

*Ontwerp Beleidsregel
'Leidraad duurzaam
bouwen en
gebiedsontwikkeling BTAZ'*



Inhoud

1.	Inleiding	3
2.	Invulling open norm	4
3.	Ontwerp Beleidsregel 'Leidraad duurzaam bouwen en gebiedsontwikkeling BTAZ'	5
3.1.	Duurzaamheidsvisie en duurzaamheidsplan	5
3.2.	Daken van gebouwen of overdekte parkeerplaatsen moeten duurzaam gebruikt worden	5
3.3.	Bij de bouw van nieuwe gebouwen wordt uitsluitend FSC(of daaraan gelijkwaardig)-gekeurd hout toegepast	5
3.4.	Bij de bouw van nieuwe gebouwen worden geen uitlogende bouwmaterialen (koper, lood en zink) die zijn blootgesteld aan weersinvloeden gebruikt.	6
3.5.	Er moet zoveel mogelijk circulair gebouwd worden.	6
3.6.	Bij bouwplannen moet rekening gehouden worden met klimaatadaptatie	6
3.6.1.	Voorkomen wateroverlast: inrichten voor extreme buien	6
3.6.2.	Wateroverlast voorkomen en bestrijden (voorkeursvolgorde vasthouden-bergen-afvoeren)	6
3.6.3.	Hittestressbestrijding, beperken van de impact	7
3.6.4.	Droogte: vergroten sponswerking	7
3.7.	Bevorderen biodiversiteit, behoud flora en fauna	7
3.8.	Duurzame mobiliteit	7
3.9.	Bij de aanvraag om omgevingsvergunning dient aangetoond te worden dát en hoe aan de voorwaarden onder 3.1 tot en met 3.8 is voldaan	7
4.	Reikwijdte van de Beleidsregel 'Leidraad Duurzaam Bouwen en Gebiedsontwikkeling BTAZ'	8



1. Inleiding

Met deze Beleidsregel 'Leidraad Duurzaam Bouwen en Gebiedsontwikkeling BTAZ' wordt uitvoering gegeven aan een duurzame ontwikkeling van het ontwikkelgebied BTAZ. Deze Beleidsregel vormt tevens de uitwerking van de open norm en voorwaarden die in de regels van het bestemmingsplan BTAZ zijn opgenomen. Met de uitwerking in beleidsregels wordt de mogelijkheid geboden om op een aantal thema's gedurende de looptijd van het bestemmingsplan BTAZ nadere sturing te geven aan activiteiten en functies met het oog op het realiseren van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit.

In de regels van het bestemmingsplan is, waar van toepassing, een verwijzing naar de voorliggende beleidsregel opgenomen. Bij wijziging van deze beleidsregel wordt aan de gewijzigde beleidsregels getoetst.

Ingevolge artikel 1:3 lid 4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) wordt onder een beleidsregel verstaan: 'een bij besluit vastgestelde algemene regel, niet zijnde een algemeen verbindend voorschrift, omtrent de afweging van belangen, de vaststelling van feiten of de uitleg van wettelijke voorschriften bij het gebruik van een bevoegdheid van een bestuursorgaan'.

Uit de wettelijke definitie volgt dat een beleidsregel de functie heeft van algemene regel omtrent de afweging van belangen, de vaststelling van feiten of de uitleg van wettelijke voorschriften bij het gebruik van een bevoegdheid van een bestuursorgaan. In de relatie met de toepassing van het bestemmingsplan gaat het hierbij om de volgende bevoegdheden:

- besluitvorming verlening omgevingsvergunningen voor het bouwen;
- besluitvorming verlening omgevingsvergunningen voor wijziging gebruik;
- besluitvorming verlening omgevingsvergunningen voor het slopen van bouwwerken;
- besluitvorming verlening omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden;
- besluitvorming verlening omgevingsvergunningen voor planologisch afwijkend gebruik.

De wettelijke bevoegdheid tot het vaststellen van beleidsregels ligt in artikel 4:81 Awb juncto artikel 7c lid 6 en lid 7 van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (BuChw).

Voor de realisatie van BTAZ is aan gemeente Amstelveen de experimentstatus als bedoeld in artikel 7c BuChw toegekend. Ingevolge deze experimentstatus is de gemeenteraad bevoegd een bestemmingsplan met zogenaamde 'verbrede reikwijdte' vast te stellen. Een nadere toelichting op deze experimentstatus is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

Ingevolge artikel 7c lid 6 Bu Chw biedt de experimentstatus de mogelijkheid dat beleidsregels worden vastgesteld door ofwel de gemeenteraad of door het college van burgemeester en wethouders. De voorliggende beleidsregel is een beleidsregel in de zin van artikel 7c, lid 6 BuChw.

