelingsregels: dat zijn de regels die de gemeenteraad in het bestemmingsplan stelt en die wel door het college gewijzigd mogen worden. Bijvoorbeeld de regel dat in de wijk geen winkel mag komen. De raad heeft het college de mogelijkheid gegeven deze regel te wijzigen als blijkt dat daar vanuit de wijk behoefte aan is. De regels zijn zo concreet mogelijk geformuleerd.

Deze onderdelen zijn terug te vinden in de regels in de hoofdstuk 2 (doelen), hoofdstuk 3 (hoofddregels) en hoofdstuk 4 (beoordelingsregels).

1.5 Toekomstige situatie en ontwikkelstrategie

Binnen het plangebied moet de komende periode een nieuw woongebied met veel groen en water ontstaan. De gewenste ontwikkeling is vastgelegd in het ontwikkelperspectief Amstelveen, maar definitieve woningbouwplannen zijn nog niet bekend. Daar wordt in samenwerking met marktpartijen volop aan gewerkt, onder andere via aanbestedingen.

Om tempo te houden in de bouwopgave wil de gemeente niet wachten op definitieve bouwplannen. Dit betekent dat, anders dan gebruikelijk, in het bestemmingsplan nog niet wordt vastgelegd waar welke ontwikkelingen precies komen. In plaats daarvan worden gewenste ontwikkelingen veel meer vastgelegd in doelen, zoals groen, duurzaamheid, hoogwaardig wonen en ruimtelijke kwaliteit. Bij de uitvoering van

het bestemmingsplan zullen burgemeester en wethouders bouwplannen steeds aan die doelen toetsen en zo nodig bijsturen. De raad kan aan de hand van deze doelen monitoren of in Amstelveen de woonwijk ontstaat zoals, vastgelegd in het ontwikkelperspectief.

Om op deze manier een bestemmingsplan te kunnen maken is het wenselijk een veel bredere opzet te kiezen dan gebruikelijk. In een bestemmingsplan mogen alleen regels worden opgenomen die zien op ruimtelijke aspecten, terwijl in de doelen ook juist andere aspecten zoals gezondheid, duurzaamheid en milieu terugkomen. Om een dergelijk bestemmingsplan met verbrede reikwijdte te kunnen vaststellen is het plangebied, als onderdeel van de spoorzone, aangemeld als bijzonder bestemmingsplan: een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte op grond van de Crisis- en herstelwet.

1.6 Toepassing crisis- en herstelwet

Het plangebied voor Amstelveen is op 4 oktober 2019 door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties aangewezen als gebied ter uitvoering van de Crisis- en herstelwet. Dat wil zeggen dat de gemeente Dordrecht voor dit gebied al vooruit mag lopen op de komende Omgevingswet. Dat biedt de mogelijkheid om in dit bestemmingsplan een bredere reikwijdte toe te passen en ook onderwerpen als gezondheid, duurzaamheid en milieu te regelen. Een dergelijk bestemmingsplan met verbrede reikwijdte biedt daarnaast de mogelijkheid om nu al het bestemmingsplan vast te stellen, terwijl nog niet helemaal duidelijk hoe het woongebied er uitkomt te zien. Dit plan maakt daar gebruik van door onderwerpen als duurzaamheid, klimaat, ruimtelijke kwaliteit en mobiliteit veel meer in hoofdlijnen vast te leggen en de uitwerking daarvan door te schuiven naar de fase van vergunningverlening. Door deze aanpak is het mogelijk veel sneller een bestemmingsplan te laten vaststellen door de raad.

Daarnaast wordt in dit bestemmingsplan zoveel mogelijk gewerkt volgens het gedachtegoed van de Omgevingswet. Dat wil zeggen zo integraal mogelijk waarbij vooraf is nagegaan of het mogelijk is een woongebied te ontwikkelen dat op zoveel mogelijk onderdelen van de leefomgeving zo hoog mogelijk scoort. In hoofdstuk 3 is dit per onderdeel nader toegelicht. Voor een nadere toelichting van de toepassing van de Crisis- en herstelwet zie paragraaf 4.2.

1.7 Participatie

In het ontwikkelperspectief is vastgelegd hoe de raad de participatie wilde organiseren. De gemeente kiest zelf de rol van initiatiefnemer (actief en faciliterend) maar wil daarbij zo veel mogelijk samen optrekken met de markt, omwonenden, belanghebbenden en zo mogelijk toekomstige bewoners. Daarvoor is een uitgebreid traject van participatie georganiseerd, dat ook de komende jaren nog zal worden doorgezet. Voor een uitgebreid verslag van de participatie zie bijlage 3.

1.8 Milieueffectrapportage

Voor dit bestemmingsplan is een milieueffectrapportage uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat Amstelveen leidt tot beperkte nadelige milieugevolgen voor de omgeving:

- Amstelveen leidt tot toename van stikstofdepositie op Natura2000-gebied de Biesbosch maar leidt niet tot aantasting van de natuurlijke kenmerken van de stikstofgevoelige habitats in de Biesbosch.
- De negatieve effecten op beschermde dieren en natuurwaarden worden weggelaten door realisatie van nieuwe verblijfplaatsen en nieuwe groenstructuren. De aanleg van nieuwe groenstructuren biedt ook kansen voor beschermde plant- en diersoorten.
- De negatieve effecten door extra verkeer zijn weg te nemen door een beleid gericht op het terugdringen van de automobiliteit.
- Door realisatie van geluidsschermen (10 meter hoogte langs de A16 en 4 meter hoogte langs de N3/spoor) ontstaat een acceptabel geluidklimaat voor wonen en zullen bestaande bewoners in Dordtse Hout, Wielwijk en Crabbhof meeprofiteren van de aan te leggen schermen.
- Ten aanzien van luchtkwaliteit worden de WHO normen niet gehaald, maar niet ver overschreden. Er wordt ruimschoots voldaan aan de wettelijke grenswaarden.
- Door afstand te houden tot de A16, N3 en spoor wordt de oriëntatiewaarde voor veiligheid niet overschreden.
- Het effect op de cultuurhistorisch landschappelijke structuur is beperkt doordat de belangrijkste waarden en structuren behouden blijven en waar mogelijk versterkt worden.
- Amstelveen heeft geen wezenlijk effect op bodemkwaliteit en waterhuishouding.

- Amstelveen draagt bij aan gezondheid door ruimte voor groenvoorzieningen en langzaam verkeersverbindingen die uitnodigen tot bewegen.
- Amstelveen biedt kansen voor een bijdrage aan de duurzaamheidsdoelstellingen van Dordrecht.

De beperkt nadelige gevolgen voor de omgeving zijn deels weg te nemen door te kiezen voor een variant van planuitvoering waarbij ingezet wordt op een treinhalte. Ook een variant met de doortrekking van de Laan van Londen voor autoverkeer kan positief doorwerken op de omgeving. Beide varianten zijn in dit bestemmingsplan opgenomen als een gewenste wijze van uitvoering. Zie voor een nadere toelichting de MER opgenomen in bijlage 5.

1.9 Bij dit plannen horende stukken

Gelijktijdig met dit ontwerpbestemmingsplan zijn de volgende stukken ter inzage gelegd:

- a. de milieueffectrapportage opgenomen als bijlage 5 met de daarbij behorende passende beoordeling opgenomen als bijlage 27;
- b. de aanvulling van de Welstandsnota, hoofdstuk 4 en 5 van het beeldkwaliteitsplan opgenomen als bijlage 9;
- c. de beleidsregel spelen en bewegen opgenomen als bijlage 29;
- d. de beleidsregels klimaat opgenomen als bijlage 8.

De stukken genoemd onder b tot en met d betreffen beleidsregels die buiten het bestemmingsplan om gewijzigd mogen worden.

Hoofdstuk 2 Omgevingsaspecten

Dit bestemmingsplan nodigt marktpartijen uit om te komen met woningbouwplannen. Het plan laat veel ruimte aan de markt, mits ingediende bouwplannen voldoen aan de regels en doelen die in dit plan gesteld worden. In dit hoofdstuk wordt per relevant onderdeel van de fysieke leefomgeving nagegaan welke regels gesteld worden om minimaal te voldoen aan wettelijke voorschriften en het halen van de doelen.

Per onderdeel wordt hierna steeds per paragraaf de volgende indeling aangehouden:

1. wat is de huidige situatie?
2. wat zegt de structuurvisie en ander relevant beleid?
3. welke eisen gelden er vanuit bestaande wet- en regelgeving?
4. onderzoek naar de vraag of de uitvoering van het ontwikkelperspectief leidt tot het voldoen aan visie en wettelijke regels?
5. hoe de uitkomsten van stap 1 t/m 4 juridisch vertaald zijn in dit bestemmingsplan.

Bij het uitvoeren van stap 4 het onderzoek is - vanwege het ontbreken van definitieve bouwplannen - uitgegaan van een nadere uitwerking van het ontwikkelperspectief aan de hand van een proefverkaveling (bijlage 6) en bouwveloppen voor drie van de vier deelgebieden. Deze nadere uitwerking maakt het mogelijk de haalbaarheid van het ontwikkelperspectief te toetsen: kunnen marktpartijen voldoen aan het beleid en regelgeving? Op die manier is aangetoond dat in ieder geval een variant van het ontwikkelperspectief haalbaar is. Het is vervolgens aan de markt om daar naar eigen inzicht invulling in te geven en met eigen varianten te komen. Die varianten scoren bij voorkeur een zo hoog mogelijk kwaliteitsniveau op de verschillende onderdelen van de fysieke leefomgeving.

2.1 Ruimtelijke kwaliteit

2.1.1 Bestaande situatie

Het gebied is in de huidige situatie een verzameling van sportvelden, kampeerterrein, bosschages en parkeerterrein en wordt extensief gebruikt. De zone Oostkil heeft als groenblauwe zone een belangrijke functie voor het gebied.

2.1.2 Visie

In het provinciale Omgevingsbeleid (april 2019) is het plangebied aangewezen als hoogstedelijke zone. Binnen deze zone, die loopt van Dordrecht tot Leiden, is ruimte voor hoogwaardige stedelijke voorzieningen zoals woningbouw met als onderscheidende kwaliteit het landschap dat vanuit de omgeving doorloopt tot in de nieuwe stedelijke gebieden. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zoals woningbouw moeten voldoen aan de eisen van ruimtelijke kwaliteit waarbij zoveel mogelijk aansluiting wordt gezocht bij de bestaande gebiedsidentiteit zoals uitgewerkt in de provinciale kwaliteitskaart.

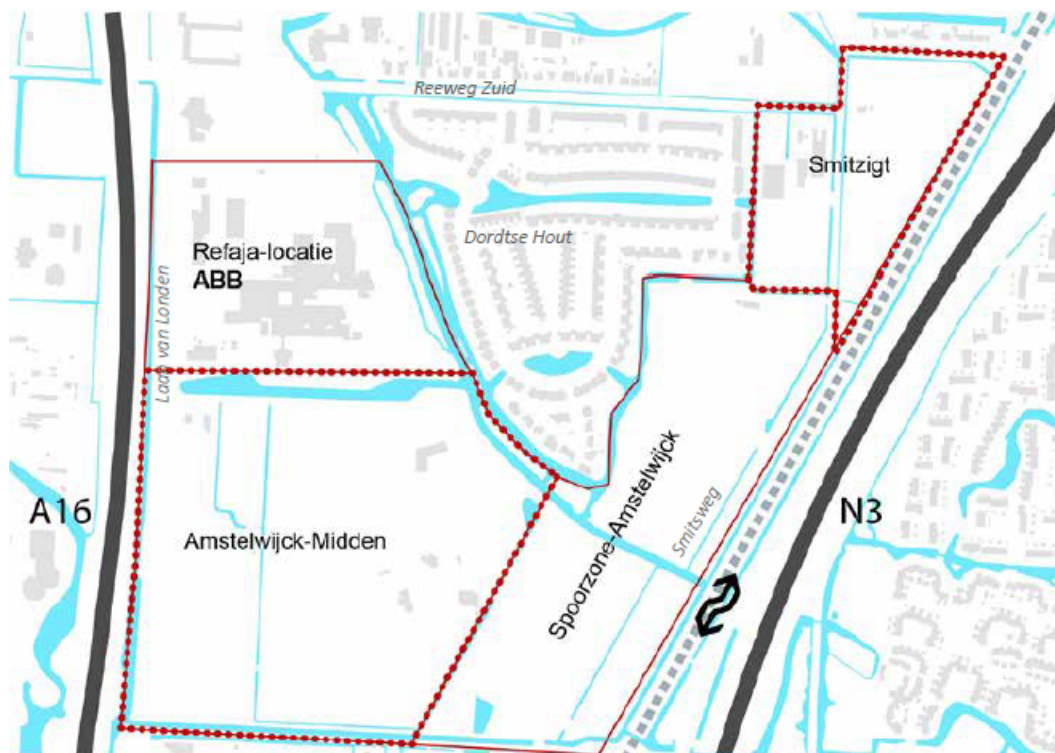
In de gemeentelijke structuurvisie is het gebied na de derde herziening, aangewezen als suburbaan woonmilieu. Dit woonmilieu kenmerkt zich door een groene uitstraling en een lagere dichtheid van woningen. Het aandeel eengezinswoningen is groot, woningen hebben meestal een grote tuin. Gestapelde woningbouw komt voor in een groene omgeving. Voor de randen van Amstelveen waar een meer stedelijk woonmilieu denkbaar is, kunnen de dichtheden iets hoger zijn en is functiemenging denkbaar. De bouwhoogte is hier maximaal 25 meter, tenzij het hoogstedelijke plekken betreft rondom voorzieningen, zoals een treinstation.

In het ontwikkelperspectief Amstelveen is dit vertaald naar een gewenste stedenbouwkundige opzet in vier deelgebieden met de Oostkil als belangrijke verbindende groen blauwe structuur. Een versterking van de groen blauwe structuur geeft het gebied identiteit en woonkwaliteit. De vier deelgebieden worden als volgt tot ontwikkeling gebracht:

1. Zone langs de A16 (Refaja-locatie met als nieuwe naam Amstelveenpark): langs de A16 kan de bebouwingsdichtheid hoger liggen mede om mogelijkheden te bieden voor het innovatief weren van het geluid van de A16.
2. Het middengebied: dit centraal in de wijk gelegen middengebied heeft de laagste dichtheid en sluit meer aan op de karakteristiek van Dordtse Hout als rustig groen wonen.
3. Spoorzone: deze zone gelegen langs de N3 en het spoor zorgt voor de verbinding met Sterrenburg en Wilgenwende en speelt in op de mogelijke komst van een treinstation. Rondom de halte is een

zekere functiemenging wenselijk. De bebouwingsdichtheid kan, door het toevoegen van bijzondere woonvormen, wat hoger liggen.

4. Smitzigt: in aansluiting op de historische structuur heeft het gebied een lage dichtheid met behoud van de huidige karakteristiek van de oude boerderij en oude gemeentekwekerij en naastgelegen boomgaard.



Figuur 3: de vier deelgebieden in Amstelveen

2.1.3 Wettelijk kader

In de Wet ruimtelijke ordening is in algemene zin vastgelegd dat de gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen uitgaan van een goede ruimtelijke ordening en daarvoor onder andere een structuurvisie opstellen. In 2013 is de Structuurvisie Dordrecht 2040 vastgesteld die daarna nog tweemaal is herzien, de vierde herziening is nog in voorbereiding en nog niet door de gemeenteraad vastgesteld. Bij het opstellen van dit plan is al wel rekening gehouden met deze herziening als het gaat om de ruimtelijke onderbouwing.

