

RUIMTELIJKE ONDERBOUWINGLOODS BUITEN BOUWVLAK OSDORPERWEG 487

Ten behoeve van een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan, op grond van artikel 2.12, eerste lid onder a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

13 oktober 2017

INHOUD

1. INLEIDING 3

1.1 Aanleiding 3

1.2 Huidige situatie 3

2. BESCHRIJVING VAN DE BEOOGDE ONTWIKKELING 4

3. AFWIJKING VAN HET GELDENDE BESTEMMINGSPLAN 4

4. BELEIDSKADER 5

5. MILIEUASPECTEN 85

5.1 Geluid 5

5.2 Bodem 5

5.3 Luchtkwaliteit 6

5.4 Water 6

5.5 Externe veiligheid 7

5.6 Flora en fauna 7

5.7 Archeologie en cultuurhistorie 7

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 7

7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID 7

8. SAMENVATTING EN MOTIVERING 8

Inleiding

1.1 Aanleiding

Tijdens een inspectie door toezichthouders van de gemeente Amsterdam is geconstateerd dat op het perceel Osdorperweg 487 een loods aanwezig is zonder vereiste omgevingsvergunningen in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

De loods bevindt zich op een kadastraal perceel dat onderdeel uitmaakt een cluster van percelen waar zich naast woningen meerder 'stadsrandfuncties' zoals een autosloperij en diverse bedrijven hebben ontwikkeld. Dit woon- en bedrijvencluster steekt vanaf de lintbebouwing aan de Osdorperweg diep de Osdorper Bovenpolder in.

In het bestemmingsplan maakt de loods en de grond waar deze op staat, geen onderdeel uit van het aanduidingsgebied op het perceel waar het maximale bebouwingspercentage van 19% voor geldt. In de geest van het bestemmingsplan is het echter voor de hand liggend om de loods te beoordelen als onderdeel van het kadastrale percelen dus het terrein waar tot aan bebouwingspercentage van 19% buiten de bouwvlakken mag worden gebouwd. Ook met de loods blijft het bebouwingspercentage het kadastrale perceel onder de 19%.

1.2 Huidige situatie



2. BESCHRIJVING VAN DE BEOOGDE ONTWIKKELING

Het legaliseren van de bestaande loods op een stukje grond met de bestemming Bedrijf, teneinde dit stuk grond efficiënter te benutten.

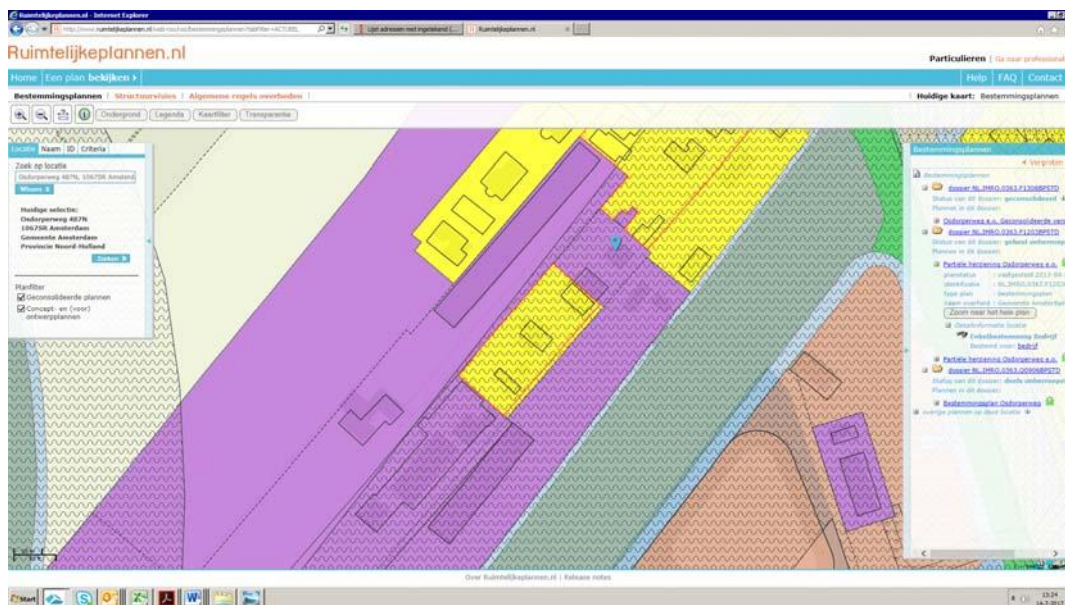
3. AFWIJKING VAN HET GELDENDE BESTEMMINGSPLAN

Het bestemmingsplan 'Osdorperweg' is op 16 februari 2010 vastgesteld. Tegen delen van dit bestemmingsplan is beroep aangetekend, hetgeen heeft geresulteerd in een uitspraak van de Raad van State van 25 april 2012. Het beroep van de familie Breure is gegrond verklaard, wat heeft geleid tot een gedeeltelijke aanpassing van het plan maar niet tot een toekenning van een bebouwingspercentage van dit gedeelte van het perceel.

De gronden ter plaatse zijn bestemd als "Bedrijf". Op grond van de planregels is bedrijfsbebouwing alleen toegestaan binnen de bouwvlakken en op gronden buiten het bouwvlak waar de aanduiding "bebouwingspercentage terrein" van toepassing is. De betreffende gronden liggen buiten het bouwvlak en zijn niet voorzien van de aanduiding "bebouwingspercentage terrein".

