

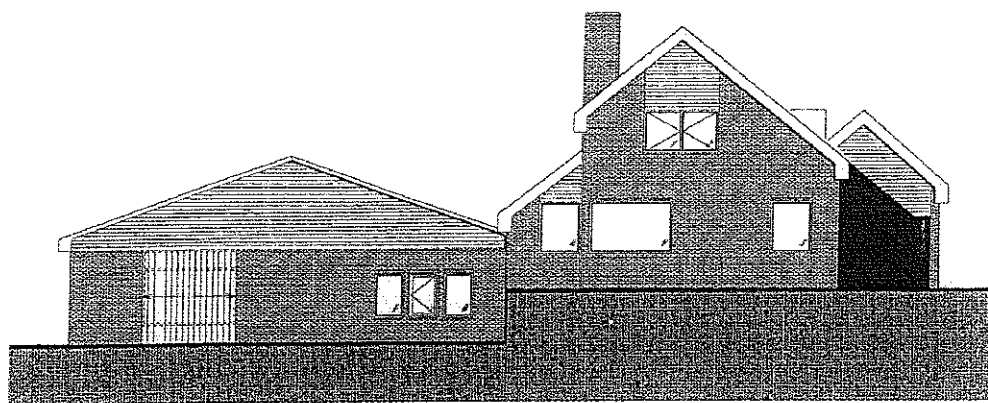


Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Nieuw-West

**Ruimtelijke onderbouwing bij het verzoek tot het
nemen van een projectbesluit conform
artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening jo. art.
4.1.1 Besluit ruimtelijke ordening**

Osdorperweg 505 Oprichten van een swingersclub en horeca

Aanvraagnummer: RBV09098



VOORGEVEL

Augustus 2011
stadsdeel Nieuw-West
afdeling juridische zaken RO
Pien Brouwer

Inhoudsopgave	Blz.
1. Inleiding	4
2. Project	4
3. Beschrijving projectgebied en omgeving	5
4. De geldende planologische situatie	5
4.1 Het geldende bestemmingsplan	6
4.1.1 Verbeelding	6
4.1.2 Toelichting	7
4.1.3 Regels	7
4.2 Welstand	7
5. Afwijken bestemmingsplan	7
5.1 Afwijkingsmogelijkheden	7
5.2 Projectbesluit	8
5.3 Keuze bestemming	9
6. De ruimtelijke effecten van het project op de omgeving	9
7. Beleid op Europees, nationaal en provinciaal niveau	9
7.1 Europees beleid	9
7.2 Rijksbeleid	9
7.3 Provinciaal beleid	10
8. Gemeentelijk beleid	11
8.1 Structuurvisie	11
9. Milieu	13
9.1 Geluid	13
9.2 Bodem	14
9.3 Luchthavenindelingbesluit	14
9.4 Luchtkwaliteit	14
10. Externe veiligheid	14
10.1 Kabels en leidingen	14
11. Verkeer en parkeren	14
11.1 Wegverkeer	14
11.2 Railverkeer en luchtvaart	14
11.3 Parkeren	15
12. Water	15
12.1 Primaire waterkering	15
12.2 Watertoets	15
13. Natuur, landschap en ecologie	15
14. Cultuur en archeologische waarden	15
14.1 Cultuurhistorie en archeologie	15
14.2 Monumenten	15
15. Economische en technische uitvoerbaarheid	16
15.1 Grondexploitatie	16
15.2 Technische uitvoerbaarheid	16
16. Overleg artikel 5.1.1 Bro instanties	16
16.1 Overleg	16
16.2 Beantwoording opmerkingen artikel 5.1.1 Bro instanties	16

Inhoudsopgave	Blz.
17. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	16
17.1 Kennisgeving	16
17.2 Beantwoording zienswijzen	17
18. Verbeelding van de ondergrond en geometrische plaatsbepaling	17
18.1 Verbeelding	17
18.2 Digitale verbeelding	17
19. Bijlagen	17

1. Inleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op een bouwaanvraag, tevens aan te merken als verzoek tot verlening projectbesluit, ingediend op 14 juli 2009 bij het stadsdeel Osdorp.

Het verzoek om vrijstelling hangt samen met een bouwaanvraag voor het oprichten van een swingersclub en horeca op het adres Osdorperweg 505. De aanvraag is geregistreerd onder nummer RBV09098. Het betreffende perceel heeft het kadastrale nummer STN02 H 01146. De grond is in eigendom van J. de Vries.