Op grond van de Woningwet is de gemeentelijke welstandsnota (2015) vastgesteld. Het plangebied Amstelveen is hier nog aangemerkt als stedelijk groengebied. Dit verplicht burgemeester en wethouders om bouwplannen te toetsen aan criteria die horen bij dit gebiedstype. Het opgestelde beeldkwaliteitsplan biedt de welstandscommissie een aanvullend toetsingskader.

2.1.4 Onderzoek

Bij de uitwerking van het ontwikkelperspectief is onderzocht of het mogelijk is een woongebied te ontwikkelen dat voldoet aan de visie van gemeente en provincie. De proefverkaveling laat zien op welke wijze en onder welke voorwaarden een ontwikkeling van een woongebied in vier deelgebieden mogelijk is met behoud van de bestaande gebiedsidentiteit.

De marktpartijen krijgen de mogelijkheid om daar een eigen invulling aan te geven. Om te borgen dat daarbij wel voldaan aan de doelen die gemeente heeft de gemeente ruimtelijke randvoorwaarden uitgewerkt die waaraan voldaan moet worden:

Document	bijlage	Toelichting
----------	---------	-------------

Beeldkwaliteitsplan versie 6	9	Kwaliteitseisen voor het gehele plangebied, voor zowel de inrichting van het openbaar gebied als de woningbouw.
Bouwenvelop Smitsigt versie 8	10	Kwaliteitseisen die specifiek gelden voor de deelgebieden Smitsigt hoeve en boomgaard.
Bouwenvelop Midden versie 10	7	Kwaliteitseisen die gelden voor het middengebied.
Bouwenvelop spoorzone	-	Nog in voorbereiding, tot die tijd gelden de eisen uit de bouwenvelop Bouwenvelop Midden versie 10

Ten aanzien van de welstandstoetsing wordt een aanpassing van de welstandsnota voorgesteld zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan.

2.1.5 Vertaling in het plan

De ruimtelijke ambities voor Amstelveen hebben op verschillende manieren doorwerking gekregen in dit bestemmingsplan.

In artikel 3 zijn doelen opgenomen die burgemeester en wethouders bij de uitvoering van het plan steeds in acht moeten nemen. De opgestelde documenten bouwenvelop en beeldkwaliteitsplan maken duidelijk wat dat doel is. Bijvoorbeeld de ambitie om een groenblauwe woonwijk te maken is in de bouwenvelop concreet vertaald naar eisen als maximale dichtheid, percentages groen en architectuur van de woningen. Het college zal die kwaliteit moeten bewaken.

In artikel 4 zijn de hoofdregels voor ruimtelijke kwaliteit opgenomen. Een vergunning voor inrichten van het woongebied en de bouw van woningen zal pas verleend worden als voldaan wordt aan de eisen voor ruimtelijke kwaliteit. Dat heeft zich vertaald in diverse hoofdregels zoals woningaantallen, maximale bouwhoogtes, maximale dichtheid, percentages groen en inrichtingseisen aan het openbaar gebied.

Een aantal van die hoofdregels zijn nader uitgewerkt in de beoordelingsregels van hoofdstuk 4, met name artikel 12 en artikel 13. Voor de kwaliteit van het openbaar gebied zijn concrete eisen gesteld aan de aanleg van woonstraten, wandelpaden, watergangen, soms nader uitgewerkt naar deelgebied. Voor het deelgebied Smitsigt zijn bijvoorbeeld eisen gesteld die een groen en kleinschalig woonmilieu borgen waarbij bestaande kwaliteiten zoals de boomgaard en de hoeve behouden blijven.

Een aanvrager zal dus bij het indienen van een bouwplan moeten aantonen dat voldaan wordt aan deze regels voor ruimtelijke kwaliteit. Bij de beoordeling van de aanvraag zullen burgemeester en wethouders nagaan of voldaan wordt aan de beoordelingsregels gesteld in artikel 4 en uitgewerkt in artikel 19.

Om de aanvrager te helpen bij het indienen van een omgevingsvergunning die voldoet aan alle eisen voor ruimtelijke kwaliteit bestaat de mogelijkheid de omgevingsstafel in te schakelen. Zie voor een nadere toelichting paragraaf 4.4.

Tot slot is een bepaling opgenomen die het college verplicht te monitoren of de doelen gesteld in artikel 3 gehaald worden. In artikel 29 is dat nader uitgewerkt.

2.2 Wonen

2.2.1 Bestaande situatie

In de huidige situatie wordt binnen het plangebied nagenoeg niet gewoond. Uitzondering betreffen de twee bestaande woningen aan weerszijde van de Smitsweg ter hoogte van de Reeweg Zuid en een tijdelijke woning aan de Laan van Londen.

2.2.2 Visie

In het provinciale omgevingsbeleid is vastgelegd dat gemeenten woningen bouwen die afgestemd zijn op de actuele regionale behoefte.

In de regionale woonvisie (2017) is - rekeninghoudend met rijksbeleid - vastgelegd dat de Drechtsteden een gezamenlijk taakstelling heeft om bijna 10.000 woningen te bouwen tot en met 2030. Op basis van een woningmarktonderzoek (RIGO 2017) heeft zich dit vertaald in een koers voor Dordrecht. Deze koers kenmerkt zich door een vraag in alle segmenten, met een zeer grote nadruk op het duurdere segment maar ook grote behoefte aan betaalbare woningen. De komende collegeperiode tot en met 2022 wil Dordrecht 4.000 woningen bouwen verdeeld in diverse segmenten zoals nader uitgewerkt in

het voorstel woningbouwprogrammering (raadsbesluit 18 december 2018). Daarnaast wordt voor de periode daarna gezocht naar locaties voor nog eens 6.000 woningen. Deze koers wordt de komende periode nader uitgewerkt in een gemeentelijke woonvisie.

De locatie Amstelveen is in deze opgave als belangrijke locatie aangewezen om een deel van de eerste 4.000 woningen te bouwen. In de gemeentelijke structuurvisie is de locatie daartoe aangewezen als te ontwikkelen suburbaan woonmilieu. Specifiek voor het woonmilieu suburbaan is in de structuurvisie vastgelegd dat de gewenste groene uitstraling zich vertaalt naar een relatief groot aandeel eengezinswoningen met privétuinen. Ook gestapelde bouw komt voor, maar dan in een parkachtige omgeving. Het aandeel koopwoningen is hoger dan gemiddeld in Dordrecht.

Voor het deelgebied Smitsigt ten oosten van de Smitsweg is in de structuurvisie nog het leefmilieu "groen en recreatie" opgenomen. Binnen dit leefmilieu is in principe geen ruimte voor woningbouw. In de 4e herziening van de structuurvisie wordt voorgesteld dit leefmilieu om te zetten naar suburbaan.

2.2.3 Wettelijk kader

De provincie heeft in de verordening Ruimte vastgelegd dat de regio een gezamenlijk regionaal woningbouwprogramma opstelt dat door gedeputeerde staten worden goedgekeurd. Woningbouwplannen die passen binnen dit regionale woningbouwprogramma voldoen aan het provinciaal woonbeleid. Voor Amstelveen zijn in het regionaal woningbouwprogramma 940 woningen opgenomen. In het Besluit ruimtelijke ordening is vastgelegd dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen zoals een woonwijk, moeten voldoen aan een actuele behoefte (de ladder voor duurzame verstedelijking).

2.2.4 Onderzoek

De uitwerking van het ontwikkelperspectief Amstelveen in een proefverkaveling en bouwveloppen laat zien dat in het gebied 1.068 woningen gebouwd kunnen worden met veel ruimte voor water en groen (meer dan 40%). Door de aanwezigheid van meer dan 40% groen en water ontstaat een suburbaan woonmilieu met mogelijkheden om aan de randen een meer stedelijk woonmilieu te maken. De aanwezigheid van groen en water maakt Amstelveen als een van de weinige locaties in Dordrecht geschikt voor kwalitatief hoogwaardig wonen. In het wijk is veel ruimte voor woningen vanaf € 350.000,- met mogelijkheden voor een grote mate van differentiatie in woningtypen. Daarbij is ook ruimte voor gestapelde woningen. Het ligt daarbij voor de hand de hogere dichtheden langs de A16 en eventueel langs het spoor te realiseren. Binnen het plan is ruimte voor particulier opdrachtgeverschap.

De ontwikkeling van Amstelveen omvat in eerste instantie 800 woningen. In tweede instantie, gekoppeld aan de komst van een treinhalte, bestaat de mogelijkheid 268 woningen extra te bouwen, met name in de zone langs het spoor.

De bouw van 800 woningen past binnen de ruimte die is toegekend in het regionaal woningbouwprogramma 2019. Gedeputeerde staten hebben op 17 maart met dit woningbouwprogramma ingestemd. Amstelveen is daarin opgenomen met 920 woningen. Daarmee wordt voldaan aan de verordening Ruimte en de ladder voor duurzame verstedelijking. Zie ook bijlage 23

De bouw van extra woningen langs het spoor is nog niet volledig voorzien in het regionaal woningbouwprogramma. Daarvoor is eerst een aanpassing van dit programma nodig.

Conclusie

De uitwerking van het ontwikkelperspectief Amstelveen laat zien dat de ontwikkeling tot kwalitatief hoogwaardig woongebied past binnen de wettelijke kaders en de visie van de gemeente.

2.2.5 Vertaling in het plan

In het bestemmingsplan is het doel 'kwalitatief hoogwaardig wonen' overgenomen in artikel 3. Dat betekent dat burgemeester en wethouders steeds zullen toetsen of de ontwikkelde bouwplannen voldoen aan de gewenste differentiatie van woningtypen. Artikel 29 verplicht het college het halen van dit doel te monitoren aan de raad. De raad krijgt hiermee de mogelijkheid het college bij te sturen als het doel.

Om het woonmilieu suburbaan te waarborgen is in artikel 4 een regel opgenomen die de maximale dichtheid, de eis 40% water en groen, de bouwhoogte en ruimtelijke kwaliteitseisen voorschrijft. Er zijn geen regels opgenomen voor woningdifferentiatie, via de aanbesteding van marktpartijen kunnen burgemeester en wethouders daar op sturen.

Om te kunnen voldoen aan de ladder voor duurzame verstedelijking worden binnen het bestemmingsplan maximaal 800 woningen toegestaan. Dit is vastgelegd in artikel 4.2. Met toepassing van artikel 4.2.5 kunnen burgemeester en wethouders daarvan onder voorwaarden van afwijken. Een van die voorwaarden is dat de woningaantallen moeten passen binnen het regionaal woningbouwprogramma. De twee bestaande woningen binnen het plangebied passen binnen de systematiek van dit bestemmingsplan en kunnen gehandhaafd blijven en eventueel met omgevingsvergunning worden aangepast.

2.3 Werken en voorzieningen

2.3.1 Bestaande situatie

Het plangebied is in de huidige situatie voor een belangrijk deel bestemd voor kantoren en bedrijventerrein en voorziet in diverse recreatieve functies zoals sport, camping en mogelijkheden voor wandelen en fietsen.

2.3.2 Visie

Binnen het suburbane woonmilieu uit de structuurvisie is geen ruimte voor grootschalige werklocaties. Op specifieke plekken is ruimte voor kleinschalige bedrijvigheid in lage milieucategorieën. Andere voorzieningen, zoals detailhandel, worden geconcentreerd in winkelcentra in Wielwijk en Sterrenburg. Rondom de toekomstige treinstation is een zekere functiemenging wenselijk, daarbuiten niet.

Met de eventuele komst van een treinstation Amstelveen ontstaat er naar de toekomst toe wellicht (meer) ruimte voor voorzieningen. Om te voorkomen dat toevoeging van nieuwe voorzieningen op deze locatie leidt tot leegstandontwikkeling elders, bijvoorbeeld in omliggende wijkwinkelcentra, zal zorgvuldig gekeken worden naar de omvang van de voorzieningen en de daaraan gekoppelde verzorgingsgebieden.

2.3.3 Wettelijk kader

Provinciaal is vastgelegd dat er binnen de gemeente voldoende ruimte moet zijn voor met name zware bedrijvigheid. Het provinciale beleid is er op gericht de leegstand aan kantoorruimte terug te dringen. Ten aanzien van voorzieningen geldt de ladder voor duurzame verstedelijking. Dat wil zeggen dat aangetoond moet worden dat er sprake is van een actuele behoefte.

2.3.4 Onderzoek

Naar aanleiding van de inspraak en het gevoerde overleg is onderzocht of binnen Amstelveen meer ruimte kan worden geboden aan voorzieningen. Een wijk zonder voorzieningen heeft het risico in zich dat dit ten koste gaat van een goed woon- en leefmilieu onder andere door het ontbreken van plekken waar buurtbewoners elkaar ontmoeten. Ook uit oogpunt van mobiliteit is het wenselijk het aantal verplaatsingen per auto te verminderen door voorzieningen bij voorkeur op loopafstand te situeren.

Detailhandel

Uit de cijfers die binnen de gemeente beschikbaar zijn blijkt dat in Wielwijk en Crabbegat het aanbod aan dagelijkse voorzieningen op gemiddelde 427 m² verkoopvloeroppervlak per 1.000 inwoners ligt. In andere vergelijkbare gemeenten is dat circa 340 m² en in heel Dordrecht 351 m². Er is dus sprake van een overaanbod in de bestaande winkelgebieden dat gelet op provinciaal beleid niet verder mag worden vergroot. Uitgaande van 700 nieuwe woningen in Amstelveen zou dat uitkomen op 378 m². Nog steeds ruim hoger dan gemiddeld. Als daar ook de wijk Sterrenburg bij betrokken wordt komt het gemiddelde uit op 361 m². Als er voor gekozen wordt in Amstelveen dagelijkse voorzieningen mogelijk te maken betekent dat direct dat een groter overaanbod ontstaat en dat dit ten koste zal gaan van de levensvatbaarheid van bestaande voorzieningen.

Als rekening wordt gehouden met de ambitie van de gemeente om 10.000 woningen te bouwen, ontstaat wel ruimte voor nieuwe detailhandel in de stad. Omdat die woningen vooral op andere locaties elders in de stad worden gebouwd, ligt Amstelveen niet direct voor de hand als nieuwe locatie voor detailhandel. Als uitgegaan wordt van een evenwichtige spreiding van supermarkten over de stad, zou Amstelveen wel een logische locatie kunnen zijn. Onderstaand kaartje met bestaande supermarkten laat dat zien.



Scholen

Voor scholen is op basis van de leerlingprognose basisonderwijs 2019, gemeente Dordrecht Pronexus, nagegaan of er binnen Amstelwijck ruimte is voor een basisschool. In onderstaande tabel zijn een aantal resultaten van de leerlingprognose samengevat. Deze prognose gaan uit van een groeiscenario van Dordrecht met 4.000 woningen. Er is dus nog geen rekening gehouden met de gewenste ambitie van nog eens 6.000 woningen.

	Aantal leerlingen			Afstand*	Lopen*	Fiets*
Basisschool	2019	2025	2030	(meters)	(minuten)	(minuten)
Kennedy	201	186	181	1.100	13	3
Don Boscoschool	160	137	125	1.600	20	5
De Albatros	169	152	153	1.600	19	5
De Sterrenkijker	444	428	416	1.800	22	7
De Fontein	87	81	80	2.600	32	9
Alle scholen	9871	9196	8907			

* Afstand en tijd tot scholen is gemeten vanaf kruispunt/driesprong Buitengrave) volgens google maps.

