

# **RUIMTELIJKE ONDERBOUWING**

# HOOFDSTUK 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Op 23 december 2016 is aanvraag ingediend voor de nieuwbouw van een bedrijfspand op het perceel Keurmeesterstraat 27-41 (Z-2016/068221). De aanvraag voorziet in de nieuwbouw van een distributiecentrum / opslag / bedrijfsverzamelgebouw met 8 units. Het pand heeft de 'bestemming' bedrijven en bevat de functies industrie en kantoor. Het perceel zal ontsloten worden op de Keurmeesterstraat door middel van een - met het naastgelegen (westzijde) pand (Keurmeesterstraat 43 bekend onder nummer Z-2016/068286 en onder plan-idn NL.IMRO.0362.OIAVHB11xW-OW01) - gedeelde in- en uitrit.

De aanvraag omgevingsvergunning is opgenomen in bijlage 1 (aanvraagformulier). De relevante bouw- en bestektekeningen zijn opgenomen in bijlage 2.

## 1.2 Aard en doel

De gronden waarop het gebouw zal worden gerealiseerd zijn gelegen in het vigerende bestemmingsplan 'Legmeerpolder-Zuid' en hebben conform dit bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch-Glastuinbouw' (artikel 6 bestemmingsplan Legmeerpolder-Zuid).

De activiteiten die worden aangevraagd zijn in strijd met de betreffende gebruiksvoorschriften (zie paragraaf 2.3). De omgevingsvergunning kan worden verleend door middel van een buitenplanse afwijking ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft tot doel te motiveren dat bij de voorziene ontwikkeling en activiteiten er sprake is van een goede ruimtelijke ordening, zodat de gevraagde omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan kan worden verleend. De omgevingsvergunning is van toepassing op het besluitvlak NL.IMRO.0362.OIAVHB11xV-OW01 (bijlage 3; Verbeelding besluitgebied).

## 1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het bedrijventerrein De Loeten ligt in het uiterste zuidwesten van de gemeente Amstelveen en is bijna 50 hectare groot. Het gebied wordt omsloten door drie wegen, namelijk: de Legmeerdijk (westzijde), de Noorddammerweg (oostzijde) en de omlegde N201 (zuidzijde). Aan de noordzijde wordt het gebied onder meer begrensd door kassen ten noorden van de Meerlandenweg tussen de Legmeerdijk 262 en de Noorddammerweg 101.

Het perceeldeel aan de Keurmeesterstraat 27-41 heeft een oppervlakte van circa 3.065 m<sup>2</sup>. Aan de westzijde van dit perceeldeel ligt het perceeldeel aan de Keurmeesterstraat 43 met een oppervlakte van circa 7.829 m<sup>2</sup>. Samen vormen deze perceeldelen in kadastraal opzicht 1 perceel.

In de onderstaande verbeeldingen wordt een en ander geïllustreerd.



*Figuur 1. Ligging plangebied ter plaatse van de rode cirkel*



*Figuur 2. Begrenzing plangebied ter plaatse van de rode pijl*

## **1.4 Leeswijzer**

De opbouw van deze ruimtelijke onderbouwing is als volgt. Na de inleiding in dit hoofdstuk, wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van het project. Daarbij wordt ingegaan op de bestaande situatie en de beoogde situatie in relatie tot de vigerende planologische regeling. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de voorwaarden vanuit het ruimtelijke beleid van rijk, provincie en gemeente. De omgevingsaspecten komen in hoofdstuk 4 aan de orde. In hoofdstuk 5 wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bouwplan toegelicht. Hoofdstuk 6 is het slothoofdstuk en bevat de samenvatting en eindconclusie.

## HOOFDSTUK 2 Planbeschrijving

### 2.1 Huidige situatie

In het plangebied van bedrijventerrein De Loeten komen verschillende bedrijven voor. Een deel van het plangebied was al als bedrijf bestemd in het bestemmingsplan Landelijk Gebied. Deze bestemmingen zijn geconsolideerd in het bestemmingsplan Legmeerpolder Zuid. Tevens zijn er bedrijven door middel van een omgevingsvergunning mogelijk gemaakt. Het gaat dan zowel om bedrijven in de buurt van de Loetenweg als om een bedrijf aan de Zijdelweg. De milieucategorieën zijn overgenomen uit het vorige bestemmingsplan of uit de omgevingsvergunningen. De bedrijven in de nabijheid van de Loetenweg zijn met een omgevingsvergunning gerealiseerd. Het gaat om een bedrijfsverzamelgebouw aan de Keurmeesterstraat en een bedrijfsverzamelgebouw aan de Afmijnstraat, ook is hier een verkooppunt van motorbrandstoffen toegestaan. Aan de Loetenweg is nog een bedrijf met artikel 19 WRO mogelijk gemaakt. Het pand is bedoeld voor een groothandel in bloemwerkverpakkingen. De milieucategorieën die zijn toegekend passen in de ontwikkelingsstrategie van bedrijventerrein De Loeten.

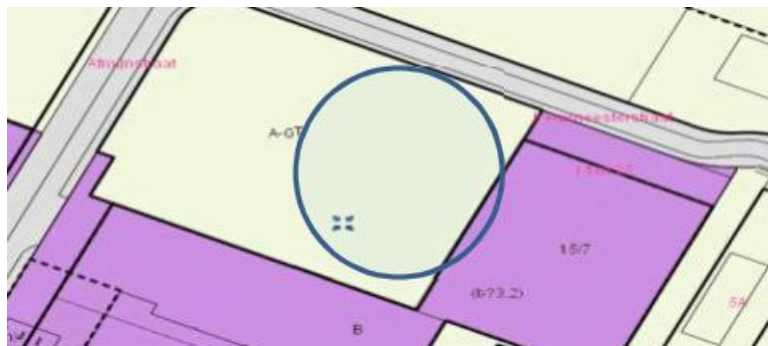
Het perceel aan de Keurmeesterstraat 27-41 is momenteel een (half-)verhard (parkeer)terrein met de bestemming Agrarisch-Glastuinbouw.

### 2.2 De ontwikkeling

Op het perceel is de nieuwbouw voorzien van een distributiecentrum / opslag / bedrijfsverzamelgebouw. Het bedrijfspand bestaat uit 8 units van elk circa 206 m<sup>2</sup>, heeft de 'bestemming' bedrijven en bevat de functies industrie en kantoor. De totale brutovloeroppervlakte betreft circa 1.700 m<sup>2</sup>, waarvan circa 1.640 m<sup>2</sup> is bestemd voor de functie industrie en circa 60 m<sup>2</sup> voor de functie kantoor. Het perceel zal ontsloten worden op de Keurmeesterstraat door middel van een - met het naastgelegen (westzijde) pand - gedeelde in- en uitrit. De geplande goot- en bouwhoogte 12 meter vanaf peilniveau. De geplande lengte en breedte bedraagt circa 21,5 en 80 meter.