De beleidsregel geeft voor burgers, bedrijven, ontwikkelaars én vergunningverleners duidelijkheid over op welke wijze voldaan wordt aan de open normen die gebruikt moeten worden bij het behandelen van omgevingsvergunningen voor bouwen en gebruik.



2. Invulling open norm

In het bestemmingsplan is als open norm opgenomen dat de realisatie van de functies, zoals bepaald in de artikel 4.2.5, uitsluitend zijn toegestaan wanneer bij de aanvraag om een omgevingsvergunning aangetoond wordt dat de ontwikkeling ten minste voldoet aan de vereisten ten aanzien van duurzaamheid zoals omschreven in deze beleidsregel. In de toelichting op het bestemmingsplan worden deze beleidsregels nader toegelicht. In de beleidsregels wordt ingezet op de duurzame thema's 'Energie', 'Circulaire economie', 'Biodiversiteit', 'Klimaat en Mobiliteit'. In dit kader worden bijvoorbeeld eisen gesteld aan het gebruik van de daken, afvoer en vasthouden van water, gebruik van materialen, bevorderen van biodiversiteit en het inzichtelijk maken van de duurzame bedrijfsvoering en processen met een duurzaamheidsvisie en duurzaamheidsplan. Ten behoeve van duurzaam bouwen en inrichten zijn regels opgenomen om zoveel mogelijk gebruiken van duurzame en hergebruikte materialen te stimuleren.



3. Ontwerp Beleidsregel 'Leidraad duurzaam bouwen en gebiedsontwikkeling BTAZ'

Deze beleidsregel geeft aan op welke wijze de in de regels van het bestemmingsplan genoemde normen ten aanzien van duurzaam bouwen en gebiedsontwikkeling worden bereikt. Er is een aantoonbare bijdrage geleverd als wordt voldaan aan:

3.1. Duurzaamheidsvisie en duurzaamheidsplan

Ieder bouwplan wordt voorzien van een duurzaamheidsvisie en daaropvolgend een duurzaamheidsplan, waarin onder andere inzicht in gegeven wordt in de thema's Energie, Klimaatadaptatie, Biodiversiteit, Circulariteit, Ketensamenwerking en Mobiliteit.

De duurzaamheidsvisie en het -plan gaat in op hoe bovenstaande thema's worden ingevuld, maar ook op de processen, waarbij geacht kan worden aan onderstaande vragen:

- Wat is ieders individuele rol in de keten van circulaire economie?
- Wat is de bijdrage aan de ambitie?
- Hoe wordt dit geborgd, in stand gehouden?
- Hoe wordt dit verder ontwikkeld?

Er wordt geen vorm vereiste gesteld aan de duurzaamheidsvisie en -plan. Doel van deze stukken is om aanvullend op de Bouwtekeningen en -toelichting de vergunningverlener te voorzien van de benodigde informatie om het bouwplan op de vereisten te toetsen.

Daarnaast bieden deze stukken het parkmanagement aanknopingspunten om binnen het bedrijventerrein zoveel mogelijk gesloten ketens te creëren, waarmee de ambities van de te vestigen bedrijven mede worden vormgegeven.

3.2. Daken van gebouwen of overdekte parkeerplaatsen moeten duurzaam gebruikt worden

De te realiseren gebouwen dienen uiteraard minimaal te voldoen aan de eisen gesteld in het Bouwbesluit en na invoering van de Omgevingswet het BBL. Voor gebouwen waar in het kader van het Bouwbesluit geen energetische minimum eisen worden gesteld (zogenoeten BENG-eisen) stelt deze Beleidsregel dat in het duurzaamheidsplan aangetoond dient te worden hoe beschikbare dakoppervlakte optimaal voor klimaat wordt ingezet. Streven is dat minimaal de hoeveelheid van de in het gebouw gebruikte energie (elektriciteit en warmte/koude) op het gebouw zelf opgewekt wordt. Door middel van parkmanagement, energie coöperatie of vormen van 'dakdelen' zal getracht worden, indien er meer dakoppervlakte beschikbaar is, de eventueel overtollige energie in de directe omgeving af te zetten. Dit is geheel in lijn met de 'Visie op zonne-energie Amstelveen' (Z20-023719, september 2020) waarin gesteld wordt dat optimaal ingezet dient te worden op zonne-energie op bedrijfsdaken. Binnen het duurzaamheidsplan kan er ook voor gekozen worden (een deel van) het dakoppervlak in te zetten voor koeling en/of regenwateropvang of vertraagde waterafvoer etc.; Tot slot is toepassing van groene daken, die een bijdrage leveren aan het verbeteren van de biodiversiteit een geaccepteerde invulling van duurzaam dak gebruik. Voorgaand kan ook in combinatie met zonne-energie.