Uit de tabel blijkt dat in Wielwijk sprake is van terugloop in leerlingaantallen. Een nieuwe school voor Amstelwijck kan betekenen dat de leerlingaantallen fors gaan teruglopen. Daar staat tegenover dat de afstand tot de bestaande scholen groter is dan de afstand van 600 meter die gemiddeld acceptabel wordt gevonden. Gebruik van bestaande voorzieningen en scholen in omliggende wijken zal sterk afhangen van de vraag of de toekomstige bewoners gestimuleerd kunnen worden de fiets te pakken. Een van de andere ambities uit het ontwikkelperspectief. Als uitgegaan wordt van het scenario waar in Dordrecht nog eens 6.000 woningen worden gebouwd, ontstaat waarschijnlijk wel behoefte aan nieuwe scholen. Amstelwijck lijkt in dat geval een geschikte locatie.

Overige voorzieningen

Voor andere voorzieningen zoals huisartsen, kinderopvang en apotheken blijkt dat rekening houdend

met een beperkt groeiscenario van 4.000 woningen in heel Dordrecht, het huidige aanbod toereikend is. Indien uitgegaan wordt van het groeiscenario van 10.000 woningen is er wel ruimte voor nieuwe voorzieningen. Amstelveen zou in dat geval een logische locatie zijn voor vestiging van dit soort functies.

Conclusie/integrale afweging

Het ontwikkelperspectief Amstelveen zet primair in op wonen maar heeft ook de ambitie een sociale en vitale wijk te bouwen. Dit wordt in eerste instantie bereikt door Amstelveen zo goed mogelijk te verbinden met omliggende wijken, zodat daar voldoende draagvlak voor voorzieningen aanwezig blijft. Daarbij is het van groot belang de afstanden en aantrekkelijkheid van fietsverbindingen naar die voorzieningen zo groot mogelijk te maken. Zie in dit verband het aangescherpte mobiliteitsdoel om van Amstelveen een fietsvriendelijke wijk te maken (paragraaf 2.4.4.)

Mocht na de bouw van de eerste woningen blijken dat er bij toekomstige bewoners desondanks behoefte bestaat aan voorzieningen in de wijk die bijdragen aan een sociaal vitale wijk, en een school blijkt lastig realiseerbaar, dan biedt het plan de mogelijkheid deze voorzieningen als nog te realiseren. De ontwikkeling van het laatste deelgebied, de spoorzone, biedt daar alle ruimte voor.

Een school betreft een kwetsbare bestemming waarbij enige afstand gehouden moet worden tot het spoor en snelweg in verband met externe veiligheid en luchtkwaliteit. Alhoewel het bestemmingsplan toelaat dat in het middengebied maatschappelijke functies zoals een school kunnen worden gebouwd, is dit niet meegegeven in de aanbesteding van de marktpartijen. In dialoog met de marktpartijen wordt bekeken of er alsnog afspraken zijn te maken over de bouw van een eventuele school of andere maatschappelijke voorzieningen, als sprake is van gebleken behoefte. Het is in het kader van de "doordecentralisatie" aan de scholen zelf om die behoefte concreet te maken.

Via het instrument monitoring zullen burgemeester en wethouders de ontwikkeling van de wijk volgen en tweejaarlijks een rapportage toesturen aan de raad. Dit bestemmingsplan biedt de de raad de mogelijkheid het college te dwingen de ingezette koers bij te stellen. Zie voor een nadere toelichting paragraaf 3.2 Monitoring

Door de keuze primair voor wonen verdwijnt in het plangebied de planologische mogelijkheid kantoren en/of bedrijven te bouwen. Gelet op het overaanbod aan kantoren en bedrijventerreinen wordt hiermee voldaan aan het provinciaal beleid.

2.3.5 Vertaling in het plan

In het bestemmingsplan is in artikel 3 het doel opgenomen dat Amstelveen een sociaal vitale wijk wordt. De monitoringsverplichting opgenomen in artikel 29 verplicht het college om steeds na te gaan of dit doel gehaald wordt. Zo nodig kan de raad het college daar op aanspreken om bij te sturen. Dat kan bijvoorbeeld door in te zetten op wijkvoorzieningen.

In artikel 4.1 is bepaald dat naast wonen de mogelijkheid is om wijkvoorzieningen te bouwen. Wat precies onder wijkvoorzieningen verstaan moet worden is opgenomen in artikel 18. Het betreft hier onder andere maatschappelijke voorzieningen zoals een school en een medisch centrum, een kleinschalige horecavoorziening voor de wijk en/of sport- en recreatievoorzieningen. Als de komende jaren mocht blijken dat er behoefte is aan andere voorzieningen, bijvoorbeeld een wijksupermarkt, dan kunnen burgemeester en wethouders de omschrijving van wijkvoorzieningen verruimen. Dat moet dan wel blijken uit een behoefte-onderzoek. Deze mogelijkheid om het plan op dit onderdeel te wijzigen is via een delgatiebesluit geregeld bij de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad.

2.4 Mobiliteit

2.4.1 Bestaande situatie

In de bestaande situatie zijn binnen het plangebied diverse functies aanwezig met verkeersaantrekkende werking, zoals de sportvelden, een camping, de gemeentewerf en een voormalig ziekenhuisterrein. De ontsluiting van het plangebied voor autoverkeer verloopt via de Laan van Londen en de Smitsweg. Voor fietsers en voetgangers zijn diverse verbindingen aanwezig. Parkeren vindt plaats op eigen terrein. In de huidige situatie is geen sprake van grote parkeerdruk.

2.4.2 Visie

De structuurvisie stelt bij de ontwikkeling van suburbane woongebieden de leefbaarheid voorop. Alleen op de grote wijkontsluitingswegen is de auto van belang. Op andere plekken is de auto te gast en krijgen fietsers, voetgangers en openbaar vervoer voorrang.

Op alle nieuwbouw zijn de "beleidsregels parkeren bij nieuwbouwprojecten Dordrecht" van toepassing. In de laatste versie van deze beleidsregels (januari 2020) zijn voor nieuwe woningen afhankelijk van de oppervlakte (GO) van de woning parkeernormen van toepassing variërend van 0,6 parkeerplaats voor een woning kleiner dan 40 m² tot 2,1 parkeerplaats voor woningen groter dan 150 m². Op basis van de beleidsregels zijn er vervolgens mogelijkheden om lagere normen aan te houden bijvoorbeeld door de nabijheid van goede fietsverbindingen, openbaar vervoer of deelauto's. Bij met name etagewoningen dient rekening gehouden te worden met levensloopbestendig bouwen, met speciale aandacht voor stallingsruimte en oplaadpunten voor scootmobielen.

Koersnota stad in beweging (9-4-2018).

In de Koersnota worden de bouwstenen gegeven voor de invulling van het toekomstig mobiliteitsbeleid. Als de stad met 10.000 extra woningen bereikbaar wil blijven, vraagt dit om een aanscherping van het bestaande verkeer- en vervoersbeleid waarbinnen er een belangrijke rol is weggelegd voor de fiets en het openbaar vervoer. De gemeente zet hier in op een koers waar steeds vaker de keuze wordt gemaakt de auto te laten staan en te kiezen voor andere vormen van vervoer.

2.4.3 Wettelijk kader

In aansluiting op het beleid van rijk en provincie wordt in Dordrecht ingezet op binnenstedelijk bouwen en terugdringing van de automobiliteit. De bestaande wet en regelgeving op het onderdeel mobiliteit levert geen beperkingen op voor de ontwikkeling tot woongebied. In de gemeentelijke beleidsregel parkeren (2020) is vastgelegd welke parkeernormen gelden voor woningbouw.

Het Bouwbesluit stelt bij woonappartementen de eis stelt van separate berging buiten de woning. Om te voorkomen dat in Amstelveen situaties ontstaan waarbij de plinten van de gebouwen worden gevuld met bergingen wordt ook medewerking verleend aan gelijkwaardige oplossingen. Deze beleidslijn is als beoordelingsregel opgenomen in dit bestemmingsplan artikel 17.1.3.

2.4.4 Onderzoek

Op basis van een proefverkaveling (bijlage 6) is verkeersonderzoek gedaan naar de gevolgen van de ontwikkeling van Amstelveen voor de omgeving (bijlage 12). In het onderzoek is uitgegaan van de bouw van maximaal 800 woningen met een doorkijk naar een woonwijk met maximaal 1.068 woningen.

Uit het onderzoek blijkt dat de ontsluiting aan de zuidzijde via de Laan van Europa veel verkeer te verwerken krijgt. De capaciteit van de kruispunten met de A16 en N3 zal in de toekomst onder druk komen te staan. Ook de andere wegen en de omliggende woongebieden krijgen te maken met een forse toename van het verkeer. Voor deze wegen en kruispunten is de capaciteit wel voldoende om de groei op te vangen, ook als in de wijk 1.068 woningen worden gebouwd.

De toename van het autoverkeer wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door de autonome groei, die veel hoger is dan in eerdere onderzoeken is aangenomen. Dat is te verklaren door het nieuwe regionale verkeersmodel dat gebruikt is voor de verkeersberekeningen. In dit nieuwe model is uitgegaan van een positiever economisch scenario en is rekening gehouden met de taakstelling die de regio heeft als het gaat om de bouw van nieuwe woonwijken en bedrijventerreinen. Daarnaast blijkt uit recente verkeerstellingen dat het autoverkeer al meer gegroeid was dan was aangenomen. De ontwikkeling van Amstelveen is maar beperkt van invloed op de groei van het autoverkeer. De conclusie is dan ook dat de gemeente, met of zonder Amstelveen, te maken krijgt met een forse groei van het autoverkeer. Ook duidelijk is dat deze groei ook niet meer op te lossen is met eenvoudige maatregelen. De oplossing moet gevonden worden in een stadsbrede aanpak die inzet op het terugdringen van de automobiliteit. De ontwikkeling van Amstelveen zal zo veel mogelijk moeten inspelen op die oplossingsrichting. Daarbij is niet te voorkomen dat in de toekomst knelpunten gaan ontstaan en dat de omgeving van Amstelveen te maken krijgt met capaciteitsproblemen op het hoofdwegennet.

In de MER (bijlage 5) is onderzocht of er planvarianten mogelijk zijn die positief bijdragen aan de gekozen oplossingsrichting. Er zijn twee varianten onderzocht:

- e. een trein of HOV-halte in de spoorzone Amstelveen met de mogelijkheid voor voorzieningen;
- f. de doortrekking van de Laan van Londen waardoor ruimte wordt gemaakt voor een centraal fietspad richting bestaande voorzieningen in Wijk.

Uit de MER blijkt dat deze varianten (beperkt) kunnen bijdragen aan een koers die inzet op het terugdringen van de automobiliteit. Deze varianten worden daarom overgenomen in dit bestemmingsplan via een adaptieve aanpak. Dat wil zeggen dat ingespeeld kan worden op toekomstig mobiliteitsbeleid en ontwikkelingen zoals de komst van een treinstation. Met name het deelgebied spoorzone kan dan een hele andere invulling krijgen dan nu voorzien.

Los van deze adaptieve aanpak wordt er voor gekozen Amstelveen zo te ontwikkelen dat het zo aantrekkelijk mogelijk wordt gemaakt de auto te laten staan. Dat betekent concreet dat ingezet wordt op een fietsvriendelijke wijk met een fijnmazig langzaam verkeersnetwerk met aansluiting op minimaal 7 doorgaande fietsverbindingen met omliggende wijken en voorzieningen. De interne wegen voor autoverkeer worden ingericht als 'polderstraten' zoals beschreven in het beeldkwaliteitsplan. Een polderstraat is ingericht als woonerf met geen onderscheid in voet-, fiets- of rijbaan. Via de polderstraten heeft iedere woning binnen 250 meter toegang tot het aan te leggen voet-fietspadennetwerk. Daarnaast mag iedere woning maximaal een parkeerplaats op eigen terrein hebben en dient de twee of derde auto op afstand te worden geparkeerd. Daarnaast krijgt Amstelveen vooruitlopend op de komst van een treinstation een hoogwaardige openbaar vervoersverbinding. Woningbouw in de spoorzone is pas mogelijk als zeker is dat een dergelijke openbaar vervoervoorziening gerealiseerd wordt. Tot slot is de doortrekking van de Laan van Londen in dit bestemmingsplan planologisch mogelijk gemaakt zodat de centrale parkinroute naar Wijk kan worden voltooid. Daarmee ontstaat een aantrekkelijke en centrale fietsroute naar Wijk.

Ten aanzien van de verkeersdruk op de lokale wegen wordt in overleg met omwonenden gezocht naar verkeersmaatregelen die de druk op de lokale wegen kan wegnemen.

2.4.5 Vertaling in het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan Amstelveen zijn de uitkomsten van deze paragraaf als volgt vertaald:

Verkeer

In artikel 3 is het doel fietsvriendelijke woonwijk opgenomen. Dit verplicht het college om bij de uitvoering van het plan aansluiting te zoeken bij de stadsbrede aanpak die ziet op het terugdringen van de automobiliteit. Concreet betekent dit de inzet op een HOV-halte, noodzakelijke wijkvoorzieningen en de aanleg van goede fietsvoorzieningen en wandelpaden.

In artikel 4.2.3 is bepaald dat in de wijk maximaal 800 woningen mogen worden gebouwd, waarbij bij de inrichting van de wijk rekening wordt gehouden met de komst van een treinstation of vergelijkbare openbaar vervoervoorzieningen (artikel 12.1.4).

De bouw van meer dan 800 woningen is alleen mogelijk als de komst van een treinstation of vergelijkbare openbaar vervoer voorziening zeker is. Woningen mogen pas in gebruik worden genomen als de HOV-halte gerealiseerd is. Bovendien moet onderzoek zijn gedaan naar andere maatregelen om de automobiliteit terug te dringen zoals wijkvoorzieningen op loopstand en moet uit verkeersonderzoek blijken dat op de Smitsweg, Zuidendijk en Reeweg geen nieuwe verkeersknelpunten ontstaan (artikel 4.2.5).

In artikel 4.3 is bepaald dat een omgevingsvergunning voor de ontwikkeling van woongebieden pas verleend zal worden als voldaan wordt aan de kwaliteitseisen voor de inrichting van het openbaar gebied zoals overgenomen uit de bouwvelop per deelgebied en het beeldkwaliteitsplan. De eisen zijn nader uitgewerkt voor:

- autoverkeer/polderstraten, waarbij de auto in de wijk een ondergeschikte rol krijgt en de inrichting vooral gericht is op aangenaam verblijf (artikel 12.1.2);
- de aanleg en aansluiting op een netwerk aan routes voor fietsers en voetgangers (12.1.3);
- openbaar vervoer, waarbij het ontwerp van de wijk is afgestemd op de komst van (hoogwaardig) openbaar vervoer (artikel 12.1.4);
- parkeren, waarbij de auto zo veel mogelijk uit het zicht dient te blijven en met de tweede auto verplicht op afstand op centrale plekken in de wijk (12.1.5).

De doortrekking van de Laan van Londen is mogelijk gemaakt door ter plaatse de bestemming Verkeer - Wijk op te nemen. Binnen deze bestemming is het mogelijk zowel de huidige situatie als

groenbestemming voort te zetten als de inrichting tot wijkontsluitingsweg.

