

*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	6
3.3.	Bij de bouw van nieuwe gebouwen wordt uitsluitend FSC(of daaraan gelijkwaardig)-gekeurd hout toegepast	6
3.4.	Bij de bouw van nieuwe gebouwen worden geen uitlopende bouwmaterialen (koper, lood en zink) die zijn blootgesteld aan weersinvloeden gebruikt.	7
3.5.	Er moet zoveel mogelijk circulair gebouwd worden.	7
3.6.	Bij bouwplannen moet rekening gehouden worden met klimaatadaptatie	7
3.6.1.	Voorkomen wateroverlast: inrichten voor extreme buien	7
3.6.2.	Wateroverlast voorkomen en bestrijden (voorkeursvolgorde vasthouden-bergen-afvoeren)	7
3.6.3.	Hittestressbestrijding, beperken van de impact	8
3.6.4.	Droogte: vergroten sponswerking	8
3.7.	Bevorderen biodiversiteit, behoud flora en fauna	8
3.8.	Duurzame mobiliteit	8
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	8
4.	Reikwijdte van de beleidsregel 'Leidraad Duurzaam Bouwen en Gebiedsontwikkeling BTAZ'	9



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 beleidsregel 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 de gemeente 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 van de regels bij het bestemmingsplan, 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 wordt deze beleidsregel nader toegelicht. In de beleidsregel 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 in een duurzaamheidsplan en optioneel in een bredere duurzaamheidsvisie. 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 invulling aan de in de regels van het bestemmingsplan vermelde normen ten aanzien van duurzaam bouwen en gebiedsontwikkeling .

3.1. Duurzaamheidsvisie en duurzaamheidsplan

Iedere aanvraag omgevingsvergunning wordt voorzien van een duurzaamheidsplan. In het duurzaamheidsplan wordt door aanvrager omgevingsvergunning aangetoond dat en hoe voldaan wordt aan de gestelde vereisten in deze beleidsregel onder 3.1. tot en met 3.8.

Daarnaast kan een aanvrager van een omgevingsvergunning een duurzaamheidsvisie voegen bij de aanvraag. In een duurzaamheidsvisie wordt ingegaan op de uitgangspunten en ambities en van de onderneming ten aanzien van duurzaamheid, waarin onder andere inzicht gegeven kan worden in de thema's energie, klimaatadaptatie, biodiversiteit, circulariteit, ketensamenwerking en mobiliteit. Het duurzaamheidsplan, en indien deze wordt ingediend ook de duurzaamheidsvisie, gaan in op hoe bovenstaande thema's worden ingevuld, maar ook op de processen, waarbij gedacht 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 vormvereiste gesteld aan de duurzaamheidsvisie. Voor het duurzaamheidsplan wordt hierna aangegeven wat hierin aan de orde dient te komen.

Doel van het duurzaamheidsplan is om aanvullend op de bouwtekeningen en –toelichting de gemeente te voorzien van de benodigde informatie om de aanvraag omgevingsvergunning op de vereisten gesteld in 3.1 tot en met 3.8 te toetsen. In het duurzaamheidsplan zijn daarom de onderbouwingen te vinden die aantonen dat aan deze gestelde vereisten wordt voldaan:

- opgave dat eventueel gebruikt hout aantoonbaar FSC(of daaraan gelijkwaardig)-gekeurd hout betreft;
- opgave dat en hoe gezorgd wordt dat er geen uitlogende bouwmaterialen (koper, lood en zink) die zijn blootgesteld aan weersinvloeden worden gebruikt;
- beschrijving van de wijze waarop geregistreerd wordt welke materialen bij de bouw gebruikt zijn, (bijvoorbeeld in een materialenpaspoort).
- beschrijving hoe deze registratie inzicht geeft in de kwaliteit, hoeveelheid en herkomst van de verwerkte materialen en bouwdelen zodat hergebruik bevorderd wordt en waarmee aangetoond wordt dat minimaal 15% van ingezette materialen al van hergebruik oorsprong is;
- beschrijving van gebruikte ontwerpprincipes, hieruit moet blijken dat deze principes hergebruik bevorderen;
- opgave van herkomstlokatie in geval beton gebruikt wordt;
- rekenkundige onderbouwing dat waterbergingsseis genoemd onder 3.6.1 behaald wordt in het ontwerp van gebouw en inrichting van de buitenruimte;
- opgave van de wijze waarop aan voorwaarden onder 3.6.2 wordt voldoen
- beschrijving en rekenkundige onderbouwing waarmee onder 3.6.3. beschreven effectiviteit van de hittestressbestrijdings maatregelen worden aangetoond;
- beschrijving van de in het ontwerp opgenomen maatregelen die schade door bodemdaling tegengaan en kostenefficiënt zijn over de levensduur van 30 jaar;
- opgave van in ontwerp voor het buiten terrein en eventueel dak opgenomen begroeiing waarmee aangetoond wordt dat inheemse varianten gebruikt worden;
- opgave van maatregelen die genomen worden ten behoeve van nest- en schuilgelegenheden van aanwezige of gewenste vogels en fauna;