### 2.3 Bestemmingsplan

Voor het projectgebied is het bestemmingsplan 'Legmeerpolder Zuid', zoals dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 12 november 2014 en op 31 december 2014 onherroepelijk is geworden.



Figuur 3. Uitsnede planverbeelding geldend bestemmingsplan Legmeerpolder Zuid

### **2.3.1 Planregels**

Binnen de bestemming 'Agrarisch-Glastuinbouw' zijn gebouwen ten behoeve van de uitoefening van het tuinbouwbedrijf (uitgezonderd de bedrijfswoningen) en kassen toegestaan met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 meter en 8 meter. Het bebouwingspercentage per bouwvlak is 100%, tenzij anders aangegeven. Ondergeschikt aan het tuinbouwbedrijf zijn toegestaan: groenvoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, infrastructurele voorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen en sloten.

### **2.3.2 Strijdigheden**

De beoogde 'bestemming' betreft bedrijven en de beoogde functies betreffen industrie en kantoor. De geldende bestemming is 'Agrarisch-Glastuinbouw'. Met oog op de onder 2.3.1 genoemde planregels wordt geconcludeerd dat de beoogde bedrijfsactiviteiten niet ten dienste staan van een tuinbouwbedrijf en dat de beoogde activiteiten in strijd zijn met het ter plaatse toegestane gebruik. Tevens wordt met het ingediende plan (beoogde bouwhoogte is 12 meter) ook de thans geldende goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 8 meter overschreden.

### **2.3.3. Motivering om af te wijken van het bestemmingsplan**

De uitoefening van het bedrijf vindt plaats op het toekomstige bedrijventerrein De Loeten. In de structuurvisie van de provincie Noord-Holland is aan deze gronden de bestemming bedrijventerrein toegekend (zie hiervoor verder paragraaf 3.2.1. Structuurvisie Noord-Holland 2040) Tijdens de economische crisis was de vraag naar bedrijventerreinen minder groot dan eerst werd aangenomen. Het op dat moment integraal ontwikkelen van een nieuw bedrijventerrein met exploitatieplan resulteerde in een exploitatietekort. Overeenkomstig de uitvoeringsparagraaf van de gemeentelijke structuurvisie is gekozen voor faciliterend grondbeleid. De ontwikkelingsstrategie voor 'De Loeten' blijft om een bedrijventerrein te ontwikkelen.

De gemeente faciliteert bedrijfsontwikkelingen die passen binnen de beoogde en gewenste bedrijfsbestemming. Voor deze ontwikkelingen wordt dan een separate ruimtelijke procedure (bijvoorbeeld een omgevingsvergunning of een bestemmingsplan) doorlopen.

Voorwaarden voor een dergelijke ruimtelijke procedure zijn, dat de bedrijfsontwikkeling past binnen de stedenbouwkundige kaders passen en dat kostenverhaal mogelijk is.

Het nu verlenen van planologische medewerking aan de vestiging van een bedrijf past binnen de kaders van het gewenste toekomstige bedrijventerrein De Loeten. Met voorliggende omgevingsvergunning handelt de gemeente in lijn met de hierboven beschreven visie.

## **HOOFDSTUK 3 Beleid**

### **3.1 Rijksbeleid**

#### **3.1.1 SVIR en Barro**

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Het bij de structuurvisie behorende Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) was al op 30 december 2011 in werking getreden. In de structuurvisie staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. De nieuwe structuurvisie vervangt verschillende beleidsnota's, waaronder de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040 en de Nota Mobiliteit.

In de structuurvisie zijn drie hoofddoelen geformuleerd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn tot 2028. Het gaat hierbij om de volgende doelstellingen:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit deze drie hoofddoelen komen onderwerpen voort die van nationaal belang zijn.

Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen, worden daarom geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze Amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Geen van de in het Barro geregelde onderwerpen heeft invloed op het onderhavige project. De betreffende onderwerpen zijn i.c. niet aan de orde.

#### **3.1.2 Bro**

De voorliggende omgevingsvergunning voor planologisch strijdig gebruik, wordt verleend op basis van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3, van de Wabo. Artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) bepaalt ten aanzien van een dergelijke vergunning onder meer, dat artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) van overeenkomstige toepassing is.

Ingevolge artikel 3.1.6, tweede lid van het Bro (ladder voor duurzame verstedelijking) voldoet de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Amstelveen ligt in Noord-Holland Zuid en in deze regio vindt de onderlinge afstemming van de regionale behoefte aan bedrijventerreinen (en kantoren) plaats in het Platform Bedrijventerreinen en Kantoren Amsterdam (Plabeka). De Loeten is in dit kader geormerkt als bedrijventerrein. De nut en de noodzaak van de ontwikkeling van het bedrijventerrein is daarmee in regionaal verband aangetoond. Het bedrijventerrein is voorzien binnen het bestaand bebouwd gebied ingevolge de provinciale structuurvisie.

### **3.1.3 Luchthavenindelingbesluit Schiphol**

Voor de ruimtelijke ordening in de omgeving van Schiphol is het Luchthavenindelingbesluit (LIB) van 26 november 2002 met de ingebruikname van de vijfde baan van Schiphol (Polderbaan) met ingang van 20 februari 2003 van kracht. In het LIB zijn regels en beperkingen opgenomen voor de bebouwing rond Schiphol (vanuit externe veiligheid en geluid).

Het bouwplan is gelegen in zone vier van het beperkingengebied, zoals bedoeld in artikel 1.2.1, tweede lid van het LIB. In dit gebied zijn geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen, woonwagens, woonboten, scholen en gezondheidszorggebouwen toegestaan in verband met de hoge geluidbelasting. Nieuwe bedrijfsgebouwen zijn hier wel toegestaan.

Het project valt tevens binnen de hoogtebeperkingen en binnen de beperkingen ten aanzien van vogelaantrekkende bestemmingen van het LIB. De hoogte van de gebouwen (12 meter) waarin het project voorziet vallen ruimschoots binnen de maximaal toegestane hoogtes en de bedrijfsactiviteit heeft geen vogelaantrekkende werking.

Het LIB vormt geen belemmering voor de aangevraagde ontwikkeling.