Parkeren

Voor parkeren is in artikel 4.2.3 de eis opgenomen dat woningen pas gebouwd mogen worden als voorzien wordt in voldoende parkeerplaatsen volgens de normen zoals opgenomen in artikel 17.1. In dit artikel zijn ook eisen gesteld aan fietsparkeren.

Indien in de toekomst succesvol toepassing wordt gegeven aan het beleid tot terugdringing van de automobiliteit bestaat de mogelijkheid conform het gemeentelijk parkeerbeleid lagere parkeernormen te stellen. Burgemeester en wethouders kunnen in dat geval het plan wijzigen door in artikel 17.1 lagere parkeernormen op te nemen.

Tot slot is een gebruiksregel (artikel 4.4) opgenomen die het gebruik verbiedt te parkeren op gronden die daarvoor blijken de inrichtingseisen van het openbaar gebied niet voor zijn bedoeld. Tevens is een verbod opgenomen voor de wijziging van gebruik, als daardoor strijdigheid met de parkeernorm ontstaat.

Spoorwegovergang

De bestaande spoorwegovergang Zuidendijk zal door de komst van Amstelveen te maken krijgen met extra fietsers en voetgangers. De gemeente zal voor de vaststelling van het bestemmingsplan een onderzoek afronden naar de veiligheid van deze overgang en daarbij de afweging maken of wel of geen maatregelen noodzakelijk zijn. Bij deze afweging zal afstemming worden gezocht met Pro Rail.

2.5 Externe veiligheid

2.5.1 Bestaande situatie

Amstelveen ligt binnen het invloedsgebied van de A16, N3, spoorlijnen en een gasleiding voor wat betreft het vervoer van gevaarlijke stoffen en daarmee samenhangende risico's. Langs deze bronnen gelden de wettelijke afstandsnormen voor plaatsgebonden risico en zijn aandachtsgebieden aan te wijzen waarbinnen een afweging maatschappelijke aanvaardbaarheid dient plaats te vinden. De wettelijke norm (grenswaarden plaatsgebonden risico) en de aandachtsgebieden betreffen:

Bron	Grenswaarden*	Aandachtgebieden** (zie kaart bestemmingsplan)	
A16	22 meter	Brand	30 meter
		Explosie	200 meter
		Toxisch	1.500 meter
N3	47 meter	Brand	30 meter
		Explosie	200 meter
		Toxisch	1.500 meter
Spoor	11 meter	Brand	30 meter
		Explosie	200 meter
		Toxisch	1.500 meter
Gas	0 meter	Brand	n.v.t.
		Explosie	70 meter
		Toxisch	n.v.t.

* gemeten vanuit het hart; ** gemeten vanuit de rand infrastructuur

De afstanden in deze tabel zijn gebaseerd op het wettelijk kader. In de Regeling Basisnet zijn per wegvak en spoorvak risicoplafonds bepaald met risicoafstanden (grenswaarden) en aandachtsgebieden. Voor de gasleiding is het Besluit externe veiligheid buisleidingen aangehouden. Dit besluit gaat uit van grenswaarden en richtwaarden (aandachtsgebieden) voor een verantwoordingsplicht van het groepsrisico (GR).

Omdat de Drechtunnel niet toegankelijk is voor brandbare gassen vindt dit transport plaats via de route

gevaarlijke stoffen (A15 - N3). Dit betekent dat er over de A16 tussen afrit 21 (Dordrecht) en afrit 20 (randweg Dordrecht) slechts zeer beperkt brandbare gassen worden vervoerd, hierdoor wordt de kans op een incident met meer dan 10 doden zeer sterk beperkt. Om die reden is een voorschriftgebied zoals bedoeld in het Besluit kwaliteit leefomgeving onder de Omgevingswet niet aan de orde.

2.5.2 Visie

In de gemeentelijke structuurvisie wordt het plangebied aangewezen als een suburbaan woonmilieu waarbinnen de woonfunctie dominant aanwezig is. In de afweging van een aanvaardbaar maatschappelijk risico wordt gestreefd naar een zo laag mogelijke waarde voor het groepsrisico: niet meer dan 0.75 maal de oriëntatiewaarde. Dat wil zeggen dat de bouw van woningen binnen de aandachtsgebieden aanvaardbaar is, mits geen overschrijding van deze waarde plaatsvindt en voldaan wordt aan de volgende aanvullende voorwaarden:

- binnen de aanduiding 'plaatsgebonden risico' en de aanduiding 'veiligheidszone brand' geldt naast een bouwverbod voor kwetsbare gebouwen ook een bouwverbod voor beperkt kwetsbare gebouwen;
- De, binnen het aandachtsgebied toxisch te bouwen woningen voldoen aan de bouwvoorschriften voor toxisch zoals die straks onder de Omgevingswet gelden.
- De, binnen de aandachtsgebieden explosie vanwege de N3 en het spoor, voldoen aan de bouwvoorschriften voor explosie zoals die straks onder de Omgevingswet gelden;
- in het woongebied wordt altijd voldaan aan de eis van voldoende blusvoorzieningen en de eis van tweezijdige toegankelijkheid voor hulpdiensten; en
- binnen de explosie aandachtsgebieden vanwege de N3, A16 en spoor mogen geen zeer kwetsbare gebouwen worden gebouwd.

NB: de regels hierboven gelden ook voor (zeer) kwetsbare of beperkte kwetsbare *locaties*. Omdat het bestemmingsplan deze locaties niet toestaat zijn hiervoor ook geen regels opgenomen.

2.5.3 Wettelijk kader

Rijk

Op basis van diverse wettelijke voorschriften zoals de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, het Besluit externe veiligheid transportroutes en het Besluit externe veiligheid buisleidingen dienen bij het opstellen van dit bestemmingsplan minimaal de normen voor plaatsgebonden risico in acht te worden genomen voor zover het bestemmingsplan kwetsbare of zeer kwetsbare bestemmingen toelaat. Daarnaast gelden aandachtsgebieden waarbinnen een afweging moet worden gemaakt of nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen maatschappelijk aanvaardbaar worden geacht. Zie hiervoor de tabel in paragraaf 2.5.1

Als binnen het aandachtsgebied brand (beperkt) kwetsbare objecten worden gerealiseerd moeten deze voldoen aan de brandvoorschriften uit het Bouwbesluit 2012. In het plangebied worden binnen het aandachtsgebied brand geen (zeer) kwetsbare en beperkt kwetsbare bestemmingen voorzien. Het Bouwbesluit is hier niet relevant.

Als binnen de aandachtsgebieden explosie en toxisch (beperkt) kwetsbare objecten worden gerealiseerd is nu nog niets geregeld in het Bouwbesluit. Straks onder de Omgevingswet is dat wel het geval. In de artikelen 4.90 tot en met 4.96 van het Besluit bouwwerken leefomgeving zijn naast de brandvoorschriften uit het bouwbesluit ook voorschriften gesteld bij een explosie zoals de eis van splinterwerend glas. In het vierde lid van artikel 4.124 van het Bbl is geregeld dat een mechanische ventilatievoorziening bij een externe calamiteit handmatig uitgeschakeld moet kunnen worden.

Provincie (verordening Ruimte)

Het provinciaal Omgevingsbeleid stelt voor het plangebied geen aanvullende regels ten aanzien van externe veiligheid.

Gemeente

Op basis van diverse wettelijke voorschriften dient de gemeente aandacht te besteden aan het onderwerp externe veiligheid in ruimtelijke plannen. Hiervoor heeft Dordrecht in 2005 gemeentelijk risicobeleid vastgesteld in het "Toetsingskader Externe Veiligheid".

2.5.4 Onderzoek

Het gemeentelijk beleid zoals neergelegd in de structuurvisie voldoet aan de wettelijk kaders en is op belangrijke onderdelen strenger dan wettelijk toegestaan. Concreet betekent dit dat voor ontwikkeling van Amstelveen de volgende eisen gelden:

- geen woningen of andere (beperkt) kwetsbare bestemmingen binnen de afstanden van tabel 1 (grenswaarden 10^{-6} contour);
- geen woningen of andere (beperkt) kwetsbare bestemmingen binnen het aandachtsgebied brand;
- geen gebouwen of locaties die voorzien in het verblijf van beperkt zelfredzame personen, zoals een school of zorgvoorzieningen binnen het aandachtsgebied explosie.

Op basis van het ontwikkelperspectief is een proefverkaveling (bijlage 6) opgesteld waaruit blijkt dat binnen deze eisen 1.068 woningen kunnen worden gebouwd. Dit betekent ook dat het plan wel toelaat dat:

- nieuwe woningen gebouwd worden binnen het aandachtsgebied explosie mits geen overschrijding van het groepsrisico plaatsvindt zoals vastgelegd in de structuurvisie ($0,75 \times$ de oriëntatiewaarde voor wonen) en voldaan wordt aan de bouwvoorschriften uit het Besluit bouwwerken leefomgeving zoals dat naar verwachting per 1 januari 2021 gaat gelden.;
- nieuwe woningen worden gebouwd binnen het aandachtsgebied toxisch mits voldaan wordt aan de bouwvoorschriften het Besluit bouwwerken leefomgeving zoals dat naar verwachting per 1 januari 2021 gaat gelden.

In overleg met de Veiligheidsregio is nagegaan onder welke voorwaarden deze woningbouw kan plaatsvinden. Dat heeft geleid tot de volgende voorwaarden die gesteld worden bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor nieuwe woningbouw of andere functies. Uit de aanvraag moet blijken dat:

- a. geen overschrijding van het groepsrisico plaats vindt;
- b. voldoende bluswatervoorzieningen aanwezig zijn;
- c. (tweezijdige) toegankelijkheid voor hulpdiensten gewaarborgd is;
- d. toepassing is gegeven aan Bbl (splinterwerend glas en afsluitbare mechanische ventilatie).

Om goede en snelle toepassing van deze voorwaarden te borgen heeft de gemeente een omgevingstafel ingesteld. Dat wil zeggen de mogelijkheid voor de initiatiefnemer om samen met de gemeente, bestuurlijke partners, ketenpartners (zoals de veiligheidsregio) en belanghebbenden zo snel en goed mogelijk te komen tot een aanvraag omgevingsvergunning die op alle onderdelen voldoet aan dit bestemmingsplan. Het beoogde resultaat van de omgevingstafel is een positieve beslissing op de vergunning.

Een initiatiefnemer kan er ook voor kiezen geen gebruik te maken van de omgevingstafel. In dat geval is wel een advies van de veiligheidsregio nodig. Zie paragraaf 1.4 voor meer uitleg over de werking van de omgevingstafel.

2.5.5 Vertaling in het bestemmingsplan

In dit bestemmingsplan is met diverse regels bepaald hoe minimaal voldaan kan worden aan beleid en regelgeving:

- a. De doelen uit structuurvisie zijn opgenomen in artikel 3 van de regels. Burgemeester en wethouders zijn bij uitvoering van dit bestemmingsplan gebonden aan deze doelen. Op deze manier wordt een zo hoog mogelijk kwaliteitsniveau nagestreefd met als streefwaarde een kwaliteit die uitkomt op of onder de $0,75$ oriëntatiewaarde.
- b. Afstand houden: door toedeling van functies aan locaties zijn in dit plan geen woonbestemmingen of andere kwetsbare of beperkt kwetsbare bestemmingen opgenomen binnen de gestelde grenswaarden.
- c. Aanvaardbaar maatschappelijke risico door de volgende regels:
 1. binnen het brandaandachtsgebied mogen geen gebouwen worden gebouwd die aangemerkt kunnen worden als zeer kwetsbaar, kwetsbaar of beperkt kwetsbaar (artikel 23.5.2);
 2. binnen de aandachtsgebieden explosie mogen geen zeer kwetsbare gebouwen worden gebouwd;
 3. binnen de aandachtsgebieden explosie mogen woningen worden gebouwd mits het groepsrisico niet meer bedraagt dan $0,75$ maal de oriëntatiewaarde (artikel 23.5.3);
- d. Bij het inwerking treden van de Omgevingswet binnen de aandachtsgebieden explosie en toxisch

voldaan wordt aan bouwvoorschriften uit het Besluit bouwwerken leefomgeving. Daarbij opgemerkt dat het aandachtsgebied toxisch niet op de planverbeelding is aangegeven omdat dit het gehele plangebied beslaat.

- e. Binnen het aandachtsgebied explosie dient een voldoende beschermingsniveau te worden geboden waarbij voldaan moet worden aan de beoordelingsregels van artikel 14.1.
- f. Alle bouwplannen - ook buiten de aandachtsgebieden - moeten voldoen aan de beoordelingsregels voor brandveiligheid opgenomen in artikel 14.
- g. Bij een omgevingsvergunning is verplicht advies van de veiligheidsregio voorgeschreven tenzij gebruik gemaakt is van de omgevingsstafel (artikel 4.3.5).

2.6 Geluid en trillingen

2.6.1 Bestaande situatie

Amstelveen is gelegen binnen het invloedsgebied van diverse geluidbronnen, zoals de A16, N3, de spoorlijn, de geluidzone Groote Lindt/Dordt-West en lokale wegen. Het onderdeel geluid vanwege individuele bedrijven is niet meegenomen in deze paragraaf, maar komt terug in paragraaf 2.8. In de huidige situatie is de locatie aan te merken als zwaar geluidbelast. Vanwege de ligging langs het spoor moet mogelijk rekening worden gehouden met trillingen in het plangebied.

2.6.2 Visie

In de structuurvisie is Amstelveen aangewezen als toekomstig suburbaan woongebied. Binnen dit woonmilieu wordt gestreefd naar rustig wonen. Het geluidniveau ligt hier bij voorkeur op 48 dB waarbij duidelijk is dat deze waarde niet altijd gehaald kan worden als het gaat om nieuwe ontwikkelingen. De structuurvisie biedt enige flexibiliteit in de ontwikkeling van woonmilieus waarbij gemotiveerde afwijkingen mogelijk zijn. Gedacht kan worden aan een deels stedelijk woonmilieu zodat de mogelijkheid ontstaat langs de randen iets hogere geluidbelastingen toe te staan. Belangrijk daarbij is dat het in de structuurvisie beoogde onderscheid tussen verschillende gebieden in Dordrecht behouden blijft. Binnen deze flexibiliteit wordt het mogelijk geacht een woongebied te ontwikkelen waarbij langs de randen een stedelijk woonmilieu ontstaat en daarachter wonen in het groen. Het gebied als geheel is dan nog steeds als suburbaan woonmilieu aan te merken.

In het ontwikkelperspectief is Amstelveen aangemerkt als zwaar geluidbelast. Forse maatregelen zijn nodig om te komen tot een aanvaardbare akoestische woonomgeving. De ambitie om voor de gehele wijk een rustig woonmilieu te ontwikkelen is niet realistisch. Dit leidt tot de bijgestelde ambitie dat de geluidsniveaus vanwege de rijksweg A16 en N3 maximaal 5 dB hoger liggen dan de voorkeursgrenswaarde en dat voldaan wordt aan het gemeentelijk hogere waardenbeleid. Voor andere geluidsbronnen dient de geluidbelasting (ruim) onder de maximale ontheffingswaarde te blijven.

Ten aanzien van trillingen heeft de gemeente nog geen beleid geformuleerd. De gemeente sluit hier aan op de handreiking Nieuwbouw en spoortrillingen, mei 2019.