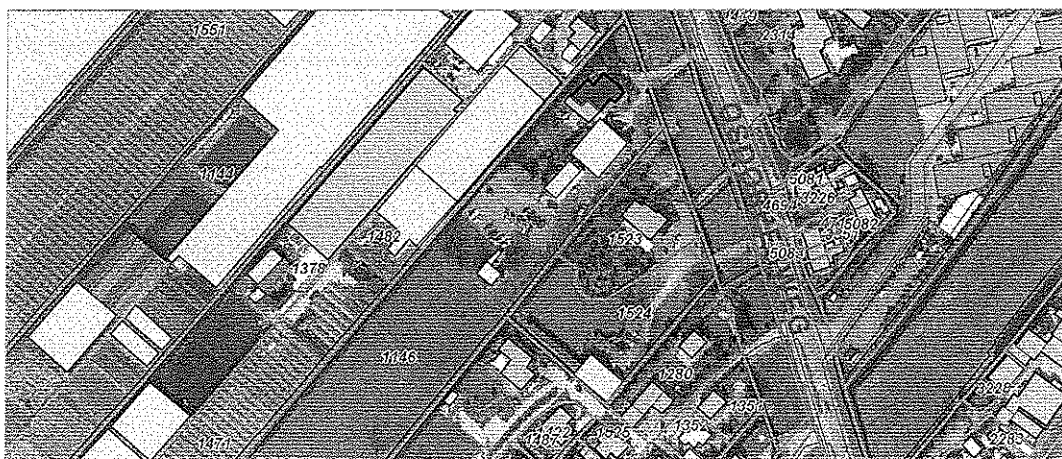
2. Project

Het project voorziet in het oprichten van een swingersclub met horeca op het adres Osdorperweg 505.

Op dit moment is het terrein bebouwd met een woonhuis en een bedrijf in autohandel. Middels dit bouwplan worden deze gebouwen in pandig getransformeerd in een luxe swingersclub (een besloten parenclub slechts toegankelijk voor leden) en door twee toe te voegen aanbouwen met elkaar verbonden. Voorts wordt de vijver achter de bebouwing gewijzigd in een buitenzwembad.

Op eigen terrein zijn 68 parkeerplaatsen voor bezoekers.

Op de hieronder opgenomen afbeelding, figuur 1, zijn zowel de kadastrale indeling, met kadastrale nummers, als de huidige bebouwde omgeving te zien.



3. Beschrijving projectgebied en omgeving

Het project is gelegen in het landelijk gebied van Osdorp en valt binnen de Osdorper Bovenpolder.

De Osdorperweg, waaraan ook de oude dorpskern Osdorp (van oorsprong Oostdorp) ligt, is de belangrijkste weg in het gebied. De overige wegen liggen meestal haaks op de Osdorperweg. Historische wegen zijn de Lutkemeerweg en Raasdorperweg, beide aan de zuidkant. Van oorsprong was dit deel van de Osdorperweg verbonden met Sloten.

De Osdorperweg kenmerkt zich over het algemeen door een opstreckende verkavelingsvorm, waarbij de woningen zich voornamelijk vrij vooraan op de percelen langs de Osdorperweg bevinden, waardoor een lintdorp wordt gevormd. De opstreckende verkavelingsvorm geldt echter niet voor het noordelijk deel van de Osdorperweg gezien van de Lutkemeerweg richting Halfweg. De kavels zijn in dit deel van de Osdorperweg juist relatief ondiep vanwege het feit dat de achterkant van deze percelen wordt begrensd door het water dat de Osdorper Bovenpolder van de Osdorper Binnenpolder scheidt.

Het bebouwingsbeeld van de huidige Osdorperweg is uitermate divers. De weg is duidelijk herkenbaar als een historisch lint, waaraan ooit alleen boerderijen, arbeiders- en middenstandswoningen moeten hebben gestaan. Die panden stonden vrij ver uiteen, elk op een eigen kavel. Ook het dorpje Oud-Osdorp, gelegen aan de knik van de weg, is als dorpskern duidelijk herkenbaar omdat de panden daar direct aan de weg en veel dichter op elkaar staan. Hier staan ook vrij veel woonhuizen. Daarbuiten ligt de bebouwing verder naar achteren, achter een wegsloot en voorerf of tuin.