## **3.2 Provinciaal beleid**

### **3.2.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040**

De structuurvisie van de provincie Noord-Holland is op 21 juni 2010 vastgesteld en op 28 september 2015 geactualiseerd. In de structuurvisie geeft de provincie aan welke provinciale belangen een rol spelen bij de ruimtelijke ordening in Noord-Holland. Daarmee is het een leidraad voor de manier waarop de ruimte in Noord-Holland de komende dertig jaar zou moeten worden ontwikkeld. In het bijbehorende uitvoeringsprogramma is dit uitgewerkt in concrete activiteiten om de visie te realiseren en via de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie is de doorwerking naar gemeentelijke bestemmingsplannen geregeld.

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

In de structuurvisie van de provincie Noord-Holland is aan de gronden, waarop de onderhavige omgevingsvergunning voorziet, de bestemming bedrijventerrein toegekend. De aangevraagde ontwikkeling is hiermee in overeenstemming met het bepaalde in de structuurvisie.

### **3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening**

De regels van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) vloeien voort uit de Structuurvisie Noord-Holland 2040. Met de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in 2008 hebben provincies de bevoegdheid gekregen een ruimtelijke verordening vast te stellen. In deze verordening kan de provincie regels stellen met betrekking tot de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen, (tijdelijke) afwijkingsbesluiten en beheersverordeningen.

Bij het stellen van deze regels moeten provinciale belangen in het geding zijn. In een verordening kunnen regels worden opgenomen ter bescherming van specifieke waarden (zoals natuur-, landschappelijke of cultuurhistorische waarden) of ten behoeve van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen (bijvoorbeeld vestigingsregels voor intensieve veehouderij of detailhandelsvoorzieningen).

De gemeente heeft de plicht bestemmingsplannen en afwijkingsbesluiten vast te stellen in overeenstemming met de PRV. Op 1 maart 2017 is de laatste herziening van het PRV in werking getreden. Gelet op de datum van indiening van de aanvraag om omgevingsvergunning (december 2016) is de verordening, zoals die gold vóór 1 maart 2017, van toepassing.

Op 12 juli 2016 hebben Gedeputeerde Staten van Noord-Holland, onder nr. 826244/826247, de Planningsopgave werklocaties Noord-Holland Zuid vastgesteld. De voorziene invulling van het bedrijventerrein De Loeten is opgenomen in deze provinciale planningsopgave en is aangemerkt als een hard plan. De aangevraagde ontwikkeling is dan ook in overeenstemming met de PRV.

### **3.3 Gemeentelijk beleid**

#### **3.3.1 Structuurvisie Amstelveen 2025+**

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

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

In de structuurvisie wordt het volgende opgemerkt: "Nieuwe bedrijventerreinen moeten zorgvuldig worden ontwikkeld, waarbij duurzaamheid, bereikbaarheid en efficiënt ruimtegebruik als uitgangspunten worden gehanteerd. Bedrijventerrein De Loeten komt als eerste in aanmerking voor feitelijke ontwikkeling. Dit terrein blijft bestemd voor modern gemengde bedrijvigheid, waarbij veilinggerelateerde bedrijvigheid een subcategorie vormt."

De aangevraagde ontwikkeling is in overeenstemming met het bepaalde in de structuurvisie.

#### **3.3.2 Parkeernota 2005 - 2010**

De parkeernota 2005-2010 (2004) geeft uitgangspunten, richtlijnen en instrumenten voor het autoparkeerbeleid voor de periode 2005-2010. Het parkeerbeleid dient een bijdrage te leveren aan een sociaal, veilig, groen en duurzaam Amstelveen. Om dit te realiseren wordt gekozen voor een beleid dat gericht is op het faciliteren en reguleren van de groeiende mobiliteitsbehoefte. De mate waarin de parkeervraag gefaciliteerd wordt, vergt een voortdurende afweging tussen bereikbaarheid, economische ontwikkeling, leefbaarheid en stedelijke kwaliteit. In de nota wordt per gebied (stadshart, woon- en werkgebied) ingegaan op verschillende thema's. Thema's als parkeercapaciteit, parkeernormen en verschijningsvorm/parkeerlocatie zijn het meest ruimtelijk relevant. De parkeernota bestaat uit een beleidsmatig deel en een deel met een beschrijving van het beschikbare instrumentarium.

Met de Parkeernotitie 2012 zijn een aantal maatregelen van kracht geworden om de parkeerregulering in goede banen te leiden zoals digitaliseren vergunningparkeren, parkeren op kenteken, blauwe zones en handhaving. Deze notitie vervangt de Parkeernota voor wat betreft het thema parkeerregulering.

Daarnaast heeft de gemeenteraad de Nota Parkeernormen 2016 vastgesteld. Deze nota bevat de parkeernormen die voor Amstelveen gelden en de bijbehorende toepassingsregels. Deze nota vervangt de Parkeernota voor wat betreft het thema parkeernormen.

### *Parkeercapaciteit*

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

### *Parkeernormen en nieuwbouw*

Parkeernormen zijn van belang in geval van nieuwbouw, verbouw of functiewijziging. Het spanningsveld tussen bereikbaarheid en leefbaarheid is direct gelieerd aan de te hanteren parkeernormen: het verhogen van de norm leidt tot een toename van de automobilititeit, terwijl toepassing van een te krappe norm parkeerproblemen tot gevolg kan hebben.

### *Verschijningsvorm en parkeerlocatie*

De parkeercapaciteit in de gemeente Amstelveen bevindt zich grotendeels op maaiveld. Alleen in het Stadshart zijn parkeergarages aanwezig die openbaar en permanent toegankelijk zijn voor consumenten. Het doel is om in de toekomst parkeerplaatsen vooral onder te brengen in gebouwde voorzieningen (minder blik in het zicht) en om parkeerplaatsen meer te concentreren (minder zoek verkeer). Uitgangspunt is dat doelgroepen zo dicht mogelijk bij hun bestemming moeten kunnen parkeren en dat dit bij voorkeur op eigen terrein gebeurt.

### *Conclusie*

Er is sprake van een ontsluiting naar twee te realiseren panden (het andere pand onder aanvraagnummer Z-2016/068286 komt ten westen van het in deze aanvraag te bouwen pand). De parkeerplaatsen aan de oostzijde moeten worden toegerekend aan dit bouwplan. De nota parkeernormen 2016 van de gemeente Amstelveen kent geen aparte norm voor bedrijfsverzamelgebouwen. De norm voor kantoorfunctie / bedrijfsfunctie (arbeidsintensief) is gehanteerd en deze is twee parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup>. Er is sprake van ongeveer 2000 m<sup>2</sup>. Dit betekent dat op eigen terrein in principe 40 parkeerplaatsen zouden moeten worden gerealiseerd. De aanvrager realiseert in totaal 32 parkeerplaatsen. Gemotiveerd aangegeven wordt dat dit correspondeert met de te verwachten bezettingsgraad van mogelijk aanwezige personen. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van Nota parkeernormen 2016 indien strikte toepassing van de nota leidt tot een bijzondere hardheid die niet door dringende redenen/noodzaak wordt gerechtvaardigd (hardheidsclausule). Met toepassing van voorstaande komen de parkeernormen door dit initiatief niet in het geding.