De verdere invulling van deze eis is mede afhankelijk van de geboden mogelijkheden als gemeente verdergaande maatregelen te verlangen dan het Bouwbesluit en zal daarmee dan ook in de beleidsregels worden aangepast zodra hier wijzigingen in optreden

3.3. Bij de bouw van nieuwe gebouwen wordt uitsluitend FSC(of daaraan gelijkwaardig)-gekeurd hout toegepast

Behoud van bossen en voorkomen van illegale houtkap is van groot belang. Eindgebruikers zijn alleen zeker van hout dat hieraan voldoet wanneer dit aantoonbaar in de gehele keten gecontroleerd wordt. Indien hout wordt gebruikt bij het bouwplan dient dit FSC (of daaraan gelijkwaardig) gekeurd hout te zijn.



3.4. Bij de bouw van nieuwe gebouwen worden geen uitlogende bouwmaterialen (koper, lood en zink) die zijn blootgesteld aan weersinvloeden gebruikt.

Binnen het bedrijventerrein wordt hemelwater(regenwater) zoveel mogelijk lokaal opgevangen, geborgen en vertraagd afgevoerd. Ter bescherming van de bodem worden geen uitlogende bouwmaterialen toegestaan die bloot staan aan weersinvloeden.

3.5. Er moet zoveel mogelijk circulair gebouwd worden.

Hiervan is sprake als:

- a. minimaal 15 % van de gebruikte materialen voor elk nieuw te bouwen gebouw hergebruikte materialen zijn zonder waardeverlies en/of bestaat uit bio-based materialen.
- b. bij de toepassing van beton het materiaal over een hemelsbrede afstand van niet meer dan 100 km vanaf het terrein aangevoerd wordt.
- c. ontwerp rekening houdt met meerdere levenscycli van toegepaste materialen.

Toelichting

Een aanvrager kan aantonen dat hij aan deze regel voldoet door vast te leggen welke materialen bij de bouw gebruikt zijn, bijvoorbeeld in een materialenpaspoort. Het paspoort geeft inzicht in de kwaliteit, hoeveelheid en herkomst van de verwerkte materialen en bouwdelen en maakt na sloop efficiënt hergebruik en recycling van materialen mogelijk.

Inspiratie is bijvoorbeeld te vinden in 'Het Nieuwe Normaal' (<https://www.cirkelstad.nl/project/samen-versnellen/>) Het nieuwe normaal geeft invulling aan losmaakbaarheidsindex en geeft invulling aan verdergaande MPG (Milieu prestatie getal uitgedrukt in €/m2BVO), o.a. in een toolbox.

3.6. Bij bouwplannen moet rekening gehouden worden met klimaatadaptatie

Bij bouwplannen moet rekening gehouden worden met klimaatadaptatie door toepassing van de richtlijnen klimaatbestendige bouw zoals deze in het actieplan Klimaatadaptatie Amstelveen (Z21-007976) zijn terug te vinden.

Hiervoor worden verschillende maatregelen genomen op het niveau van de straat en op het niveau van het pand/perceel, waarbij o.a. rekening gehouden wordt met de opvang, buffering, hergebruik en/of infiltratie van hemelwater.

3.6.1. Voorkomen wateroverlast: inrichten voor extreme buien

Voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen geldt een waterbergingseis van 70 mm voor het te ontwikkelen gebied, en 90 mm voor vitale en kwetsbare infrastructuur, o.a. trafostations (bron: paragraaf 6.2.1 van het Actieplan Klimaatadaptatie Amstelveen). Deze waterberging moet primair een plaats vinden in oppervlaktewater (minimaal 10% van het plangebied). De openbare ruimte en privaat terrein moeten zo zijn ontworpen en ingericht dat de resterende berging hier plaatsvindt en het water zonder schade kan worden vastgehouden, geborgen en afgevoerd. Dit moet rekenkundig worden aangetoond in het ontwerp.