Inmiddels is veel historische bebouwing verdwenen of onherkenbaar verbouwd. Ook is er veel nieuwbouw tussen verschenen. Er is niet alleen allerlei bedrijvigheid te vinden als autosloperijen en auto- en caravanhandels, hoveniersbedrijven, een benzinepomp en een tuincentrum, maar ook nieuwgebouwde kapitale villa's met sierhekken, rotstuinen en fonteinen, kleine complexen vrijstaande woningen, 'informele' woonbebouwing, een woonwagenkamp en heel veel nieuwe bijgebouwen. Kortom: de Osdorperweg kan worden gekarakteriseerd als een rafelrand van de stad, die in hoog tempo verandert

4. De geldende planologische situatie

4.1 Het geldende bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan is het bestemmingsplan Osdorperweg e.o. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de stadsdeelraad Osdorp op 16 februari 2010 en vigerend vanaf 28 augustus 2010.

4.1.1 Verbeelding

Op de verbeelding (de kaart van het bestemmingsplan) staan de bestemmingen van het plangebied. Figuur 2 is een uitsnede van de verbeelding die hoort bij het bestemmingsplan Osdorperweg e.o.

Op figuur 2 is te zien dat het adres Osdorperweg 505 de bestemmingen Wonen (W), Bedrijf (B) en Agrarisch (A) heeft.

Tevens staat op de verbeelding aangegeven dat op de bestemming Wonen 1 woning gebouwd mag worden.

Tenslotte is aangegeven dat het maximum bebouwingspercentage van het terrein met de bestemming Bedrijf 3% buiten de bouwvlakken is.



Figuur 2

4.1.2 Toelichting

In hoofdstuk 11.4 van de toelichting wordt aangegeven dat het bestemmingsvlak Wonen is bestemd voor woningen, niet zijnde bedrijfswoningen. Daarbij is er voor gekozen om de woningen binnen een bouwvlak op te nemen c.q. vast te leggen. Dit leidt tot een situatie die planologisch wenselijker is met het oog op spreiding van de bouw mogelijkheden binnen het bestemmingsvlak. In het bouwvlak is aangegeven hoeveel woningen daarbinnen zijn toegestaan.

In hetzelfde hoofdstuk wordt aangegeven dat het bestemmingsvlak Bedrijf is toegekend aan de bestaande bedrijven in het gebied. Het milieu aan de Osdorperweg kan niet als een bedrijventerrein worden aangemerkt. Wonen en bedrijvigheid komen naast elkaar voor en ook agrarische bedrijvigheid is mogelijk in dit gebied. Toegestaan zijn bedrijven in de categorieën A en B.

Het bestemmingsvlak Agrarisch is toegekend aan bestaande kassengebieden voor glastuinbouw, kwekerij, vollegrondstuinbouw en stadslandbouw in de bestaande kassen.

4.1.3 Regels

Het adres Osdorperweg 505 heeft de bestemmingen Agrarisch (A), Bedrijf (B) en Wonen (W),

In de artikelen 3, 5 en 15 wordt aangegeven welk gebruik is toegestaan binnen de bestemming Agrarisch (A) respectievelijk Bedrijf (B) en Wonen (W).

Het oprichten van een swingersclub met horeca is in strijd met deze bestemmingen.

In artikel 23 lid 3 van de regels is bepaald dat het verboden is om de in het bestemmingsplan begrepen gronden en bouwwerken te gebruiken voor andere doeleinden dan waarvoor het dagelijks bestuur ontheffing heeft verleend. Een binnenplanse ontheffing behoort niet tot de mogelijkheden aangezien artikel 24, de algemene vrijstellingsbepaling, het oprichten van een swingersclub met horeca niet mogelijk maakt.

4.2 Welstand

Op 15 september 2009 is de Welstandscommissie akkoord gegaan met het bouwplan.

5. Afwijken bestemmingsplan

5.1 Afwijkingsmogelijkheden

Een verzoek is ingediend voor het oprichten van een swingersclub met horeca. Medewerking verlenen aan het verzoek is niet mogelijk zonder het voeren van een procedure waarbij van het bestemmingsplan mag worden afgeweken. Hiervoor zijn vier opties: een binnenplanse ontheffing, een tijdelijke buitenplanse ontheffing, een buitenplanse ontheffing en een projectbesluit.