6 Beleidsregel 'Leidraad duurzaam bouwen en gebiedsontwikkeling BTAZ'

- opgave van aantal en plaats van laadvoorzieningen voor elektrische voertuigen bij aan te leggen parkeerplaatsen en aantonen dat minimaal 1 op de 5 overige parkeerplaatsen voorzien is van infrastructuur om laadvoorziening aan te kunnen brengen.

Daarnaast is voor gebouwen/bouwwerken waarvoor in Bouwbesluit 2012 en haar opvolger Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) geen energetische minimumeisen worden gesteld (BENG of anderszins) verplicht in het duurzaamheidsplan op te nemen:

- opgave hoe en in welke mate het dakoppervlak van de te bouwen gebouwen/bouwwerken of overdekte parkeerplaatsen gebruikt wordt voor klimaat (opgave bruto en netto dakoppervlak); opgave van hoeveelheid te verwachten energie-opwek op dit netto dakoppervlak (onderbouwd); idem hoeveelheid en samenstelling groen dak en/of vast te houden en vertraagd af te voeren regenwater t.b.v. klimaatadaptatie; opgave van het jaarrond te verwachten energiegebruik van betreffende gebouwen en bedrijfsprocessen;

Voor het eventuele parkmanagement bieden genoemde stukken aanknopingspunten om binnen het bedrijventerrein zoveel mogelijk gesloten ketens te creëren. Hiermee kan het 'weglekken' van energie, materialen en grondstoffen die elders (op het bedrijventerrein) nuttig ingezet kunnen worden, worden voorkomen. Zo kunnen ook onnodige vervoersbewegingen en verspilling van materialen worden voorkomen waarmee de ambities van de te vestigen bedrijven mede kunnen 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 2012 en na invoering van de Omgevingswet het Bbl. Voor gebouwen waar in het kader van het Bouwbesluit 2012 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, aan of bij het gebouw zelf opgewekt wordt. Door middel van eventueel parkmanagement, energie coöperatie of vormen van 'dakdelen' kan getracht worden, indien er meer dakoppervlakte beschikbaar is, de eventueel overtollige energie in de directe omgeving af te zetten. 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.

Toelichting:

Dit artikel 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. De verdere invulling van deze eis is mede afhankelijk van de geboden mogelijkheden als gemeente verdergaande maatregelen te verlangen dan het Bouwbesluit 2012 en zal daarmee dan ook in de beleidsregel aangepast kunnen worden zodra hier wijzigingen in optreden, bijvoorbeeld bij het van kracht worden van het Bbl onder de Omgevingswet

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 en;
- b. bij de toepassing van beton het materiaal over een hemelsbrede afstand van niet meer dan 100 km vanaf het terrein aangevoerd wordt en;
- 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 aanvragen omgevingsvergunning moet rekening gehouden worden met klimaatadaptatie door toepassing van de richtlijnen klimaatbestendige bouw. 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. 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.

Toelichting

De onder 3.6 opgenomen regels zijn gebaseerd op het actieplan Klimaatadaptatie Amstelveen (Z21-007976).

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.

Toelichting:

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 is de beleidsregel mede bepalend voor de inrichting van het gebied van het openbare terrein.

Functiewijziging

De beleidsregel 'Leidraad 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.