2.6.3 Wettelijk kader

In de Wet geluidhinder is bepaald onder welke voorwaarden hogere geluidbelastingen dan de voorkeursgrenswaarden mogelijk zijn. In de gemeentelijke beleidsregel hogere waarden (2007) is bepaald onder welke voorwaarden de gemeente hogere geluidbelastingen aanvaardbaar vindt, verder te noemen een aanvaardbare akoestische woonomgeving. De gemeente kiest er in dit beleid voor niet de maximale wettelijke grenzen op te zoeken, maar biedt wel ruimte om hogere geluidbelastingen toe te staan dan de voorkeursgrenswaarden van 48 dB.

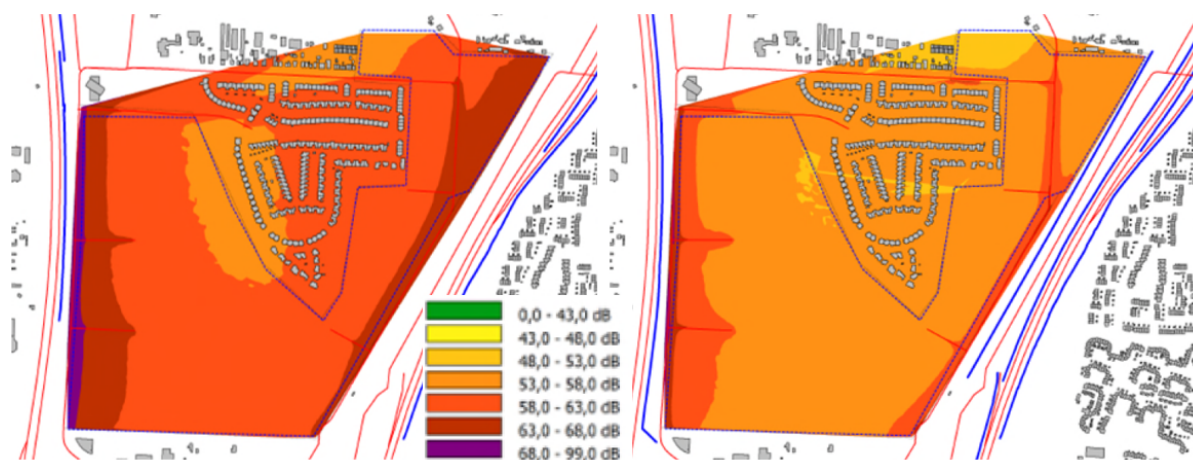
Op grond van artikel van de Spoorwegwet is voor het plaatsen van een geluidscherm een vergunning nodig.

2.6.4 Onderzoek

Geluid nieuwe woonwijk

Op basis van de proefverkaveling is onderzocht of het mogelijk is een rustig woonmilieu te ontwikkelen (bijlage 14 geluidsonderzoek MER en bijlage 15 geluidsonderzoek bestemmingsplan). Uit deze onderzoeken blijkt dat met schermen langs de A16 (10 meter) en langs de N3 en spoor (4 meter hoog) de geluidbelastingen in het plangebied fors kunnen worden teruggedrongen. Zie ter illustratie

onderstaande afbeeldingen figuur 4 uit het akoestisch onderzoek van de MER. Op de begane grond is daarmee een woonmilieu te realiseren dat voldoet aan de ambitie uit de structuurvisie. Op de hogere bouwlagen kan niet aan deze ambitie worden voldaan.



Figuur 4 Effect van geluidschermen langs de A16 (10 meter) en de N3 (4 meter). Links de afbeelding in 2030 zonder schermen en rechts met schermen.

In het kader van de opgestelde milieueffectrapportage (bijlage 5) is onderzocht of er varianten mogelijk zijn die de geluidbelasting nog verder kunnen terugdringen, zodat ook op hogere bouwlagen aan deze ambitie kan worden voldaan. Het uitgevoerde akoestisch onderzoek (15) laat zien dat hogere schermen effect hebben maar er blijven situaties ontstaan waar de geluidbelasting te hoog wordt. De kosten van hogere schermen wegen hier niet meer op tegen de effecten die daarmee te halen zijn.

Op basis van de uitkomsten van de MER is daarom gekozen voor een andere afweging met andere maatregelen. Per te ontwikkelen deelgebied wordt een keuze gemaakt welke mix van maatregelen het beste resultaat geeft voor de woonwijk als geheel.

Deze maatregelen betreffen:

- de aanleg van standaard geluidschermen van minimaal 10 meter hoog voor de A16 en 4 meter hoog voor het spoor en de N3 met de optie de schermen hoger of beter te bouwen;
- optioneel geluidsreducerende maatregelen op de Laan van Londen;
- de afstand van woningen tot geluidbron zo groot mogelijk houden dan wel afschermende bebouwing aan de randen met deels toepassing van dove gevels;
- woningen met geluidluwe zijde en buitenruimte;
- bouwkundige en afschermende maatregelen bij de bouw van woningen;
- plekken in de wijk waar het stil is.

Door al deze maatregelen te combineren blijkt het mogelijk een woongebied te ontwikkelen waar de geluidbelastingen zijn terug te dringen tot onder de maximale ontheffingswaarde en waar sprake is van een aanvaardbare akoestische woonomgeving. De geluidniveaus zullen met deze maatregelen nog steeds hoger uitkomen dan de voorkeursgrenswaarden. De doelstelling voor een rustig woonmilieu wordt niet gehaald, maar er kan wel voldaan worden aan de eis van een aanvaardbare akoestische woonomgeving uit het hogere waardenbeleid van de gemeente. Dat betekent in ieder geval dat iedere woning in Amstelveen straks beschikt over één geluidluwe zijde.

In deze afweging zijn de volgende argumenten doorslaggevend geweest:

- De kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave van de gemeente. Binnen bestaand stedelijk gebied zijn geen andere locaties aan te wijzen waar een suburbaan woonmilieu gerealiseerd kan worden met minder geluidbelasting. Bouwen buiten bestaand stedelijk gebied is mede gelet op het gemeentelijke en provinciale beleid geen reële optie.
- de bestaande woongebieden Dordtse Hout en een deel van Wielwijk krijgen door de ontwikkeling van Amstelveen een forse kwaliteitsimpuls. De aanleg van een geluidscherm zal leiden tot een grote verbetering van het woon- en leefklimaat.
- De ontwikkeling van Amstelveen met voldoende woningen is belangrijk voor het behoud van het bestaande voorzieningenniveau in de omliggende wijken.

- d. De aanwezigheid van bestaand groen biedt unieke mogelijkheden voor een recreatief groenblauw woonmilieu dat elders in de gemeente niet of veel lastiger te realiseren is.

Uitgaande van deze hogere geluidsniveaus is vervolgens onderzocht welke voorwaarden gesteld kunnen worden om minimaal een aanvaardbare akoestische woonomgeving te waarborgen en waar mogelijk te verbeteren. In de regels van dit bestemmingsplan is dat geborgd door het minimale geluidsniveau vast te leggen in hogere waarden en nadere voorwaarden. Het plan laat daarbij alle ruimte om in de ontwikkelfase een hoger niveau te halen.

In de praktijk betekent dit dat de gemeente zorgt voor de aanleg van de benodigde schermen langs de A16, de N3 en het spoor maar wel aan ontwikkelde partijen vraagt mee te denken in extra maatregelen die tot een hoger kwaliteitsniveau leiden. Met name door de gevolgde en nog te volgen aanbestedingen krijgt dit beleid vorm.

Doortrekking Laan van Londen

Dit bestemmingsplan biedt planologisch de mogelijkheid tot doortrekking van de Laan van Londen (zie paragraaf 2.4). In een afzonderlijk geluidsonderzoek 16 is onderzocht wat de aanleg van deze weg betekent voor de omgeving. De Laan van Londen zal voor de bestaande seniorenwoningen leiden tot hogere geluidsbelastingen tot 54 dB. Door het treffen van bronmaatregelen (geluidsarmasfalt) kan de geluidsbelasting worden terug gedrongen. Het plaatsen van een geluidsschermbaan - naast het scherm dat als langs de A16 wordt aangelegd - wordt om financiële en stedenbouwkundige redenen niet doelmatig geacht. Omdat de aanleg van het geluidsschermbaan langs de A16 leidt tot een aanzienlijke verbetering van de geluidssituatie, is per saldo sprake van een aanvaardbare akoestische woonomgeving.

Trillingen

Naar trillingen is geen onderzoek uitgevoerd. Bij de ontwikkeling van dit deelgebied zal die onderzoeksplicht worden doorgelegd aan de ontwikkelende partij.

2.6.5 Vertaling in het bestemmingsplan

In dit bestemmingsplan is met diverse regels bepaald hoe minimaal voldaan kan worden aan de eis van een aanvaardbare akoestische woonomgeving:

- In artikel 3 van de regels is bepaald dat burgemeester en wethouders bij uitvoering van dit bestemmingsplan tot doel hebben een woonwijk te ontwikkelen die minimaal voldoet aan de eis van een aanvaardbare akoestische woonomgeving. Dat houdt in dat bij omgevingsvergunningverlening steeds nagegaan zal worden of een hoger kwaliteitsniveau mogelijk is. Dat verplicht de aanvrager om minimaal een motivering op te stellen.
- In artikel 4.2 is de regel opgenomen dat woningen moeten voldoen aan de maximale gestelde hogere waarden en aan de eisen die opgenomen zijn in de beoordelingsregels die zien op een aanvaardbare akoestische woonomgeving (artikel 15.1).
- In artikel 4.3 is de regel opgenomen dat bij de inrichting van het openbaar gebied de beoordelingsregels voor geluid (artikel 15.3) toegepast moeten worden.
- In artikel 4.4 is een bepaling opgenomen dat de ingebruikname van woningen pas mogelijk als voldaan is aan de verleende hogere waarden, dat betekent feitelijk dat de geluidschermen op dat moment gebouwd moeten zijn.
- de te bouwen geluidschermen voldoen aan de inrichtingseisen opgenomen in artikel 15.3.

Voor trillingen is in artikel 23.3 de eis opgenomen dat in de zone langs het spoor eerst onderzoek gedaan moet worden naar trillingen voordat hier woningen gebouwd mogen worden.

2.7 Luchtkwaliteit en uitstoot stikstof

2.7.1 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen tussen de A16 en N3 die vanwege autoverkeer van invloed zijn op de luchtkwaliteit van het plangebied. In de huidige situatie is geen sprake van overschrijdingen van de grenswaarden voor luchtkwaliteit en is de laatste jaren sprake van een verbetering. Zie de monitor lucht opgenomen als bijlage 26

2.7.2 Wettelijk kader

Luchtkwaliteit

De Wet milieubeheer (Wet luchtkwaliteit) stelt grenswaarden aan luchtkwaliteit. Het besluit NIBM (Niet in Betekende Mate) bepaald dat een woonwijk met één toegangsweg en 1.500 woningen in niet betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreinigingen. In het Besluit gevoelige bestemmingen wordt binnen een zone van 300 meter van rijkswegen de vestiging van gevoelige bestemmingen zoals scholen beperkt.

Stikstof

De Wet natuurbescherming beschermt de bestaande natuurwaarden. Projecten die leiden tot de uitstoot van stikstof zijn vergunningplichtig. Een bestemmingsplan mag pas vastgesteld worden als duidelijk is dat Wet natuurbescherming geen belemmering kan opleveren.

2.7.3 Visie

In de structuurvisie wordt op basis van het Besluit gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit ingezet op een zone van 300 meter (gemeten vanaf de zijkant van de N3 en A16) waarbinnen het niet mogelijk is om voor luchtkwaliteit gevoelige bestemmingen te vestigen tenzij aangetoond wordt dat er wordt voldaan aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit en na advies van de dienst Gezondheid en Jeugd. Voor het stedelijk woonmilieu wordt langs de A16 bij Wielwijk een zone van 80 meter vrijgehouden van woningbouw en scholen. Voor het suburbane woonmilieu is deze eis niet opgenomen. In het ontwikkelperspectief is luchtkwaliteit indicatief onderzocht en op basis daarvan niet als knelpunt aangemerkt.

In het collegeprogramma is de ambitie opgenomen om in 2030 te voldoen aan de normen die de World Health Organisation (WHO) stelt aan schone lucht.

2.7.4 Onderzoek

Luchtkwaliteit

Uit het luchtkwaliteitsonderzoek (bijlage 28 van de plandoelstelling) blijkt dat voldaan wordt aan de grenswaarden en dat het project niet in betekende mate bijdraagt aan luchtverontreinigingen. Binnen de zone van 300 meter langs rijkswegen zijn geen gevoelige bestemmingen zoals scholen voorzien.

De beleidslijn uit de structuurvisie om binnen 80 meter van de A16 geen woningen te bouwen wordt te beperkend geacht. De verbeterde luchtkwaliteit in het plangebied biedt de ruimte deze afweging te maken. Zie ook hoofdstuk 3 waar deze integrale afweging expliciet door de raad is vastgesteld. Om bij te kunnen dragen aan het halen van de WHO-norm voor luchtkwaliteit is in het plangebied een verbod op houtstook in nieuwe woningen opgenomen.

Door het rijk is een monitoringstool ontwikkeld waar voor heel Nederland is na te gaan hoe de luchtkwaliteit in de buurt is. Ook in het plangebied Amstelveen zijn een aantal rekenpunten te raadplegen. Een rekenpunt op de Laan van Londen laat voor 2017 de volgende gegevens zien (2018 nog niet beschikbaar maar aangenomen kan worden dat dit niet significant zal afwijken).

Concentratie	Europese norm (Wet luchtkwaliteit)	WHO normen	Rekenpunt
NO ₂	40	n.v.t.	26,8
PM ₁₀	40	20	17,02
PM _{2,5}	25	10	10,74

Uit de tabel blijkt dat op dit punt in de omgeving van het plangebied de luchtkwaliteit ruim onder de wettelijke normen uitkomt en dicht tegen de waarde aanziet die de WHO adviseert. De in dit plan voorziene ontwikkelingen leiden zoals het onderzoek laat zien niet tot in betekende mate tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Stikstof

Voor de uitstoot van stikstof is een passende beoordeling opgesteld (bijlage 27). Uit deze beoordeling blijkt dat alleen stikstofdepositie nader onderzocht dient te worden. Voor andere storingsfactoren zijn negatieve effecten uit te sluiten. In de beoordeling is ecologisch onderbouwd dat de ontwikkeling van Amstelveen de natuurlijke kenmerken van de te beschermen habitattypen en leefgebieden van

beschermde soorten van Natura 2000-gebieden niet zullen aantasten.

2.7.5 Vertaling in het plan

In artikel 23.4 zijn regels opgenomen die de bouw of het gebruik van gevoelige functies binnen het aandachtsgebied luchtkwaliteit beperken. Na overleg met de dienst Gezondheid en Jeugd is eventueel een afwijking van deze regel mogelijk. Voor bewoners van nieuwe woningen geldt bovendien een verbod op houtstook opgenomen in artikel 4.4.

2.8 Bedrijven en milieuzonering

2.8.1 Bestaande situatie

In de omgeving van het plangebied zijn diverse bedrijven aanwezig die mogelijk beperkt kunnen worden door de komst van woningbouw. In het vigerende bestemmingsplan is een groot deel van het plangebied nu nog bestemd voor bedrijventerrein.

2.8.2 Visie

In de structuurvisie is het gebied aangewezen voor suburbaan wonen en wordt geen ruimte gelaten voor bedrijvigheid in het plangebied. Ingezet wordt op een beleid van milieuzonering zodat bedrijven en woningen op voldoende afstand van elkaar geprojecteerd worden.