In hoofdstuk 4.1.3 is reeds aangegeven waarom een binnenplanse ontheffing conform artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) niet mogelijk is.

Een tijdelijke buitenplanse ontheffing conform artikel 3.22 van de Wro kan alleen verleend worden indien de tijdelijkheid van de behoefte kan worden aangetoond. Er is geen reden om aan te nemen dat er slechts een tijdelijke behoefte bestaat aan een swingersclub. Daarbij is in het ingediende verzoek van de aanvrager geen sprake van een wens voor het oprichten van een tijdelijke swingersclub op het adres Osdorperweg 505.

Een buitenplanse ontheffing conform artikel 3.23 van de Wro behoort eveneens niet tot de mogelijkheden. Buitenplanse ontheffingen kunnen slechts verleend worden indien het ingediende verzoek genoemd wordt in artikel 4.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

In artikel 4.1.1 lid 1 sub i is aangegeven dat het gebruik van bouwwerken gewijzigd mag worden al dan niet in samenhang met in pandige bouwactiviteiten. Hier zijn echter wel voorwaarden aan verbonden. Eén van de voorwaarden is dat het aantal woningen gelijk blijft (art. 4.1.1 lid 1 sub i 3^e). Dit is hier niet het geval want de bedrijfswoning gaat gebruikt worden als swingersclub en horeca.

Artikel 3.10 lid 1 van de Wro maakt het de gemeenteraad mogelijk om ten behoeve van de verwezenlijking van een project van gemeentelijk belang een projectbesluit te nemen. Met deze procedure kan het verzoek van de aanvrager gerealiseerd worden.

5.2 Projectbesluit

De gemeenteraad van de gemeente Amsterdam heeft conform artikel 3.10 lid 4 van de Wro bepaald de bevoegdheid als bedoeld in artikel 3.10 lid 1 van de Wro te delegeren aan burgemeester en wethouders.

Op basis van artikel 87 van de Gemeentewet kan het stadsdeel Nieuw-West gezien worden als een deelgemeente waaraan bevoegdheden zijn toegekend. Conform de verordening op de stadsdelen is de stadsdeelraad bevoegd tot het nemen van projectbesluiten.

Op 3 mei 2010 heeft de stadsdeelraad van Nieuw-West bepaald projectbesluiten te delegeren aan het dagelijks bestuur.

Op de voorbereiding van een projectbesluit is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing met inachtneming van artikel 3.11 van de Wro. Dit houdt onder meer in dat binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging wordt beslist omtrent vaststelling van het projectbesluit.

Paragraaf 5.1 van het Bro geeft aan wat de eisen zijn voor het nemen van een projectbesluit. Artikel 5.1.3 lid 1 geeft aan dat een projectbesluit een goede ruimtelijke onderbouwing dient te bevatten. In dit en het volgende artikel van het Bro wordt aangegeven wat in ieder geval vereist is om te kunnen spreken van een goede ruimtelijke onderbouwing. Alle vereiste aspecten worden in deze ruimtelijke onderbouwing behandeld.

Het projectbesluit kan gezien worden als de eerste fase van een bestemmingsplan. Conform art. 3.13 Wro moet het besluit binnen twee maanden op de voorgeschreven wijze beschikbaar worden gesteld.

5.3 Keuze bestemming

Het verzoek betreft het mogelijk maken van een swingersclub op het adres Osdorperweg 505. Door het nemen van een projectbesluit zal de bestemming wijzigen. In het huidige bestemmingsplan heeft het adres de bestemming Wonen (W), Bedrijf (B) en Agrarisch (A). Door het nemen van een projectbesluit worden de bestemmingen W en B gewijzigd naar de bestemming Bedrijf (B) met ondergeschikte horeca conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen SVBP 2008.

6. De ruimtelijke effecten van het project op de omgeving

Het verzoek betreft een functiewijziging en een bouwplan waardoor de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk wijzigt van 575 naar 630 m². De ruimtelijke effecten zijn derhalve minimaal.

7. Beleid op Europees, nationaal en provinciaal niveau

7.1 Europees beleid

Er komt geleidelijk aan een ruimtelijk beleid op Europees niveau tot ontwikkeling. Het accent ligt daarin voornamelijk op milieu- en natuurbescherming. Wel zijn er richtlijnen die ruimtelijk relevant zijn. Ten tijde van het indienen van het verzoek van de aanvrager is er echter geen Europese regelgeving waaraan getoetst kan worden.