3.6.2. Wateroverlast voorkomen en bestrijden (voorkeursvolgorde vasthouden-bergen-afvoeren)

- a. toepassen waterdichte funderingen en begane grondvloeren om grondwateroverlast te voorkomen
- b. kruipruimtes waterbestendig maken
- c. waar mogelijk regenwater verwerken op eigen terrein:
 - i. infiltreren in de grond (groene buitenruimte ipv versteende buitenruimte, open/waterdoorlatende verharding ipv gesloten verharding)
 - ii. regenwater opvangen
 - iii. regenwater afvoeren naar open water
 - iv. regenwater afvoeren naar hemelwaterriolering



3.6.3. Hittestressbestrijding, beperken van de impact

Bij nieuwbouwontwikkeling streeft de gemeente naar een zodanige inrichting van het gebied dat de gevoelstemperatuur binnen aanvaardbare normen blijft. Koele verblijfsplekken van minimaal 200 m² zijn aanwezig op maximaal 300 m loopafstand om (de gevolgen van) hitte voor mens en natuur te beperken. Verblijfsplekken worden met minimaal 50% groen en 30% schaduw ingericht (bomen tellen voor beide). Daarbij is het van belang dat er rekening wordt gehouden met de bestaande Flora en Fauna en voor nieuwe beplanting keuzes worden gemaakt voor gebiedseigen Flora en Fauna. Ook de mate van doelbereik (effectiviteit) van de hittestressbestrijdings maatregelen moet rekenkundig worden aangetoond.

Voorbeelden van effectieve maatregelen zijn:

- a. het toevoegen van groen, volwassen bomen, (op het niveau van de straat);
- b. de aanleg van groene daken en gevels (op pand-/perceel niveau);
- c. de positionering van gebouwen, materiaal kleur en slimme zonwering (op gebouwniveau).

3.6.4. Droogte: vergroten sponswerking

Een gebied bij een nieuwbouwontwikkeling wordt neerslag bergend en afvoer vertragend ingericht. Zodanig dat bij droogte bomen, groen, (dak)tuinen of andere voorzieningen van water worden voorzien. Daarom wordt het principe van de verdringingsreeks gehanteerd: vasthouden, bergen en afvoeren. Maatregelen die schade door bodemdaling tegengaan en kostenefficiënt zijn over de levensduur van 30 jaar worden in het ontwerp opgenomen, zoals langdurige voorbelasting om restzetting te beperken.

3.7. Bevorderen biodiversiteit, behoud flora en fauna

- a. Bij de inrichting van buitenterrein en/of groene daken is nadrukkelijk aandacht voor inheemse beplanting en begroeiing.
- b. Op, aan of bij gebouwen wordt nestgelegenheid geboden voor voorkomende vogels en fauna.

Inspiratie hiervoor is bijvoorbeeld te vinden op <https://bouwnatuurinclusief.nl/blogs/factsheet-bedrijventerreinen>

3.8. Duurzame mobiliteit

Op iedere bedrijfskavel is minimaal 1 laadvoorziening voor elektrisch rijden aangebracht, daarnaast wordt bij minimaal 1 op de 5 parkeerplaatsen leidinginfrastructuur voor laadpalen aangelegd.

3.9. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning dient aangetoond te worden dát en hoe aan de voorwaarden onder 3.1 tot en met 3.8 is voldaan



4. Reikwijdte van de Beleidsregel 'Leidraad Duurzaam Bouwen en Gebiedsontwikkeling BTAZ'

Moment van toetsing

De beleidsregel 'Leidraad Duurzaam bouwen en gebiedsontwikkeling BTAZ' wordt alleen gebruikt op het moment dat de gemeente een aanvraag omgevingsvergunning toetst aan het bestemmingsplan. Verder zijn de beleidsregels mede bepalend voor de inrichting van het gebied van het openbare terrein.

Functiewijziging

De beleidsregel Duurzaam bouwen en gebiedsontwikkeling BTAZ geldt eveneens wanneer het gebouw een andere functie krijgt als het bestemmingsplan deze wijziging vergunning plichtig stelt.

Slotbepaling

De vaststelling van deze beleidsregel geschiedt, ingevolge artikel 7c lid 6 en 7 Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, door het college van Burgemeester en wethouders.