2.8.3 Wettelijk kader

Op grond van de Wet milieubeheer en het Activiteitenbesluit dienen bedrijven voldoende afstand te houden tot woningbouw. De Wet ruimtelijke ordening verplicht vooraf te onderzoeken of de uitvoering van dit bestemmingsplan kan leiden tot strijdigheid met de Wet milieubeheer.

2.8.4 Onderzoek

De Omgevingsdienst heeft onderzocht in hoeverre omliggende bedrijven in hun bedrijfsvoering beperkt kunnen worden door de komst van woningbouw (bijlage 4 van de plantoelichting). Uit het onderzoek blijkt dat enkele bedrijven relevant zijn voor het plangebied:

- Bedrijven op bedrijventerrein Amstelveen-West bestemd tot milieucategorie 5.1. met een milieucategorie van 200 meter tot toekomstige woningbouw uitgaande van een gemengd gebied. Op basis van een representatieve bedrijfssituatie is een reële invulling tot categorie 5.1 niet mogelijk en zal in de praktijk geen sprake zijn van mogelijk belemmeringen van bedrijven door woningbouw.
- De koffiebranders Pelican Rouge is op het bedrijventerrein Amstelveen-West specifiek bestemd voor de bedrijfsactiviteit koffiebranders tot ten hoogste milieucategorie 4.2. Categorie 4.2 wil zeggen een milieucategorie van maximaal 300 meter vanaf de terreingrens, uitgaande van een rustige woonwijk.
- De kantoorcomplexen aan de Kilweg laten tevens bedrijfsactiviteiten toe. Uitgaande van een representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden zal het relevante aspect geluid ten opzichte van nieuwe woningen, geen belemmering opleveren voor de aanwezige bedrijven. De betreffende woningen zullen vanwege hun ligging ten opzichte van de A16 al ontworpen worden op een hoge geluidsbelasting op de gevel.

2.8.5 Vertaling in het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de aanwezige bedrijven in de omgeving. De geurcontour is op de verbeelding als aanduiding opgenomen. In artikel 23.2 is bepaald dat binnen deze aanduiding geen woningen of andere geurgevoelige functies mogen worden gebouwd. Pas als uit onderzoek blijkt dat geen belemmeringen voor Pelican Rouge optreden, is woningbouw binnen de geurcontour mogelijk.

2.9 Openbare ruimte

2.9.1 Bestaande situatie

In de huidige situatie is sprake van diverse functies en verschillende niveaus van beheer van de openbare ruimte.

2.9.2 Wettelijk kader

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (nog niet in werking getreden) is bepaald dat een plan met gevolgen voor de inrichting van de openbare buitenruimte, rekening houdt met het bevorderen van de toegankelijkheid van die openbare buitenruimte voor personen met een functiebeperking.

Binnen de gemeente zijn diverse beleidsregels opgesteld die gebruikt worden om de inrichting van openbare ruimte te bepalen. Het betreft onder andere:

- a. Bouwenvelop Midden versie 10;
- b. Beeldkwaliteitsplan versie 6;
- c. Bouwenvelop Smitzigt versie 8;
- d. Beleid schone stad, beleidskaders, voorwaarden en uitgangspunten voor een schoon, veilig en leefbaar Dordrecht;
- e. Handboek Bomen 2018;
- f. Boomstructuurplan 2007 en Werkplan;
- g. Algemeen programma van eisen Drukgemalen Gemeente Dordrecht versie 1.3;
- h. Handboek Civiel-Cultuurtechnische details;
- i. Handboeken rioolplan;
- j. Handboek kwaliteit openbare ruimte (KOR);
- k. De beleidsregel spelen en bewegen;
- l. Handboek Standaard Brug;
- m. Programma van eisen Openbare Verlichting;
- n. Programma van eisen voor plaatsing en onderhouden van verkeersborden en -tekens Dordrecht;
- o. Handboek Kabels en Leidingen.

2.9.3 Visie

In de structuurvisie wordt voor het suburbane leefmilieu ingezet op een kwaliteitsniveau standaard. In het ontwikkelperspectief wordt de Oostkil aangemerkt als de belangrijkste openbare ruimte met een parkachtige setting. De openbare ruimte in Amstelveen is belangrijk om een sociale en vitale wijk te maken. Dat betekent veel aandacht voor ontmoeting, speelvoorzieningen en bewegen én en het groen beleven (zie paragraaf 2.13.2).

2.9.4 Onderzoek

De uitwerking van het ontwikkelperspectief in een proefverkaveling laat zien dat er voldoende ruimte is voor een versterking van de Oostkil met parkachtige setting en voldoende ruimte voor openbare ruimten. De proefverkaveling laat zien dat voldaan kan worden aan de eisen uit de diverse beleidsregels en handboeken openbare ruimte voor het onderdeel nieuwe woongebieden.

2.9.5 Vertaling in het plan

De diverse beleidsregels voor het openbare gebied laten zich lastig vertalen naar juridische regels in het bestemmingsplan. De beleidsregels zijn geformuleerd als richtlijnen maar kunnen in de praktijk, met name voor ontwikkelaars, veel meer het karakter krijgen van normen die de gemeente aan een ontwikkelaar stelt.

In dit bestemmingsplan is getracht een ordening in deze beleidsregels aan te brengen zodat voor ontwikkelaars voorspelbaarder wordt welke eisen de gemeente gaat stellen aan de inrichting van openbaar gebied.

In artikel 4.3 is een verbod opgenomen om zonder vergunning werkzaamheden uit te voeren die zien op het inrichten van bouw- en woonrijp maken van het woongebied. Een vergunning wordt verleend als voldaan wordt aan de beoordelingsregels opgenomen in hoofdstuk 4 van de regels. In dit hoofdstuk zijn in artikel 12 de kwaliteitseisen opgenomen die gesteld worden aan het openbaar gebied. De opgestelde beleidsregels kunnen daarbij als hulpmiddel dienen op te komen tot een goede toepassing van deze kwaliteitseisen. Daarbij zal ook getoetst worden aan de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen met een functiebeperking.

Om een ontwikkelaar te helpen om te komen tot een vergunning die voldoet aan alle eisen kan gebruik gemaakt worden van de omgevingstafel (zie artikel 4.3.5). De omgevingstafel helpt de aanvrager bij de juiste toepassing van de eisen opgenomen in dit plan.

Tot slot zijn in artikel 19 een aantal indieningsvereisten bij de vergunningaanvraag opgenomen. Bij de aanvraag dient een inrichtingsplan te worden ingediend waarop aangegeven is hoe de kwaliteitseisen vertaald zijn in de voorgestelde inrichting van het openbaar gebied. Dit maakt het makkelijker om de gestelde prestatie-eisen te toetsen, te handhaven en te monitoren.

2.10 Cultureel erfgoed

2.10.1 Bestaande situatie

Het plangebied Amstelveen ligt midden in de polder Wieldrecht. Deze polder kwam in 1659 tot stand, ten zuiden en westen van de Zuidpolder. Bestaande historische structuren betreffen de Oostkil en de Kilweg. In het deelgebied Smitsigt is een oude boerderij en gemeentekwekerij met boomgaard nog herkenbaar. Volgens de archeologische verwachtingskaart van Dordrecht is sprake van komkleigebieden en geldt voor het gehele plangebied een middelhoge verwachting. In het plangebied zijn geen (rijks)monumenten aanwezig.

2.10.2 Wettelijk kader

De Monumentenwet 2007 (Wet op de archeologische monumentenzorg) verplicht de gemeente om archeologie te onderzoeken en af te wegen in het bestemmingsplan. De gemeentelijke beleidsnota archeologie (2012) schrijft voor op welke wijze de middelhoge verwachting vertaald wordt naar bestemmingsplanregels voor bodemverstoringen.

2.10.3 Visie

In het ontwikkelperspectief zijn de Oostkil en de Kilweg, de nog zichtbare historische structuren in het gebied, aangemerkt als omgevingskwaliteiten die behouden moeten blijven. De huidige boerderij en oude gemeentekwekerij met naastgelegen boomgaard vormen herkenbare elementen na de aanleg van de Wieldrechtsche Polder. Het is gewenst deze elementen te behouden en onderscheidend te laten zijn ten opzichte van de omliggende woningbouw. In aansluiting op de historische structuur wordt gekozen voor een lage dichtheid waardoor de groene karakteristiek dominant blijft.

2.10.4 Onderzoek

De opgestelde proefverkaveling en de uitwerking daarvan in bouwenvelopen laat zien dat ontwikkeling van een woonwijk met behoud van historische elementen haalbaar is. De aanwezigheid van eventuele archeologische waarden dient bij bodemingrepen dieper dan 1 meter te worden onderzocht. Voor een uitgebreidere beschrijving van de archeologische verwachting zie bijlage 24 van de plantoelichting.

2.10.5 Vertaling in het plan

Behoud en versterking van de zone Oostkil is vastgelegd in de bestemming Natuur. De wijze waarop het bestaande landschap terug moet komen in de wijk is nader uitgewerkt in de beoordelingsregels voor de inrichting van het openbaar gebied opgenomen in artikel 12. Met name voor het deelgebied Smitsigt zijn eisen gesteld aan het behoud van bestaande landschapskwaliteiten. In artikel 4.3 is voor het gehele plangebied de eis opgenomen bestaande waardevolle bomen zo veel mogelijk te behouden.

Voor de middelhoge verwachting is de bestemming Waarde - Archeologie 3 opgenomen. Bouwen of graafwerkzaamheden zijn toegestaan tot maximaal 100 cm beneden maaiveld. Bij bodemingrepen die dieper gaan geldt een onderzoeksplicht.

Voor het deelgebied met de aanduiding 'Smitsigt Hoeve' is het complex van de voormalige boerderij aangewezen als cultuurhistorisch waardevol.

2.11 Energie

2.11.1 Bestaande situatie

In de huidige situatie draagt het plangebied niet bij aan de energiedoelstelling van Dordrecht. Het sportpark en diverse gebouwen zijn momenteel nog energievragend uit niet-duurzame bronnen.

2.11.2 Visie

De structuurvisie zet in op een duurzaam Dordrecht. Dat wil zeggen een gemeente die in 2050 klimaatneutraal is. De Regionale Energie Strategie (RES) uit 2018 krijgt een verdiepingsslag via de concept-RES 2.0 die nu wordt opgesteld. In de concept RES 2.0 wordt nader ingegaan op de toekomstige energiebronnen in 2030 en de daarvoor benodigde energie infrastructuur. Ook wordt ingegaan op de bijdrage die de regio Drechtsteden voor 2030 levert aan de landelijke opgave om 35 TWh duurzame energie op land op te wekken én 1,5 miljoen woningen aardgasvrij te maken. Voor Amstelveen betekent dat het aan te leggen energiesysteem zal moeten bijdragen aan het halen uit de doelen van de RES.

2.11.3 Wettelijk kader

Het Bouwbesluit verplicht bij nieuwbouw dat woningen bijna energieneutraal zijn (BENG-norm per 01-01-2021). Het Bouwbesluit is uitputtend bedoeld als het gaat om het stellen van regels over de energieprestatie van gebouwen. Dit bestemmingsplan mag op dit onderdeel geen strengere eisen stellen. Gelijktijdig met de BENG-norm en geldt de eis voor temperatuuroverschrijding in nieuwe woningen. Deze eis fungeert als randvoorwaarde voor de nieuwe energieprestatieberekeningen.

Nieuwe gebouwen krijgen met ingang van 1 juli 2018 geen gasaansluiting meer. Dit is het gevolg van een wijziging van de Gaswet.

In het Bouwbesluit 2012 is een bepaling opgenomen op grond waarvan bepaalde bouwwerken onder omstandigheden moeten worden aangesloten op een distributienet voor warmte (aansluitplicht). Het plangebied Amstelveen is van oudsher uitgezonderd van de aansluitplicht.

In het bouwbesluit (10 maart 2020) is de verplichting opgenomen bij woningbouw met meer dan 10 parkeervakken op hetzelfde terrein elk parkeervak de leidinginfrastructuur (loze leidingen) worden aangelegd voor de aanleg van laadpunten.

2.11.4 Onderzoek

De gemeente heeft onderzocht welke mogelijkheden er zijn om een wijk te bouwen die bijdraagt aan de energiedoelstelling van Dordrecht. De aanleg van een warmtenet is haalbaar, maar alternatieven zijn denkbaar zoals innovatief gebruik van lokale afvalstromen voor het opwekken van hernieuwbaar gas. Om innovaties niet op voorhand in de weg te staan wordt de wijze waarop de energievoorziening gerealiseerd wordt doorgeschoven tot het moment waarop de plannen voor woningbouw concreet ingediend worden. Op die manier worden marktpartijen uitgenodigd mee te denken in het halen van de energiedoelen met een optimale energievoorziening voor Amstelveen en Dordrecht.

Op basis van de nieuwe BENG-normen kunnen zonnepanelen niet meer worden gebruikt om het energieverlies van de woning 'te compenseren'. Daarmee kan ondanks een slechte isolatie van de woning toch aan de EPC-eis worden voldaan. De kunst is nu om met zo min mogelijk zonnepanelen toch aan de BENG-eisen te voldoen. Er blijft dan ruimte over voor het plaatsen van zonnepanelen voor het energieverbruik van bijvoorbeeld huishoudelijke apparaten. Daar kunnen bewoners zelf over beslissen. Daarbij kan overwogen worden de eis te stellen dat daken geschikt zijn om zonnepanelen te plaatsen. In dit bestemmingsplan is daar (voorlopig) vanaf gezien omdat het beleid er op gericht is gebouwen ook zonder zonnepanelen energieneutraal te maken en ruimte te bieden voor klimaatmaatregelen zoals groene daken.

Voor het openbaar gebied blijkt energieopwekking mogelijk via bijvoorbeeld zonnepanelen en het aanleggen van laadinfra voor elektrische auto's en fietsen. De beleidsregels voor parkeren voorzien hier in.

2.11.5 Vertaling in het bestemmingsplan

In artikel 3 is het doel energieneutrale stad in 2050 als een van de belangrijke doelen van dit bestemmingsplan vastgelegd. Dat verplicht burgemeester en wethouders om bij de uitvoering van het bestemmingsplan steeds te toetsen aan dit doel.

In artikel 4.3 is vastgelegd dat bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de aanleg van nieuwe woongebieden de eis geldt dat aangetoond moet worden dat het woongebied bijdraagt aan een betrouwbare, betaalbare, duurzame en rechtvaardige energievoorziening met behulp van lokale energiebronnen. Hoe precies aan deze eis voldaan kan worden is niet bepaald. Zodra de toekomstige

programma's voor energie bekend zijn (de RES 2.0 en het warmteplan) bestaat de mogelijkheid dat burgemeester en wethouders het bestemmingsplan op dit onderdeel aanscherpen met beoordelingsregels.

In artikel 4.3.2 is vastgelegd dat bij de aanvraag om een omgevingsvergunning een inrichtingsplan moet worden ingediend waaruit blijkt hoe aan de regels voor energie wordt voldaan.

De omgevingsstafel genoemd in artikel 4.3.5 is bedoeld om de ontwikkelaar te helpen een aanvraag in te dienen die voldoet aan de energiedoelen van de gemeente.

Ten aanzien van vormen van hernieuwbare energie geldt er in het plangebied een verbod op houtstook (artikel 4.4.1). Energieopwekking met het gebruik van biomassa als brandstof voor energiewinning (warmte en elektriciteit) draagt niet bij aan het doel van een gezonde woonwijk.