7.2 Rijksbeleid

Op achtereenvolgens 17 mei 2005 en 17 januari 2006 hebben de Tweede en Eerste Kamer ingestemd met de Nota Ruimte "Ruimte voor ontwikkeling". De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het schept ruimte voor ontwikkeling uitgaande van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' en verschuift het accent van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen.

Het locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen (ABC-locatiebeleid) en het locatiebeleid voor PDV/GDV worden vervangen door een integraal locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen. Dit locatiebeleid wordt nu gedecentraliseerd naar de provincies of een regionaal openbaar lichaam van verscheidene Nederlandse gemeenten in een stedelijk gebied.

Het doel van het nieuwe locatiebeleid is een goede plaats voor ieder bedrijf te bieden, zodat een optimale bijdrage wordt geleverd aan de versterking van de kracht van steden en dorpen. Voor wat dan wel een 'goede' plaats is, geeft de rijksoverheid geen standaard recept, wel een aantal regels die zorgen voor de gewenste basiskwaliteit op dit punt.

Het best kunnen provincies en een regionaal openbaar lichaam van verscheidene Nederlandse gemeenten in een stedelijk gebied zelf bepalen wat een 'goede' plaats is.

7.3 Provinciaal beleid

De provincie Noord Holland stelt ten behoeve van een goede provinciale ruimtelijke ordening voor het gehele grondgebied een of meerdere structuurvisies vast.

Provinciale Staten van Noord-Holland hebben op 21 juni 2010 de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie vastgesteld. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht de provincie een structuurvisie te maken, die de hoofdlijnen van ruimtelijke ontwikkeling weergeeft en de provinciale belangen vermeldt. De Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie geeft aan met welke zaken gemeenten in hun bestemmingsplannen, beheersverordeningen, buitenplanse vrijstellingen ex artikel 19 Wet op de Ruimtelijke Ordening die onder het overgangrecht Wro vallen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, rekening moeten houden.

De projectlocatie is zowel de kaart van de Provinciale Ruimtelijke Verordening als op de totaalkaart van de Structuurvisie Noord-Holland 2030 aangeduid als bestaand bebouwd gebied. Het beleid voor dit gebied is gericht op innovatief ruimtegebruik, intensiveren en herstructureren, mensen wonen en werken, kwaliteitsverbetering, kennisintensieve en creatieve milieus. Zie onderstaande figuren 3 en 4.



Figuur 3



Figuur 4

Het projectbesluit is derhalve in overeenstemming met de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie.

8. Gemeentelijk beleid

8.1 Structuurvisie

Op 16 februari 2011 heeft de gemeenteraad van Amsterdam de nieuwe structuurvisie voor Amsterdam "Amsterdam 2040 Economisch Sterk en Duurzaam" vastgesteld. In de structuurvisie worden keuzes vastgelegd voor de ruimtelijke ontwikkeling van de stad.

Zie figuur 5, de uitsnede van de visiekaart.



In deel 1 van de Structuurvisie, het visiedeel, is te zien dat de Osdorperweg ligt in het gebied van de Tuinen van West.

In de Tuinen van West komen beter toegankelijke agrarische landschappen en intensieve recreatievoorzieningen. Ook wordt in dit gebied de ecologische en recreatieve verbinding de Groene As verder vorm gegeven. In deel 2 van de Structuurvisie, de uitvoering naar stadsdelen en decennia, is de locatie van het projectbesluit evenwel aangegeven als gerealiseerd wonen en/of werken.

Zie figuur 6 en 7, de uitsneden van de kaart "Faseringsbeeld 2020-2030".



Figuur 6



Figuur 7

Het projectbesluit is derhalve in overeenstemming met de structuurvisie Amsterdam 2040.

9. Milieu

9.1 Geluid

In opdracht van het stadsdeel Osdorp is door de Dienst Infrastructuur, Verkeer en Vervoer (DIVV) een onderzoek naar de verkeersstromen rondom de Osdorperweg 505 verricht, zie bijlage A. Uit dit onderzoek blijkt dat gedurende het etmaal en in de avondspits er een afname is van het aantal aankomsten en vertrekken. Het plan levert derhalve een afname van personenauto's op in het gemiddelde daguur en een lichte toename van personenauto's in het gemiddelde avond- en nachtuur. Op grond van deze gegevens is geen toename van geluid in betekenende mate te verwachten.