## **3.3.2 Verklaring van geen bedenkingen**

Voorliggende omgevingsvergunning kan slechts worden verleend door van het geldende bestemmingsplan af te wijken als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 van de Wabo. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd tot het verlenen van de omgevingsvergunning, maar voor het afwijken van het bestemmingsplan is, op grond van het bepaalde in de artikelen 2.27, eerste lid van de Wabo en 6.5, eerste lid van het Bor, een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) nodig van de gemeenteraad. Om de besluitvorming te vereenvoudigen, kan de raad een categorie of categorieën van gevallen aanwijzen waarin een dergelijke verklaring niet is vereist (artikel 6.5, derde lid Bor).

Op 29 april 2015 heeft de gemeenteraad het "Beleid inzake verklaringen van geen bedenkingen door de gemeenteraad van Amstelveen" vastgesteld. In deze beleidsregel is onder meer vastgelegd dat een vvgb niet noodzakelijk is, mits is voldaan aan alle hierna genoemde kenmerken:

- a. de aangevraagde activiteit past binnen een (voor)ontwerpbestemmingsplan, waarop reeds inspraak is verleend, en/of een door de raad vastgestelde Startnotitie;
- b. eventueel in de aanvraag opgenomen woningbouw past binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma;
- c. de aangevraagde activiteiten geen ingrijpende gevolgen hebben voor de gemeente.

De aangevraagde activiteit past binnen het voorontwerp bestemmingsplan "Bedrijventerrein De Loeten" (voor inspraak ter inzage gelegen van 17 juni t/m 14 juli 2010), ziet niet op woningbouw en heeft geen ingrijpende gevolgen voor de gemeente. Een vvgb is, gelet op voorstaande, niet benodigd.

# HOOFDSTUK 4 Omgevingsaspecten

## 4.1 Bodem

### 4.1.1 Beleidskader

Het bodembeleid heeft tot doel een balans te vinden tussen bodemgebruik en bescherming van bodemfuncties. Met bescherming wordt bedoeld dat een bodemgebruik duurzaam, veilig en gezond is. Bescherming is niet alleen tegen verontreiniging gericht, maar in principe tegen elke aantasting die het gebruik kan benadelen.

Het beleid voor bodembescherming kent drie sporen. Het eerste spoor bestaat uit het oplossen van de knelpunten die zijn ontstaan door historische verontreinigingen. Hiervoor is een programmatische aanpak opgesteld, die in de Wet bodembescherming is opgenomen. Het doel, om in 2015 geen locaties meer te hebben waar acute gezondheidsrisico's optreden, is in Amstelveen bereikt. Het tweede spoor richt zich op het voorkomen van nieuwe aantasting door het stellen van regels aan activiteiten in en op de bodem. De Wet Milieubeheer vormt hiervoor de basis. Het derde en laatste spoor is het ruimtelijke spoor (Wro) dat tot doel heeft te komen tot een 'goede ruimtelijke ordening'. Dit gebeurt door nieuwe gebruiksfuncties alleen te bestemmen op gronden met voldoende bodemkwaliteit. Bij bestaand bodemgebruik worden natuurlijk momenten aangegrepen om de bodemkwaliteit zonodig te verbeteren. Als ijkpunt kunnen de bodemnormen uit de Regeling bodemkwaliteit worden toegepast.

De drie sporen komen te zijner tijd samen in de Omgevingswet. De uitgangspunten van de Nota bodembeheer worden dan vertaald in de omgevingsvisie en in omgevingsplannen.

### 4.1.2 Provinciale milieuverordening

De provincie beschermt aardkundig interessante gebieden, 'aardkundige waarden', die iets vertellen over manier waarop het landschap is ontstaan. Ze vormen ons aardkundig erfgoed. Dit is vastgelegd in de Provinciale milieuverordening. Gebieden met aardkundige waarden dienen planologisch te worden beschermd.

### 4.1.3 Relevantie plangebied

#### *Bodemopbouw*

De ligging van het plangebied is beschreven in § 1.3. De bodem bestaat hoofdzakelijk uit zeeklei. Deze is niet in het gehele gebied uniform. Het maaiveld van het plangebied kent een kleine variatie maar bevindt zich gemiddeld op -4,5 NAP.

#### *Bodemkwaliteit*

De bodemkwaliteit kan beïnvloed zijn door historische activiteiten of gebruik. De kavel is tussen ca. 1985 en 2000 in gebruik geweest als teeltruimte bij een glastuinbouwbedrijf.

#### *Haalbaarheid*

De haalbaarheid van een ruimtelijk plan kan onder druk komen te staan door de kosten van een noodzakelijke bodemsanering of noodzakelijk grondverzet ter bescherming van het toekomstige bodemgebruik. Dit kan leiden tot een negatief resultaat op de grondexploitatie.

#### *Relevantie plangebied*

Door GeofoxLexmond is in juni 2005 een verkennend bodemonderzoek opgesteld (bijlage 4: kenmerk 20051115/PVIA). Daarna zijn de bestaande (bouwdatum 1985) tuinbouwkassen gesloopt en is het terrein opgehoogd met grond indirect afkomstig van de Amstelveense grondbank en in een later stadium met puingranulaat. Het is niet aannemelijk dat zich een geval van ernstige bodemverontreiniging heeft voorgedaan waardoor een spoedeisende bodemsanering is vereist.

Voor het grondwater geldt het volgende: op basis van een actualisatie onderzoek opgesteld door Terrascan (bijlage 5: d.d. 9 mei 2016 met kenmerk T.16.8468/2) blijkt dat een overschrijding van de interventiewaarde voor nikkel is gemeten. Deze vormt - mede gelet op het toekomstig gebruik van de gronden geen risico voor de gebruiker. Aangezien er wel sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging geldt een registratieverplichting. Actieve saneringsmaatregelen zijn niet vereist. Op basis van voorstaande wordt aangegeven dat de omgevingsvergunning zal worden verleend, maar dat de start van de bouw pas kan beginnen nadat een beschikking ernst en spoed is afgegeven door de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied.

## **4.2 Water**

Bij ruimtelijke ingrepen dient een watertoets te worden uitgevoerd. Doel van de watertoets is om de relatie tussen planvorming en de waterhuishouding te versterken. Bouwplannen dienen daartoe te worden getoetst door de waterbeheerder. Daarbij moeten alle gevolgen met betrekking tot water tegen het licht worden gehouden.