2.12 Ecologie en groen

2.12.1 Bestaande situatie

In de huidige situatie kent het plangebied al veel water en groen en is in de Oostkil en in het deelgebied Smitsdijk sprake van ecologische kwaliteiten. Zie daarvoor de uitgevoerde quick scan ecologie (bijlage 17) en de inventarisatie van ecologische kwaliteiten (bijlage 18).

2.12.2 Wettelijk kader

De Wet natuurbescherming beschermt de bestaande natuurwaarden. In de gemeentelijke APV is een verbod opgenomen voor de kap van bomen die op de lijst waardevolle bomen zijn aangeduid.

2.12.3 Visie

In de structuurvisie is een streefwaarde voor buurtrecreatief groen opgenomen van 10m² per woning. Binnen de groene woonomgeving dient genoeg ruimte te zijn om te spelen (zie 2.13.2 klimaat).

2.12.4 Onderzoek

Voor het gehele plangebied en omgeving zijn diverse ecologische onderzoeken uitgevoerd. Onderstaand kaartje laat de diverse deelgebieden zien die onderzocht zijn of onderzocht worden. De locaties met de nummers 7 en 4 vallen buiten de plangrens van dit bestemmingsplan maar zijn voor de volledigheid wel opgenomen op de kaart. Voor deze gebieden worden afzonderlijke bestemmingsplannen opgesteld.



In onderstaande tabel is per deelgebied aangeven welke onderzoeken zijn uitgevoerd en wat de resultaten zijn.

	Deelgebied	Onderzoek	Resultaten
1	Refaja / voormalig ziekenhuis.	Onderzoek 2017 opgenomen als Bijlage 19	Het onderzoek laat zien dat het voormalige ziekenhuis onderdak biedt aan diverse beschermde soorten vleermuizen. Op basis van dit onderzoek is met diverse aanvullende maatregelen en voorwaarden ontheffing verleend door de provincie op 16 april 2020 (bijlage 22). Naast vleermuizen zijn er geen andere beschermde soorten aangetroffen.
2	Middengebied	Onderzoek van 8 januari 2020 opgenomen als bijlage 20.	Diverse gebouwen en bomenrijen vormen verblijfs- en leefgebied voor vleermuizen, de huismus en gierzwaluw. Diverse mitigerende maatregelen zijn getroffen om ontheffing te kunnen aanvragen. Tot die tijd mag er geen verstoring plaats vinden. Door de aanwezigheid van de watervleermuis in en rond het plangebied kan niet uitgesloten worden dat zich bomen met geschikte verblijfplaatsen voor deze soort in het plangebied bevinden. Nader onderzoek naar boomholtes vindt momenteel plaats. In het gebied is geen activiteit van roofvogels en bosuilen aangetroffen. Nog voor de zomer 2020 wordt een activiteitenplan opgesteld ten behoeve van de aanvraag ontheffing.

3	Smitszigt hoeve en boomgaard	Onderzoek van 17 januari 2020 opgenomen als bijlage 21	In de boerderijschuur van het deelgebied Smitszigt is een kraamkolonie van gewone grootoorvleermuisvrouwtjes aanwezig mogelijk tevens winterverblijf. Boerderij Smitszigt is onderdeel van het paarterritorium van een gewone dwergvleermuis en van het paarterritorium van een ruige dwergvleermuis. Mogelijk is sprake van de broedplaats van de bosuil. Nader onderzoek vindt in de zomer 2020 plaats.
5.	Spoorzone Zuid	Quick scan bijlage 17	Diverse bosschage die potentie hebben voor de soorten uit de quick scan. Worst case zal hier een planontwikkeling moeten plaatsvinden vergelijkbaar aan Smitszigt met inpassing van woonbebouwing binnen bestaande groenstructuren.
6.	Spoorzone Noord	Quick scan bijlage 17	Zie spoorzone Zuid. Met name het campingterrein heeft potentie. Onderzoek naar roofvogels en vleermuizen vindt in de zomer van 2020 plaats. Op de camping is een Sperwer aangetroffen, bij verstoring is een ontheffing noodzakelijk.
8.	Laan van Londen	Onderzoek gestart.	Voorlopige resultaten laten zien dat er geen roofvogels zijn aangetroffen. Mogelijk vormen de aanwezige bomen een route voor vleermuizen. Momenteel wordt onderzocht of in dat geval doortrekking van de weg kan plaatsvinden met behoud van de route. Rapportage onderzoek volgt in de zomer 2020.

2.12.5 Vertaling in het plan

De resultaten uit de onderzoeken zijn als volgt vertaald in dit bestemmingsplan.

Voor de Refaja-locatie wordt het leefgebied van de vleermuizen beschermd door de bestemming Natuur en Groen waardoor essentiële foerageergebieden en essentiële vliegroutes behouden blijven.

Voor het middengebied zijn een aantal gebouwen en groenstructuren beschermd met de aanduiding 'natuurwaarden'. Hier geldt (voorlopig) een verbod op slopen van gebouwen en het kappen van bomen. Het betreft:

- het gebouw van de voetbalvereniging als zomerverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis en mogelijk in het najaar paarterritorium van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis;
- het gebouw van de korfbalvereniging als paarterritorium van een gewone dwergvleermuis en mogelijk jaarronde verblijfplaats van een gewone dwergvleermuis;
- de woning aan de Laan van Londen 1700 als mogelijke zomerverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis; en
- diverse bomenrijen en groene randen als essentiële vliegroute van gewone dwergvleermuizen en foerageergebied voor gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en watervleermuis.

Voor Smitszigt hoeve en boomgaard zijn enkele gebouwen en groenstructuren beschermd met de aanduiding 'natuurwaarden':

- De boerderijschuur van het deelgebied Smitszigt. Ter plaatse is een kraamkolonie van gewone grootoorvleermuisvrouwtjes aanwezig. Zij verblijven tussen de balken en de rieten kap van de schuur en verplaatsen zich binnenin de schuur. De schuur is mogelijk ook in gebruik als winterverblijfplaats.
- De bebouwing van Boerderij Smitszigt is onderdeel van het paarterritorium van een gewone dwergvleermuis en van het paarterritorium van een ruige dwergvleermuis. De bijbehorende verblijfplaatsen bevinden zich redelijkerwijs in de bebouwing;
- Het groen in de voortuin van Boerderij Smitszigt en het bosperceel betreft essentieel foerageergebied voor gewone grootoorvleermuis en gewone en ruige dwergvleermuis;
- Boerderij Smitszigt en het bosperceel samen zijn essentieel voor het voortbestaan van de (kraam)kolonie gewone grootoorvleermuizen;
- De vliegroutes langs de zuidkant van het Wielwijkpark richting het bosperceel, vanuit het noorden richting het bosperceel en richting het zuiden vanaf het bosperceel, en het bosperceel zelf, betreffen essentiële vliegroutes van gewone dwergvleermuis, en vermoedelijk ook van gewone grootoorvleermuis;

Voor het gehele plangebied is daarnaast in de artikelen 4.3 en 7.4 de eis opgenomen dat waardevolle bomen pas gekapt mogen worden als behoud redelijkerwijs niet mogelijk is. Dat verplicht de aanvrager

om eerst onderzoek te doen naar de aanwezige natuurwaarden. Op grond van de Wet natuurbescherming kan dan een ontheffing noodzakelijk blijken. Bij het verlenen van de vergunning voor het kappen van bomen zal naast de ruimtelijke toets ook nagegaan moeten worden of geen aantasting van natuurwaarden plaats vindt. Het betreft de mogelijke aanwezigheid van verblijfplaatsen van de watervleermuis en preventief de toetsing of er voldoende leefgebied voor de bosuil behouden blijft.

2.13 Klimaat en water

2.13.1 Bestaande situatie

Het plangebied is nu voor een belangrijk deel groen ingericht maar nog niet klimaatbestendig. Door het plangebied loopt de Oostkil, een groenblauwe zone met ecologische kwaliteiten. Het plangebied kent daarnaast een aantal poldersloten. Binnen het plangebied lopen geen watergangen of waterkeringen die in de keur van het Waterschap zijn opgenomen.

2.13.2 Visie

In de structuurvisie zet Dordrecht in op de ambitie klimaatneutraal in 2050. Dit is concreet vertaald in het Convenant Klimaatadaptief Bouwen in Zuid-Holland (2018). In dit convenant zijn procesafspraken gemaakt gericht op het verminderen van de wateroverlast, hittestress, droogte en bodemdaling en het vergroten van de biodiversiteit. Het Convenant is op 4 oktober 2018 van start gegaan.

Ter uitvoering van dit convenant is specifiek voor Amstelveen de beleidsregel klimaatadaptief bouwen Dordrecht Amstelveen opgesteld. In deze beleidsregel worden concrete prestatie-eisen gesteld aan de ontwikkeling van Amstelveen:

- a. hevige neerslag leidt niet tot grote schade aan infrastructuur, gebouwen, eigendommen of groen in of buiten het plangebied;
- b. langdurige droogte leidt niet tot verdroging of schade aan de gebouwde omgeving;
- c. de bebouwde omgeving biedt voetgangers, fietsers, spelende kinderen en ouderen bescherming tegen hittestress;
- d. de bebouwde omgeving is bestand tegen overstromingen.

Daarnaast geldt de eis van voldoende speel- en beweegplekken volgens de beleidsregels Spelen en bewegen van de gemeente Dordrecht.

De afspraken uit het convenant die zien op bodemdaling en het vergroten van de biodiversiteit zijn niet uitgewerkt in de beleidsregel. Bodemdaling is niet relevant voor het plangebied. Het beleid voor biodiversiteit is in nog in ontwikkeling. De beleidsregel klimaat is opgenomen als bijlage bij dit plan (bijlage 8 versie mei 2020)

2.13.3 Onderzoek

Uit de opgestelde proefverkaveling (bijlage 6) blijkt dat het mogelijk een woonwijk met 1.068 woningen te bouwen die voldoet aan de gestelde klimaateisen en de eisen voor voldoende speel- en beweegplekken. Dat geldt met name voor de eis om 40% van de gronden aangewezen voor woningbouw in te richten voor groen en water. Daarnaast wordt ingezet op een versterking van de zone Oostkil met diverse nieuwe waterverbindingen die het oude polderpatroon volgen.

Binnen deze verkaveling blijkt het haalbaar om te voldoen aan de prestatie-eisen van de beleidsregel.

2.13.4 Vertaling in het bestemmingsplan

In artikel 3 is een klimaatbestendige woonwijk als een van de belangrijke doelen van dit bestemmingsplan vastgelegd. Dat verplicht burgemeester en wethouders om bij de uitvoering van het bestemmingsplan steeds te toetsen aan dit doel. De opgestelde beleidsregel is daarbij leidend.

In artikel 4.3 is een vergunningplicht opgenomen voor het bouw- en woonrijp maken van de gronden in het plangebied. Een vergunning kan alleen worden verleend als voldaan wordt aan de prestatie-eisen voor klimaat. Daarbij toetsen burgemeester en wethouders aan de beoordelingsregels voor klimaat opgenomen in artikel 16. Het betreft hier de beoordelingsregels overgenomen uit de beleidsregel. Als het in de toekomst noodzakelijk blijkt de beleidsregels aan te scherpen omdat anders het doel klimaatbestendige woonwijk niet wordt gehaald, hebben burgemeester en wethouders de mogelijkheid de beoordelingsregels aan te passen.

In artikel 4.3 is bepaald dat bij de ontwikkeling van het woongebied voldoende speel- en beweegplekken aangelegd worden. In de beoordelingsregels van artikel 12.1.6 is dat nader uitgewerkt in eisen voor de aanleg en instandhouding van speel- en beweegplekken. Voor een juiste toepassing van deze beoordelingsregels is een verwijzing naar de beleidsregel voor spelen en bewegen opgenomen.

In dit bestemmingsplan is er vanaf gezien een verbod op te nemen om de eenmaal aangelegde klimaatbestendige inrichting ongedaan te maken door het verharding van tuinen of openbaar groen. Dit wordt privaatrechtelijk door de ontwikkelaar vastgelegd met de koper.

In artikel 29 is de verplichting opgenomen het halen van de prestatie-eisen voor klimaat te monitoren en daarvan verslag uit te brengen aan de gemeenteraad.

Tot slot zijn in artikel 19 een aantal indieningsvereisten bij de vergunningaanvraag opgenomen. Bij de aanvraag dient een inrichtingstekening te worden ingediend waarop aangegeven is hoe de prestatie-eisen vertaald zijn in de voorgestelde inrichting van het openbaar gebied. Dit maakt het makkelijker om de gestelde prestatie-eisen te toetsen, te handhaven en te monitoren.

Om een ontwikkelaar te helpen om te komen tot een vergunning die voldoet aan alle eisen kan gebruik gemaakt worden van de omgevingstafel (zie artikel 4.3.5). De omgevingstafel helpt de aanvrager bij de juiste toepassing van de eisen opgenomen in dit plan.

2.14 Circulariteit

2.14.1 Bestaande situatie

In de huidige situatie zijn geen toepassingen van circulair bouwen bekend. Nog onderzocht wordt of de sloop van het voormalige ziekenhuis mogelijkheden biedt voor hergebruik.

2.14.2 Wettelijk kader

Ingevolge het Bouwbesluit kunnen voorschriften worden gesteld om de belasting van het milieu door de in het bouwwerk toe te passen materialen te beperken. Nieuwe woongebouwen moeten voldoen aan een milieuprestatie van ten hoogste 1. De gemeente mag geen strengere eisen stellen in aanvulling op het Bouwbesluit.

2.14.3 Visie

In het nationaal Grondstoffenakkoord staan afspraken tussen de overheid en het bedrijfsleven om de Nederlandse economie in 2050 volledig te laten draaien op herbruikbare grondstoffen. In 2030 moet Nederland al 50% minder primaire grondstoffen gebruiken (mineralen, metalen en fossiel).

Het gemeentelijke beleid is nog in ontwikkeling en richt zich op slim gebruik van grondstoffen, producten en goederen, zodat deze oneindig hergebruikt kunnen worden in een gesloten systeem. Met name bij nieuwbouw liggen hier kansen materialen of producten toe te passen die weer terug de kringloop ingaan of hergebruikt worden op het moment dat het gebouw niet meer nodig blijkt te zijn. In de aanbesteding van Amstelveen worden partijen gevraagd na te denken op welke wijze zij invulling geven aan verduurzaming van het bouwproces. De gemeente verwacht dat op die manier aan de beleidsdoelen voldaan kan worden.

2.14.4 Onderzoek

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is geen nader onderzoek uitgevoerd.

2.14.5 Vertaling in het plan

De ambitie voor circulair bouwen wordt als randvoorwaarde gesteld in de aanbesteding. Deze ambitie heeft geen verdere doorwerking gekregen in dit bestemmingsplan.

2.15 Bodem en explosieven

2.15.1 Bestaande situatie

In het plangebied zijn geen bestaande bodemverontreinigingen bekend. In het gebied is een kleine kans op de aanwezigheid van explosieven.

2.15.2 Wettelijk kader

Wettelijk is het verplicht de bodemkwaliteit te onderzoeken voordat er gebouwd kan worden.

2.15.3 Visie

In de structuurvisie wordt minimaal ingezet op behoud van de kwaliteit van de ondergrond.

2.15.4 Onderzoek

Voor het plangebied is een bodemonderzoek uitgevoerd (bijlage 25). In het gebied is een kleine kans op de aanwezigheid van explosieven. Bij het geschikt maken van de bodem voor de toekomstige woonfunctie worden eventuele bodemvervuilingen gesaneerd.