9.2 Bodem

Conform informatie van de Dienst Milieu- en Bouwtoezicht is geen onderzoek naar de bodem bekend. Er is door Arcadis een bodemonderzoek uitgevoerd worden dat voldoet aan de ARVO, de Amsterdamse Richtlijn Verkennend (bodem) Onderzoek. Zie bijlage B. Het onderzoek toont op basis van de gemeten gehalten in grond en grondwater dat er geen significanter verontreinigingen zijn. De conclusie van het onderzoek is dat er in milieuhygiënisch opzicht geen belemmeringen voor de voorgenomen bestemmingswijziging en het projectbesluit zijn.

9.3 Luchthavenindelingbesluit

Conform het Luchthavenindelingbesluit Schiphol geldt voor het adres Osdorperweg 505 een hoogtebeperking van 45 m. De maximum bouwhoogte van de gebouwen is 10,62 m en is derhalve niet strijdig met de uitgangspunten van het Luchthavenindelingbesluit.

9.4 Luchtkwaliteit

Per 15 november 2007 is nieuwe regelgeving voor luchtkwaliteit in werking getreden.

In de Wet milieubeheer is een nieuwe hoofdstuk opgenomen over luchtkwaliteit. Dit hoofdstuk wordt wel de 'Wet luchtkwaliteit' genoemd en vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005'.

Volgens deze wet is bij het verzoek van de aanvrager sprake van een plan dat niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

10. Externe veiligheid

10.1 Kabels en leidingen

Er bevinden zich geen hoofdtransportleidingen in de directe omgeving van de Osdorperweg 505. Voor de overige eventueel aanwezige leidingen dient de aanvrager een melding te doen bij het Kabels en Leidingen Informatie Centrum (KLIC) alvorens hij met de bouwwerkzaamheden kan starten.

11. Verkeer en parkeren

11.1 Wegverkeer

In opdracht van het stadsdeel Osdorp is een onderzoek naar de verkeersstromen rondom de Osdorperweg 505 verricht, zie bijlage A. Uit dit onderzoek blijkt dat gedurende het etmaal en in de avondspits er een afname is van het aantal aankomsten en vertrekken. Het plan levert derhalve een afname van personenauto's op in het gemiddelde daguur en een lichte toename van personenauto's in het gemiddelde avond- en nachtuur. Op grond van deze gegevens is geen toename van geluid in betekenende mate te verwachten.

11.2 Railverkeer en luchtvaart

Het verzoek levert geen toename van railverkeer en/of luchtvaartverkeer op.

11.3 Parkeren

Op eigen terrein van de club worden 68 parkeerplaatsen aangelegd. Hiermee is voldoende parkeerruimte beschikbaar voor de bezoekers van de swingersclub.

12. Water

12.1 Primaire waterkering

Het projectbesluit behelst een bestemmingswijziging en een beperkt bouwplan. Op deze plek is geen sprake van een primaire waterkering.

12.2 Watertoets

Het betreft hier een bouwplan van zeer beperkte omvang. Watercompensatie is volgens de keur van Waternet ook niet noodzakelijk. Per mail van 8 januari 2010, zie bijlage C, laat Waternet bij monde van de heer Maathuis weten dat er geen gevolgen voor het watersysteem verwacht worden en dat Waternet akkoord gaat met de geplande werkzaamheden.

13. Natuur, landschap en ecologie

B & D Natuuradvies hebben in de winter van 2010 een quick scan natuur verricht, zie bijlage D. De conclusie van de quick scan natuur is dat er aanvullend onderzoek nodig is voor vogels, vleermuizen, planten en de rugstreeppad. Ten tijde van het onderzoek was het niet mogelijk om uit te sluiten dat er vleermuizen in de spouw achter de boeidelen van het woonhuis en de garage verbleven. Per brief van 14 april 2010, zie bijlage E, geeft B & D Natuuradvies aan dat indien er mitigerende maatregelen voor vleermuizen en vogels tijdens de bouw worden genomen, er geen nadelige gevolgen voor de flora en fauna te verwachten zijn.