#### *Relevantie plangebied*

Voor de benodigde watercompensatie per deelontwikkeling wordt de oplossing gevonden in de watercompensatie voor het bedrijventerrein De Loeten als geheel. Hiervoor wordt gerefereerd aan de, in samenspraak met de waterbeheerder opgestelde, kaart 'Watercompensatie Bedrijventerrein De Loeten' (zie bijlage 6). Op deze kaart zijn de benodigde oppervlakten en de locaties van het te realiseren oppervlaktewater aangegeven. Het benodigde oppervlak aan watercompensatie is berekend rekening houdend met het maximaal uit te geven terrein en met het bestaande verharde oppervlak. Iedere initiatiefnemer draagt bij aan de kosten voor het realiseren van deze waterpartijen.

## **4.3 Geluid**

De beoordeling van het aspect geluid in ruimtelijke plannen vindt zijn grondslag voor spoor- en wegverkeerslawaaai en gezoneerde industrieterreinen in de Wet geluidhinder en voor vliegverkeerslawaaai in de Wet luchtvaart en het bijbehorende Luchthavenindelingbesluit. Daarnaast vindt de beoordeling van geluid zijn grondslag in de Wet ruimtelijke ordening, op grond van een goed woon- en leefklimaat.

#### *Relevantie plangebied*

De aangevraagde ontwikkeling heeft geen betrekking op een geluidgevoelig object. Akoestisch onderzoek op grond van de Wet geluidhinder is daarom niet noodzakelijk. In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan akoestisch onderzoek zijn gewenst naar de zogenaamde indirecte hinder veroorzaakt door het komende en vertrekkende verkeer naar en van de inrichting.

In het kader van het Activiteitenbesluit is op 31 oktober 2016 het akoestisch onderzoek 'Industrielawaai / Indirecte hinder distributieterrein Keurmeesterstraat - Afmijnstraat Amstelveen (bijlage 7: met kenmerk: 2016-022-IL) opgesteld. Naar aanleiding hiervan

is geadviseerd om voor de Loetenweg en Keurmeesterstraat de geluidbelasting op de woning aan de Loetenweg 7 te laten herberekenen (30 km/u was al 57 dB).

Op 10 maart 2017 is een gewijzigd akoestisch rapport (bijlage 8: 'Industrielawaai/Indirecte hinder Bedrijventerrein Noordzijde-Keurmeesterstraat Amstelveen', met kenmerk 2016-025-IL-v1) aangeleverd. Hieruit blijkt dat:

- De hoogst berekende waarde (L<sub>A</sub>,L<sub>T</sub>) ten gevolge van de activiteiten van de bedrijfshal (8 units) bedraagt 29 dB(A) in de dag- avond en nachtperiode. Maatgevende bron betreft de oppervlaktebron voor de gehele hal. Deze waarde treedt op bij de woning De Loetenweg 7. In alle perioden wordt voldaan aan de normering van het Activiteitenbesluit.

De hoogst berekende waarde (L<sub>Amax</sub>) ten gevolge van de activiteiten op het terrein voor de bedrijfshal inclusief laden lossen bedraagt 55 dB(A) in de dag-avond en nachtperiode. Dit betreft de woning De Loetenweg 7. In de dag-avond en nachtperiode worden er geen piekniveaus tgv personenvervoer verwacht. In alle perioden wordt voldaan aan de normering van het Activiteitenbesluit. Voor de dagperiode zijn de piekgeluiden ten gevolge van het laden en lossen uitgezonderd van toetsing aan het Activiteitenbesluit.

## 4.4 Luchtkwaliteit

Op 1 augustus 2009 is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Het NSL beoogt alle overschrijdingen van de luchtkwaliteitsnormen op te lossen. Het NSL omvat een omvangrijk pakket maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren. Alleen projecten die "niet in betekenende mate" bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit worden uitgevoerd. Een project draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging, indien aannemelijk is (door berekening of motivering) dat de 3%-grens niet wordt overschreden. Deze grens is 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM<sub>10</sub>) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor zowel PM<sub>10</sub> als NO<sub>2</sub>. Dit criterium is een of-benadering. Wanneer een project voor één stof de grens van 3% overschrijdt, moet het project worden aangemerkt als een project dat de luchtkwaliteit in betekenende mate verslechtert.

De 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in een ministeriële regeling omgezet in getalsmatige grenzen, zoals:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg; 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000m<sup>2</sup> bruto vloeroppervalk bij 1 ontsluitingsweg; 200.00m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

### *Relevantie plangebied*

Onderhavig initiatief betreft een functiewijziging van agrarische doeleinden (glastuinbouw) naar bedrijfsdoeleinden. Op 8 november 2016 heeft M+P het rapport 'Onderzoek luchtkwaliteit distributiecentrum Keurmeesterstraat te Amstelveen' (bijlage 9: kenmerk: RGB.16.01/TBh/01) opgesteld. In dit rapport is geconcludeerd dat het autonome verkeer en het verkeer van het bouwplan over de lokale wegen een beperkte bijdrage aan de luchtkwaliteit hebben, waardoor de jaargemiddelde concentraties in de omgeving ver onder de grenswaarden liggen en er geen sprake is van onacceptabele blootstelling aan luchtverontreiniging bij de nabijgelegen woningen. Op basis van bovenstaande gegevens wordt gesteld dat wordt voldaan aan hetgeen gesteld is in artikel 5.16 van de Wet milieubeheer en is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

## **4.5 Externe veiligheid**

### **4.5.1 Algemeen**

Bij externe veiligheid gaat het om de vraag of de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen voldoende is gewaarborgd. Het gaat hier met name om de risico's van inrichtingen met gevaarlijke stoffen, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en door buisleidingen. De veiligheidsnormen zijn vastgelegd in respectievelijk het Besluit externe veiligheid inrichtingen, de Wet Basisnet en het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

De risicokaart Noord-Holland geeft inzicht in de risico's in de woon- en werkomgeving. Op de kaart staan meerdere soorten typen rampen, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. De gegevens zijn afkomstig van gemeenten, waterschappen, provincie en rijk.

### **4.5.2 Gebruik, opslag en productie van gevaarlijke stoffen**

Uit de risicokaart blijkt dat het projectgebied niet binnen het invloedsgebied ligt van een inrichting waar gevaarlijke stoffen worden gebruikt, opgeslagen of geproduceerd. De dichtstbijzijnde inrichting waar met gevaarlijke stoffen wordt gewerkt bevindt zich op een afstand van circa 1000 meter. Er is bij de projectlocatie geen sprake van een plaatsgebonden risico vanwege het gebruik, de opslag of de productie van gevaarlijke stoffen. De voorgestane ontwikkeling leidt vanwege de afstand evenmin tot een toename van het groepsrisico. De externe veiligheid vanwege het gebruik, de opslag of de productie van gevaarlijke stoffen staat het project daardoor niet in weg.