2.15.5 Vertaling in het plan

Het aspect bodem vormt geen aanleiding voor nadere regels in dit bestemmingsplan. Bij de ontwikkeling van de diverse deelgebieden worden afspraken gemaakt met ontwikkelende partijen.

Hoofdstuk 3 Integrale afweging en uitvoering van het plan

In dit hoofdstuk wordt in de geest van de Omgevingswet inzichtelijk gemaakt hoe in dit plan tot een integrale afweging is gekomen en hoe dat tot uitvoering wordt gebracht.

3.1 Integrale afweging

In 2030 is Amstelveen een groene woonwijk met hoge woonkwaliteit, energieneutraal, klimaatbestendig, fietsvriendelijk en sociaal vitaal. Om deze doelen te halen zijn door de raad belangrijke en lastige keuzes gemaakt. Bijvoorbeeld de keuze om prioriteit te geven aan de woningbouwopgave en daarbij een hoger geluidniveau voor nieuwbouw te accepteren en de strenge eis voor luchtkwaliteit langs de A16 los te laten. In onderstaande schema is sterk vereenvoudigd aangegeven welke keuzes in dit plan gemaakt zijn. Daarbij geeft de kolom "basis" het wettelijk minimumniveau aan en laten de kolommen middel en hoog zien dat op diverse onderdelen van de leefomgeving hogere kwaliteit dan wettelijk voorgeschreven wordt gehaald. Voor een nadere toelichting wat per onderdeel aangemerkt kan worden als basis (wettelijk), middel (visie) en hoog (doelen) wordt verwezen naar de paragrafen 2.1 tot en met 2.15.

Onderdeel	basis	middel	hoog
Ruimtelijke kwaliteit			
Wonen			
Werken en voorzieningen			
Mobiliteit			
Externe veiligheid			
Geluid			
Lucht			
Hinder bedrijven			
Openbare ruimte			
Cultureel erfgoed			
Energie			
Ecologie en groen			
Klimaat en water			
Circulair			
Sociaal			

3.2 Monitoring

De raad geeft in dit bestemmingsplan veel bestuurlijke afwegingsruimte aan burgemeester en wethouders. Door het instrument van monitoring kan de raad sturen op het halen van de gestelde doelen voor Amstelveen.

In dit plan is voorgeschreven dat burgemeester en wethouders ieder twee jaar monitoren of de doelen sociaal vitale wijk, kwalitatief hoogwaardig wonen, mobiliteit en klimaatbestendige woonwijk gehaald worden. Indien blijkt dat een of meer doelen niet gehaald worden, wordt daarvan rapportage opgesteld die ter kennisname aan de raad wordt gestuurd. In de rapportage wordt aangegeven welke maatregelen worden genomen om het doel of doelen te halen.

De wijze van monitoring en rapportage kan worden vastgelegd in een beleidsregel monitoring.

3.3 Handhaving

Een belangrijke vraag bij de uitvoering van dit plan is of de gestelde regels wel te handhaven zijn. Bijvoorbeeld de regel die maximaal een parkeerplaats bij de woning toestaat. Voor dit soort regels wordt ook gekeken naar de eigen verantwoordelijkheid van bewoners. Amstelveen wordt een voorbeeldwijk voor mobiliteit, dat betekent dat ook bewoners verantwoordelijkheid moeten voelen voor het halen van het doel fietsvriendelijke wijk. De toelichting van het bestemmingsplan zal op dit onderdeel nog worden aangevuld voor de vaststelling door de raad.

Hoofdstuk 4 Juridische toelichting

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt toegelicht hoe dit bestemmingsplan in de praktijk werkt en wat de veranderingen zijn ten opzichte van een regulier bestemmingsplan. Aan de hand van de aanmelding Crisis- en herstelwet wordt in dit hoofdstuk toegelicht hoe dit bestemmingsplan anders werkt dan een regulier bestemmingsplan. Belangrijk uitgangspunt daarbij is de één-loket gedachte: de gemeente wil ontwikkelaars en bewoners zoveel mogelijk in een keer duidelijkheid bieden en voorkomen dat meerdere bezoeken aan het loket nodig zijn. In paragraaf 4.2 wordt toegelicht van welke juridische mogelijkheden van de Crisis- en herstelwet gebruik is gemaakt.

4.2 Toepassing artikel 7c Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet

Bij het opstellen van de regels in dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van diverse innovaties opgenomen in artikel 7c. In onderstaand schema is per lid aangeven of en hoe artikel 7c is toegepast.

Lid	Onderwerp	Toelichting	Toepassing
1.	Regels breder dan goede ruimtelijke ordening.	Regels ten behoeve van: a. bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, en b. doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke functies.	Regels over klimaat, milieu, energie, openbaar gebied, verkeer en veiligheid.
2.	Planperiode	Planperiode 20 jaar in plaats van 10 jaar.	Toegepast, bepaalde ontwikkelingen zoals een treinhalt spelen mogelijk pas na 2029.
3.	Voorlopige bestemming	Voorlopige bestemming voor 10 jaar in plaats van 5 jaar.	Niet toegepast
4.	Regels uit verordeningen	Regels op grond van artikel 108 van de Gemeentewet die geheel of gedeeltelijk betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.	Toegepast in de regels over de kap van bomen.
5.	Melding	Verbod met melding	Niet toegepast.
6.	Open norm en beleidsregels	Regels waarvan de uitleg bij de uitoefening van een bij die regels aan te geven bevoegdheid afhankelijk wordt gesteld van beleidsregels	Toegepast, zoals hiervoor toegelicht bij open normen.
7.	Welstand	Regels over het uiterlijk van bouwwerken die bij de toepassing interpretatie behoeven. De raad stelt de criteria vast die worden toegepast bij de beoordeling van het uiterlijk van een bouwwerk waarop de aanvraag om een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit betrekking heeft	Formeel niet toegepast, praktisch biedt het plan via de omgevingstafel wel een intergraal toetsingskader waarbij welstand aangehaakt kan worden.
8.	Planschade	Voorzienbaarheid planschade	Niet toegepast.

9.	Procesregels m.b.t. elektronische beschikbaarheid, standaarden en Wet geluidhinder	Afwijking van: - elektronische beschikbaarheid - inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan - SVBP standaarden - Wet geluidhinder (hogere waarden in BP en detailniveau akoestisch onderzoek)	Toegepast met name voor geluid en inzichten over de uitvoerbaarheid.
10.	Uitstel exploitatieplan	Uitstel exploitatieplanverplichting tot vergunning	Niet toegepast.
13.	Delegatie delen bestemmingsplan	De raad kan de bevoegdheid tot het vaststellen van delen van het bestemmingsplan delegeren aan burgemeester en wethouders.	Hoofdstuk 4 van de regels.
14.	Gebruiksverbod op regels breder dan GRO	Verbod om zonder vergunning gronden of bouwwerken te gebruiken in strijd met de regels die gesteld op basis van lid 1.	Opgenomen in artikel 4
15.	Aanvraag-vereisten	Afwijking aanvraagvereiste omgevingsvergunning met de mogelijkheid ook eisen te stellen aan gegevens en bescheiden over de gevolgen van het beoogde gebruik voor de fysieke leefomgeving (in plaats de ruimtelijke ordening).	Toegepast in artikel 4.3.2.
16.	Buitenplanse afwijking BP breder dan goede ruimtelijke ordening	Het verbod om zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren voor een gebruik van gronden en gebouwen in strijd met het bestemmingsplan. In dit geval kan een omgevingsvergunning ook worden verleend op basis van een bredere afweging dan alleen een goede ruimtelijke ordening*.	Toegepast door regels die zien op klimaat en spelen en bewegen.

* In aanvulling op artikel 3.6, eerste lid, onder c, van de Wet ruimtelijke ordening kan bij het bestemmingsplan worden bepaald dat het met het oog op de regels bedoeld in het eerste lid verboden is zonder omgevingsvergunning, gronden of bouwwerken te gebruiken voor een daarbij aangegeven activiteit, als de activiteit niet in strijd is met het bestemmingsplan. Voor toepassing van deze bepaling in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt deze vergunning aangemerkt als een vergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van die wet. De vergunning wordt verleend als wordt voldaan aan de daartoe in het bestemmingsplan gestelde voorwaarden

4.3 De één loketbenadering

Een belangrijk uitgangspunt in dit plan is de één loket-benadering. De gemeente wil met dit bestemmingsplan met verbrede reikwijdte het liefst in één keer duidelijk maken welke regels er gelden. Doel hiervan is dat een ontwikkelaar of bewoner er straks niet achter komt dat er nog andere regels gelden, zoals een kapvergunning, waterbergings-eisen, de aanleg van een wandelnetwerk, veiligheidsvoorschriften of welstandeisen. Doel van dit plan is dus om ontwikkelaars en straks de bewoners zoveel mogelijk vooraf duidelijkheid te bieden. Het bestemmingsplan bevat niet alleen regels over bouwen en gebruik van gronden, maar ook over milieu, energie, klimaat en de inrichting van het openbaar gebied. Dat wil zeggen dat dit bestemmingsplan veel meer regels bevat dan gebruikelijk en daarom in eerste instantie ook de indruk geeft van meer regels in plaats van minder regels. Het is belangrijk hierbij in gedachten te houden dat in een regulier bestemmingsplan heel veel regels niet zijn opgenomen. Dit wordt vaak pas duidelijk als een vergunning op basis van het bestemmingsplan is aangevraagd. Dit bestemmingsplan beoogt dat te voorkomen. Om de aanvrager van een vergunning snel te kunnen helpen kan een aanvrager er voor kiezen de omgevingstafel in te schakelen.

Omdat dit bestemmingsplan voor de gemeente nog een pilot is voor het werken onder de Omgevingswet, zal het nog niet in alle gevallen mogelijk blijken te werken volgens de één loket-gedachte. In dat geval leert het de gemeente wel hoe ze dat in het omgevingsplan straks moet gaan regelen.

4.4 De omgevingstafel

De omgevingstafel ziet op een werkwijze die in Dordrecht al op verschillende manieren wordt toegepast en die er eenvoudig gesteld op neer komt dat we de ontwikkelaars en bewoners maximaal willen helpen aan een snelle omgevingsvergunning. Het bestemmingsplan is zo opgesteld dat daar nagenoeg alle regels in opgenomen zijn die door de gemeente gesteld kunnen worden. Dat moet de omgevingstafel in staat stellen snel beslissingen te nemen.

De omgevingstafel wordt afhankelijk van de aanvraag door de gemeente samengesteld uit alle relevante partners van de gemeente. Naast de ontwikkelaar zijn dat de ketenpartners, omwonenden/belanghebbenden, welstand, gemeentelijk specialisten. Ketenpartners zoals de veiligheidsregio, het waterschap en Rijkswaterstaat doen ook mee aan de omgevingstafel en worden gevraagd zich ook te conformeren aan het besluit van de omgevingstafel.

Het initiatief om de omgevingstafel in te schakelen ligt primair bij de aanvrager. Als de aanvrager er voor kiest zonder omgevingstafel een vergunning aan te vragen, kan dat maar is het risico op een weigering op een vergunning een eigen verantwoordelijkheid. In dat geval zal de ontwikkelaar ook zelf de adviezen van ketenpartners moeten inwinnen.

4.5 Hoe werkt het bestemmingsplan voor toekomstige bewoners?

Voor de toekomstige bewoners in het plangebied biedt het bestemmingsplan niet zoals gebruikelijk een regeling op perceelniveau met bouwvlakken, tuinen en openbaar gebied. In plaats daarvan dient uit te worden gegaan van de bouw- en inrichtingstekening, zoals die bij de bouw van woningen is ontstaan. Zodra een bewoner iets wil veranderen ten opzichte van die tekening, dient te worden nagegaan of het bestemmingsplan hierover regels stelt. De systematiek is dan vergelijkbaar als bij ontwikkelaars.

De gebouwde woningen zijn gelegen op gronden met de bestemming Ontwikkelgebied. In de regels is in artikel 4 bepaald voor welke activiteiten een vergunning nodig is:

- Voor grotere uitbreidingen van de woning (niet vergunningsvrij) is net als bij een regulier bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor het bouwen nodig. De aanvraag hiervan wordt getoetst aan de maatvoeringsregels in het bestemmingsplan. Nieuw is dat ook toetsing plaatsvindt aan open normen, zoals een aanvaardbaar akoestische woonomgeving. Deze normen gelden ook voor een ontwikkelaar bij de bouw van de woningen zelf.
- Het parkeren van auto's op plekken die daar op de inrichtingstekening niet voor aangewezen zijn;
- Het kappen van waardevolle bomen in het deelgebied Smitzigt;
- Kwaliteit openbaar gebied: bewoners maar ook de gemeente kunnen in het bestemmingsplan lezen dat bij de inrichting van het openbaar gebied de eisen gelden voor voldoende speelplekken, afvalinzamelsystemen, verlichting en waterberging. Als afgeweken wordt van de inrichtingstekening dient een vergunning te worden aangevraagd.

Als een bewoner iets wil veranderen ten opzichte van de vergunde situatie kan hiervoor een omgevingsvergunning nodig zijn. Bijvoorbeeld als een bewoner een extra bouwlaag op de woning wil plaatsen zijn de regels voor bouwen van toepassing en zal een bouwplan moeten voldoen aan de regels over bouwhoogtes, geluidsnormen op de gevel én aan de open normen die nader uitgewerkt zijn in de beoordelingsregels van dit plan. Deze praktijk met vergunning moet gezien worden als een tijdelijke situatie die straks in het omgevingsplan steeds meer omgezet zal worden naar vergunningvrije regels.

Tot slot kunnen op bepaalde gronden nog aanduidingen of dubbelbestemmingen gelden. Via ruimtelijke plannen kan de aanvrager zien welke regels in dat geval extra gelden.

4.6 Economische uitvoerbaarheid

Voor het bestemmingsplan in een grondexploitatie opgesteld waaruit blijkt dat de uitvoering van het bestemmingsplan financieel uitvoerbaar is. Het kostenverhaal zal grotendeels plaats vinden via de uitgifte van gronden in eigendom van de gemeente. Voor de Rafaja-locatie die geen eigendom is van de gemeente is een anterieure overeenkomst gesloten waaruit blijkt dat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

4.7 Geraadpleegde bronnen

Beleidsregel hogere waarden (2007): Beleidsregels 'beleid hogere grenswaarden Wet geluidhinder gemeente Dordrecht', 28 juni 2007.

Beleidsnota archeologie (2012) Dordrecht ondergronds, van archeologische verwachting naar beleid archeologie, 4 oktober 2012.

Handboek kwaliteit openbare ruimte, KOR beheer Handboek, kwaliteit openbare ruimte, gemeente Dordrecht.

Ontwikkelperspectief Amstelveen (2018): Ontwikkelperspectief Amstelveen, Amstelveen, een unieke woonlocatie aan de zuidkant van Dordrecht, oktober 2018.

RIGO 2017: Regionale woonvisie Drechtsteden 2017-2031, RIGO 25 oktober 2017. Structuurvisie: de Structuurvisie Dordrecht 2040 zoals die geldt na de 3e herziening.

RVMK Drechtsteden(2019), actualisering verkeers- en milieubeleid mei 2019, Goudappel Coffeng, kenmerk 001575.20190503.R1.01.

Welstandsnota (2015), welstandsbeleid gemeente Dordrecht, vastgesteld door de gemeenteraad op 29 september 2015.