14. Cultuur en archeologische waarden

14.1 Cultuurhistorie en archeologie

Bureau Monumenten & Archeologie heeft een quick scan verricht ten behoeve van de archeologische waardestelling van het projectgebied Osdorperweg 505, zie bijlage F. Hieruit blijkt dat het projectgebied een begin 20^{ste} eeuw verveend gebied is. Op grond hiervan is voorafgaand aan de bodemverstorende werkzaamheden geen archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk. Wel geldt, conform de Monumentenwet, een meldingsplicht in geval tijdens de uitvoering van bouwwerkzaamheden archeologische sporen en of vondsten worden aangetroffen.

Dit houdt in dat de aanwezigheid van bodemvondsten ouder dan 50 jaar bij bouwwerkzaamheden aan Bureau Monumenten en Archeologie gemeld wordt zodat in gezamenlijk overleg met de uitvoerder maatregelen getroffen kunnen worden tot documentatie en berging van de vondsten.

14.2 Monumenten

De bebouwingen op het adres Osdorperweg 505 zijn geen monumenten.

15. Economische en technische uitvoerbaarheid

15.1 Grondexploitatie

Op grond van artikel 6.12 lid 2 sub a Wro is geen grondexploitatieplan noodzakelijk om dat de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd zijn.

15.2 Technische uitvoerbaarheid

De bouwplannen betreffen een zeer kleine uitbreiding van de bestaande gebouwen. De Welstandscommissie is reeds akkoord gegaan met het bouwplan.

16. Overleg artikel 5.1.1 Bro instanties

16.1 Overleg

Het dagelijks bestuur pleegt overleg met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn met de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het projectbesluit in het geding zijn.

Hiertoe heeft het dagelijks bestuur van het staddeel Osdorp het ontwerpprojectbesluit toegezonden aan de artikel 5.1.1 Bro instanties. Ook is de kennisgeving gemaild naar deze instanties.

Hierbij is rekening gehouden met artikel 3:6 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

16.2 Beantwoording opmerkingen artikel 5.1.1 Bro instanties

Van Waternet is een vooroverlegreactie ingekomen op 25 maart 2011 en deze reactie is derhalve in behandeling genomen.

Waternet geeft aan dat er geen waterhuishoudkundige aspecten in het geding zijn en dat hij akkoord gaat met de inhoud van het projectbesluit.

Het DB neemt deze reactie voor kennisgeving aan.

17. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

17.1 Kennisgeving

In de Westerpost is kennis gegeven van het ontwerpbesluit. De kennisgeving is ook in de Staatscourant geplaatst. Tenslotte is de kennisgeving verzonden aan diegenen die in de kadastrale registratie staan vermeld als eigenaar van de in het ontwerpbesluit begrepen gronden of als beperkt gerechtigde op die gronden.

Het dagelijks bestuur legt het ontwerp van het te nemen projectbesluit, met de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor een beoordeling van het ontwerp, zes weken ter inzage op de stadsdeelkantoren op de locaties Osdorplein 1000, Plein '40-'45 en Pieter Calandlaan 1. Gedurende deze periode staat het ontwerp met de daarbij behorende stukken ook op de website van stadsdeel Nieuw-West.

In deze periode kan door een ieder een zienswijze omtrent het ontwerpbesluit naar voren worden gebracht.

17.2 Beantwoording zienswijzen

De Nota van Beantwoording zienswijzen is toegevoegd als bijlage H.

18. Verbeelding van de ondergrond en geometrische plaatsbepaling

18.1 Verbeelding

Bij dit projectbesluit hoort een verbeelding op papier waarop het adres Osdorperweg 505 staat aangegeven. Deze verbeelding is bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd als bijlage G.

18.2 Digitale verbeelding

Bij dit projectbesluit hoort eveneens een digitale verbeelding. Tijdens de termijn waarin de stukken ter inzage liggen is de verbeelding digitaal te raadplegen via het internet. De verbeelding is ingetekend met behulp van het RD (RijksDriehoek) systeem waardoor een geometrische plaatsbepaling gewaarborgd is.

19. Bijlagen

- A. Onderzoeksrapport DIVV, verkeer
- B. Onderzoeksrapport Arcadis, bodem
- C. Mail Waternet, watertoets
- D. Rapport van B & D Natuuradvies, quick scan natuur
- E. Brief B & D Natuuradvies d.d. 14 april 2010, mitigerende maatregelen
- F. Bureau Monumenten & Archeologie, quick scan archeologie
- G. Verbeelding
- H. Nota van Beantwoording zienswijzen.