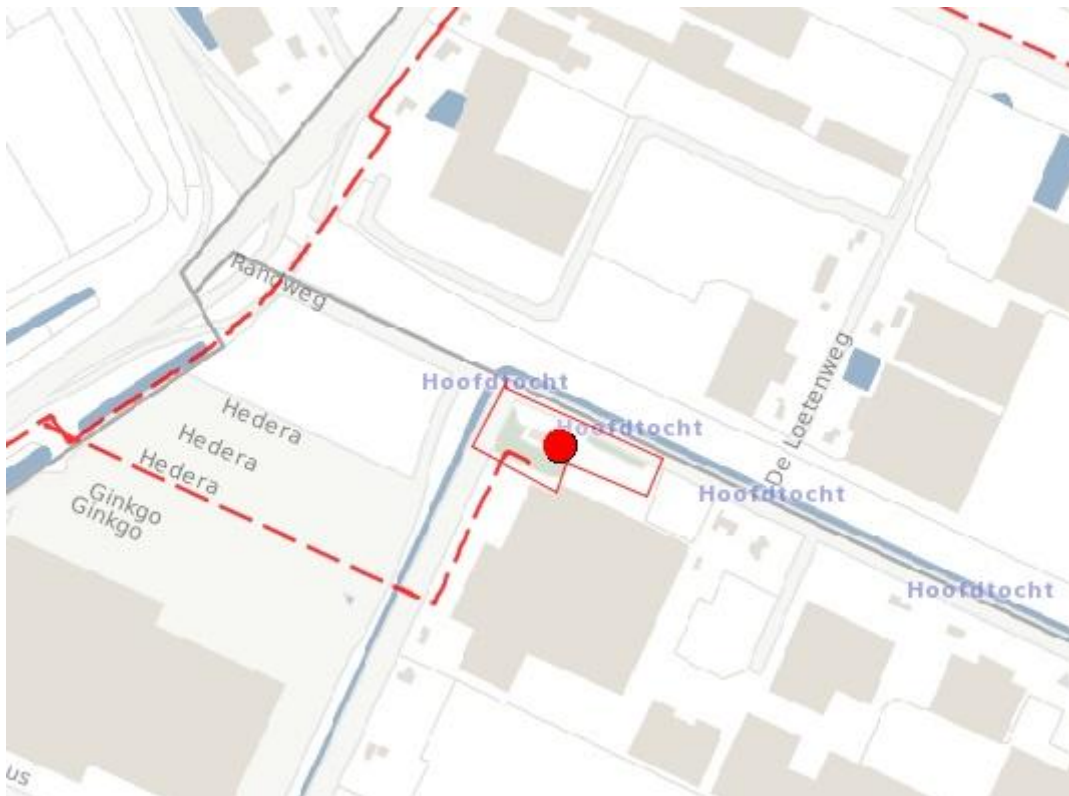
### **4.5.3 Route gevaarlijke stoffen**

De gemeente Amstelveen heeft geen routes aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. De N201 is ter hoogte van het perceel dus ook niet aangewezen. Hoewel er in de praktijk wel gevaarlijke stoffen over deze provinciale weg vervoerd zullen worden, is een nadere beschouwing als risicobron niet nodig.

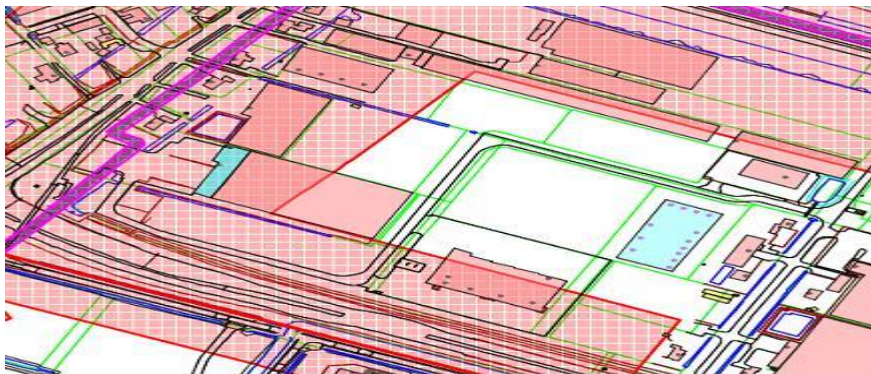
### **4.5.4 Hoofd-aardgastransportleiding**

Ter hoogte van de Legmeerdijk bevinden zich volgens de landelijke risicokaart een tweetal hogedruk aardgasleidingen (leiding W-529-01 en W-529-15). Ook is er op een afstand van circa 170 meter van het projectgebied een gasdrukstation aanwezig op de hoek Randweg-Poelweg (gemeente Uithoorn). Het projectgebied ligt voor een klein deel binnen het invloedsgebied van aardgasleiding W-529-15. Als gevolg van de ontwikkeling, met name de locatie van het kantoor, ontstaat een toename van het aantal personen binnen dit gebied. Gezien de zeer beperkte grootte van het kantoor en dus het geringe aantal personen is de toename van het groepsrisico verwaarloosbaar. Bovendien blijkt uit het rapport "Risicoberekeningen hogedruk aardgasleidingen" dat ter plaatse het groepsrisico lager is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde (Arcadis, 24 mei 2011, 075534003.A). "Het gasdrukstation ligt op ca. 170 meter en vormt daarmee geen belemmering voor het project.

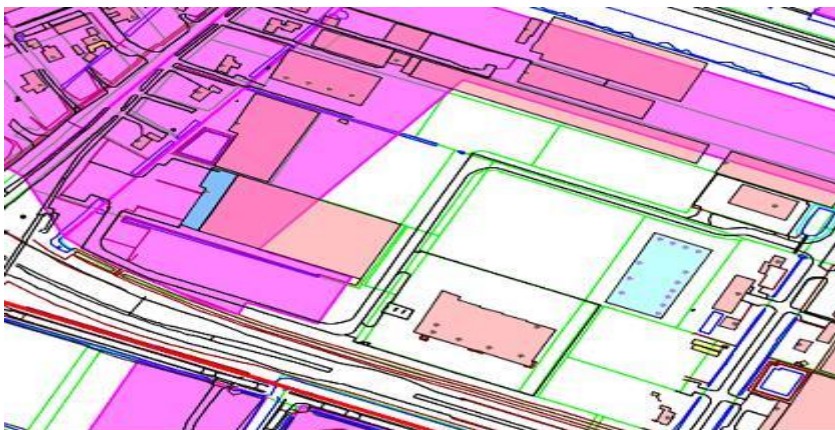




Ligging hogedruk aardgasleidingen Gasunie



Invloedsgebied gasleiding



Invloedsgebieden risicobronnen

#### 4.5.5 Conclusie

Langs de Meerlandenweg ligt een hogedruk aardgasleiding (leiding W-529-01). Het projectgebied ligt voor een deel binnen het invloedsgebied van deze aardgasleiding. Als gevolg van de ontwikkeling, met name het kantoor, ontstaat een toename van het aantal personen binnen dit gebied. Gezien de beperkte grootte van het kantoor en dus het beperkte aantal personen is de toename van het groepsrisico verwaarloosbaar. Bovendien blijkt uit het rapport "Risicoberekeningen hogedruk aardgasleidingen" dat ter plaatse het groepsrisico lager is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde (Arcadis, 24 mei 2011, 075534003.A). Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

#### 4.6 Ecologie

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Doel van deze wet is de bescherming van soorten en leefgebieden. De wet is een implementatie van Europeesrechtelijke en internationale verplichtingen (Habitatrichtlijn, Vogelrichtlijn, Verdrag van Bern en Verdrag van Bonn) en vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. Het doel van deze wet is de bescherming van soorten en leefgebieden.

De wet kent een beschermingsregime voor soorten van de Vogelrichtlijn, voor soorten van de Habitatrichtlijn en voor andere soorten. Het komt er onder andere op neer dat soorten niet opzettelijk gedood, gevangen of verstoord mogen worden. Ook het beschadigen of vernielen van voortplantingsplaatsen en rustplaatsen is verboden. Gedeputeerde Staten kunnen in sommige gevallen ontheffing verlenen van de verbodsbepalingen. Vrijwel alle vogels zijn beschermd ingevolge de Vogelrichtlijn. Habitatrichtlijnsoorten zijn bijvoorbeeld alle vleermuissoorten. Onder andere soorten vallen onder andere de ringslang en de grote modderkruiper.

De gemeente Amstelveen gaat in de loop van 2017 gebruikmaken van de gedragscodes van Stadswerk. Zowel bij bestendig beheer en onderhoud als bij ruimtelijke ingrepen dient men zich te houden aan deze codes.

Uit diverse flora- en faunaonderzoeken blijkt dat bedrijventerrein De Loeten een rugstreeppadden leefgebied is.

##### *Relevantie plangebied*

Het terrein is inmiddels dusdanig ingericht dat het geen geschikt habitat is voor deze soort. Uiteraard dient het bedrijf bij het uitoefenen van de bedrijfsactiviteiten te handelen conform de Wet natuurbescherming.

In oktober 2016 is de 'Quick scan flora en fauna & Plan van aanpak Rugstreeppad - Keurmeesterstraat Zuid Amstelveen' aangeleverd door Buiting Advies Natuurlandschap (bijlage 10). Dit onderzoek heeft tot doel vast te stellen of en welke via de flora- en faunawet beschermde soorten in het plangebied aanwezig kunnen zijn waar (bij toekomstige ontwikkelingen) rekening mee dient te worden gehouden. Daarnaast is in het bijzonder bekeken of en in welke mate het terrein geschikt is als rugstreeppadhabitat (zwaar beschermd). Om te voorkomen dat er met oog op de toekomstige ontwikkelingen beperkingen vanuit de flora- en faunawet plaatsvinden door vestiging van rugstreeppadden is voor deze soort een plan van aanpak opgesteld. Dit plan van aanpak is te vinden in hoofdstuk 6 van het rapport.

In het rapport worden de volgende conclusies getrokken:

#### Flora

Op basis van bronnen- en veldonderzoek wordt de aanwezigheid van (zwaarder) beschermde plantensoorten in het plangebied zeer klein geacht.

#### Fauna

- **Vleermuizen**

Binnen het plangebied bevinden zich geen potentiële verblijfplaatsen. Het plangebied bevat geen lijnvormige structuren die als vliegroute kunnen dienen en het plangebied is nauwelijks geschikt als foerageergebied. De ontwikkelingen en werkzaamheden zullen zo goed als zeker geen negatieve effecten hebben voor vleermuizen.

- **Grondgebonden zoogdieren**

De ontwikkelingen en werkzaamheden zullen zo goed als zeker geen negatieve effecten hebben op beschermde grondgebonden zoogdieren.

- **Vogels**

Soorten met jaarrond beschermde nesten zijn vrijwel zeker niet aanwezig in het plangebied. Geadviseerd wordt mogelijke versturende werkzaamheden ruim buiten de indicatieve broedtijd van 15 maart tot 15 juli uit te voeren. Indien het gewenst is om in de broedtijd te werken kan worden overwogen vooraf maatregelen te nemen om broedgevallen te voorkomen.

- **Reptielen en amfibieën**

De zwaar beschermde rugstreeppad komt in de zeer nabije omgeving van het plangebied voor. De kans dat het plangebied op dit moment op enige wijze onderdeel uit maakt van leefgebied van deze soort wordt niet groot geacht, maar kan ook niet geheel worden uitgesloten. Na een stevige regenbui of wanneer het plangebied wordt ontwikkeld kan het gebied als gevolg van onder andere grondwerkzaamheden onbedoeld geschikt worden voor rugstreeppadden.

In februari 2017\* wordt contact opgenomen met een ecooloog om te controleren of de werkzaamheden kunnen worden afgerond voordat de rugstreeppadden ontwaken uit hun winterslaap. Op dat moment wordt bekeken welke maatregelen noodzakelijk zijn om te voorkomen dat het plangebied wordt gekoloniseerd door rugstreeppadden. Of dat de werkzaamheden kunnen worden voortgezet zonder dat de rugstreeppadden negatief door de werkzaamheden worden beïnvloed (Indien het voorjaar eerder dreigt te starten of de werkzaamheden lijken uit te lopen is het verstandig zo vroeg mogelijk contact op te nemen met een ecooloog).

- **Vissen**

Binnen het plangebied is geen permanent open water aanwezig. Daarmee ontbreekt geschikt habitat voor (beschermde) vissoorten.

- **Overige Fauna**

Er worden als gevolg van de voorgenomen ontwikkelingen en werkzaamheden geen negatieve effecten verwacht op beschermde soorten uit andere soortgroepen dan hierboven genoemd.

Verder is het uitgesloten dat de voorgenomen ontwikkelingen en werkzaamheden een negatief effect hebben op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000 en het plangebied maakt geen onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur.

## 4.7 Archeologie

De gemeente Amstelveen heeft in 2008 archeologisch beleid vastgesteld. Hiertoe is een archeologische verwachtingskaart opgesteld. Op deze kaart zijn in verschillende gradaties de verwachte archeologische waarden opgenomen, waaraan criteria met betrekking tot oppervlakte en diepte van bodemverstoring zijn verbonden. In 2016 is het archeologisch beleid en de daarbij behorende archeologische verwachtingskaart geactualiseerd. Dit geactualiseerde beleid wordt door middel van een paraplubestemmingsplan gemeentebreed verankerd in het ruimtelijke beleid. Op vergunningaanvragen waarvoor een bestemmingswijziging of een afwijkingsprocedure (omgevingsvergunning) noodzakelijk is, is het archeologisch beleid, zoals dat is vastgesteld door de raad in september 2016 van toepassing.

De gebieden met de hoogste verwachting zijn vermeld als AMK-terrein (Archeologische Monumentenkaart). Dit zijn de op kaart paars gekleurde gebieden (Amsterdamseweg, oude dorp en voormalige buitenplaatsen langs de Amstel). Hiervoor geldt dat bij bodemverstoringen van meer dan 50 m<sup>2</sup> én dieper dan 30 cm onder maaiveld een vroegtijdig inventariserend archeologisch onderzoek dient te worden gestart. In de zones waar historische bebouwing heeft plaatsgevonden (Amsterdamseweg, Handweg en Legmeerdijk, het gehele verhoogde dijklichaam langs de Amstel) geldt verplicht archeologisch onderzoek bij bodemverstoringen groter dan 100 m<sup>2</sup> én dieper dan 30 cm onder maaiveld. In de zone van het onverveend bovenland (langs de Amstel) geldt dit bij bodemverstoringen groter dan 500 m<sup>2</sup> én dieper dan 30 cm onderzoek dient te worden verricht, en in het kreekruigen-gebied geldt dit bij bodemverstoringen met een oppervlakte groter dan 5.000 M<sup>2</sup> en een diepte dieper dan 30 cm. Tenslotte geldt in het Verveend en drooggemaakte gebied het oppervlaktecriterium van 10.000 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm onder maaiveld.

### *Relevantie plangebied*

Gelet op de datum van indiening van de aanvraag om omgevingsvergunning (december 2016) is het archeologisch beleid, zoals dat geldt vanaf 2016, van toepassing. Het archeologisch beleid is van toepassing op het gehele grondgebied van Amstelveen. Dit beleid is weergegeven op de 'Archeologische waardenkaart van de gemeente Amstelveen'. Hierop zijn verschillende gebieden ingetekend met elk een eigen regime ten behoeve van bodemverstoring. Het gebied ter plaatse van De Loeten is op de archeologische waardenkaart van Amstelveen aangewezen als 'Verveend en drooggemaakt'. Hier geldt het criterium dat voor bodemverstorende werkzaamheden, groter dan 10.000 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm onder maaiveld, vroegtijdig inventariserend archeologisch onderzoek is vereist. Gelet op de oppervlakte van de bodemverstoring behorende bij dit initiatief is Archeologisch (voor)onderzoek niet nodig.

## **HOOFDSTUK 5 Uitvoerbaarheid**

### **5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Overeenkomstig de uniforme openbare voorbereidingsprocedure wordt het voornemen tot planologische afwijking inclusief de bijbehorende stukken, waaronder het ontwerp van de omgevingsvergunning (zie bijlage 11) en deze ruimtelijke onderbouwing, gedurende zes weken ter inzage gelegd met de mogelijkheid voor een ieder een mondelinge dan wel een schriftelijke zienswijze naar voren te brengen.

De stukken hebben van 22 september 2017 tot en met 2 november 2017 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

### **5.2 Juridische uitvoerbaarheid**

De gewenste ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan Legmeerpolder Zuid. Er is dan ook een omgevingsvergunning ex artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) noodzakelijk om de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken.

Deze ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op "de omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan Legmeerpolder Zuid, Keurmeesterstraat 27-41", dat de nieuwbouw van distributiecentrum / opslag / bedrijfsverzamelgebouw inhoudt. Het bedrijfspand bestaat uit 8 units van elk circa 206 m<sup>2</sup>, heeft de 'bestemming' bedrijven en bevat de functies industrie en kantoor.

### **5.3 Grondexploitatie en economische uitvoerbaarheid**

#### **5.3.1 De financiële uitvoerbaarheid**

De gemeente heeft met aanvrager een overeenkomst gesloten als beschreven in paragraaf 5.3.2. Niet is gebleken dat de aanvrager over onvoldoende middelen beschikt om de exploitatiebijdrage aan de gemeente te voldoen.

#### **5.3.2 De vorm van het kostenverhaal van de grondexploitatiekosten**

De gemeente is op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening verplicht om bij het mogelijk maken van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, een exploitatieplan vast te stellen ten behoeve van het verhalen van de door de gemeente te maken kosten, tenzij voorafgaand aan de vaststelling van de bestemmingswijziging een overeenkomst tot stand is gekomen waarin dit kostenverhaal is verzekerd.

Voorliggend project voorziet in de bouw van een hoofdgebouw. Op grond van artikel 6.2.1 sub b van het Bro betreft het derhalve een bouwplan waarvoor in principe een exploitatieplan dient te worden opgesteld. De gemeente heeft met de aanvrager, ten behoeve van onderhavige grondexploitatie, een anterieure overeenkomst gesloten waarin de kosten voor de grondexploitatie worden verhaald op aanvrager. Het is niet nodig een tijdvak of fasering of regels danwel een uitwerking van regels publiekrechtelijk op te leggen. Hiermee is het verhaal van kosten anderszins verzekerd en is het opstellen van een exploitatieplan om die reden niet noodzakelijk.

## HOOFDSTUK 6 Conclusie

Op het perceel Keurmeesterstraat 27-41 is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van distributiecentrum / opslag / bedrijfsverzamelgebouw, bestaande uit 8 units van elk circa 206 m<sup>2</sup>.

Het bouwplan en de bijbehorende activiteiten passen op onderdelen niet binnen de gebruiksvoorschriften van het bestemmingsplan Legmeerpolder-Zuid.

Ingevolge de buitenplanse afwijking ex artikel 2:12, lid 1 sub a, onder 3 van de Wabo kan het bouwplan worden gerealiseerd. De gevraagde vergunning kan worden verleend, indien is aangetoond dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Het plan is in overeenstemming met het beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente. Gelet op de verschillende omgevingsaspecten zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan. De juridische en economische uitvoerbaarheid zijn gewaarborgd. De maatschappelijke uitvoerbaarheid blijkt uit de uitkomsten van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure.

Geconcludeerd wordt, dat het bouwplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening, zodat het is geoorloofd toepassing te geven aan het bepaalde in artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 van de Wabo. De aangevraagde omgevingsvergunning kan worden.