Er geldt wel een bebouwingspercentage van 19 % voor het gedeelte van het perceel met de bestemming Bedrijf gelegen op het achterste deel van het perceel, maar dit percentage ontbreekt bij het stukje grond met bestemming Bedrijf dat ingeklemd ligt tussen de delen van het perceel met een woonbestemming waarop de loods is gelegen.

Het bestemmingsplan voorziet in een wijzigingsbevoegdheid om de ligging van het bouwvlak te wijzigen. Het bouwvoornemen heeft echter betrekking op de realisatie van nieuwe bedrijfsbebouwing waardoor het bouwvlak zou moeten worden vergroot. Van de wijzigingsbevoegdheid kan om die reden geen gebruik worden gemaakt.



Het stuk grond waar de schuur op aanwezig is heeft tevens de bestemming Waterstaat–waterkering. In artikel 20.2 van het bestemmingsplan mogen op de gronden met deze bestemming uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met een bouwhoogte van maximaal 2 meter. Op grond van artikel 20 lid 3 van het

bestemmingsplan kan het dagelijks bestuur ontheffing verlenen voor bebouwing op deze gronden overeenkomstig de medebestemming, mits daartegen uit hoofde van de waterstaatsbelangen geen overwegende bezwaren bestaan en de waterbeheerder daar vooraf over is gehoord. De aanvraag tot legalisering van de schuur is voorgelegd aan Waternet, die op 21 juli 2017 te kennen hebben gegeven geen bezwaren te hebben tegen de aanwezigheid van de schuur en het verlenen van de aangevraagde vergunning.

4. BELEIDSKADER

Provinciale Structuurvisie / Provinciale Ruimtelijke Verordening

De Structuurvisie Noord-Holland is samen met de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie op 21 juni 2010 vastgesteld door Provinciale Staten. De Structuurvisie is op 23 mei 2011 herzien en de Verordening is op 17 december 2012 gewijzigd. De Verordening is op 3 februari 2014 opnieuw vastgesteld, maar dit betreft een 'beleidsarme' wijziging van de verordening, wat wil zeggen dat er inhoudelijk geen significante wijzigingen zijn vastgesteld.

Het bedrijfsperceel is onderdeel van de Rijksbufferzone (landschap), landelijk gebied, gebied voor gecombineerde landbouw. Op basis van de provinciale verordening mogen in deze gebieden geen nieuwe bedrijventerreinen worden gerealiseerd of bestaande bedrijventerreinen in landelijk gebied worden uitgebreid. Het doel van deze regels is dat de rijksbufferzones gevrijwaard blijven van verdere verstedelijkeringen dat deze zich verder kunnen ontwikkelen tot relatief grootschalige, groene gebieden met diverse mogelijkheden voor ontspanning en dagrecreatie.

De loods maakt ruimtelijk gezien onderdeel van een bebouwingslint dat zich haaks op de Osdorperweg langs de centrale ontsluitingsweg op het perceel heeft gevormd. De loods voegt zich qua volume en uiterlijk op een passende wijze in de bebouwing op het perceel. Daarmee heeft de loods ruimtelijk gezien geen nadelige gevolgen voor het uiterlijk aanzien van dit deel van het terrein voor het landelijke karakter van de Osdorper Bovenpolder en de Osdorperweg als geheel.

Structuurvisie Amsterdam

Door de gemeenteraad van Amsterdam is op 17 februari 2011 de Structuurvisie Amsterdam 2040, 'Economisch sterk en duurzaam' vastgesteld. In de Structuurvisie zijn faseringsbeelden opgenomen voor de periode tot 2040. Op het faseringsbeeld tot 2020 is de bebouwing langs de Osdorperweg aangeduid als stedelijk gebied waar geen grootschalige ontwikkelingen plaatsvinden. De volledige bedrijfskavel aan de Osdorperweg 487 ligt buiten de hoofdgroenstructuur. Het bouwen van bedrijfsbebouwing op een bestaande bedrijfskavel past binnen de kaders van de Structuurvisie.

5. MILIEUASPECTEN

5.1 Geluid

Er worden geen nieuwe geluidgevoelige functies mogelijk gemaakt. Akoestisch onderzoek is niet nodig.

5.2 Bodem

De bodemkwaliteitskaart van de gemeente Amsterdam geeft informatie over de diffuse bodemkwaliteit in zones. Binnen een zone is de gemiddelde kwaliteit min of meer gelijk, terwijl er tussen zones duidelijke verschillen in kwaliteit kunnen zijn. De bodemkwaliteitskaart van

Amsterdam bestaat uit zes zones. De bodemkwaliteit in deze zones wordt aangeduid met "Achtergrondwaarde" (schoon), "Wonen" (licht verontreinigd), "Industrie" (matig verontreinigd) of "> Industrie" (sterk verontreinigd). De kaart geldt niet voor locaties die historisch zijn belast door puntbronnen (bijv. fabriekslokalities of benzinstations). De bodemkwaliteitskaart kan gebruikt worden bij het bepalen van de mogelijkheden van hergebruik voor vrijkomende grond of gekeurde grond.

Door de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied is een historisch bodemonderzoek (NEN 5725) uitgevoerd. In het onderzoek is geconcludeerd dat de locatie niet verdacht is op basis van eerder aangetroffen verontreinigingen en de bodemkwaliteitskaart.



5.3 Luchtkwaliteit

Voor luchtkwaliteit is titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen), beter bekend als de Wet luchtkwaliteit kader. Daarin is bepaald dat bij het vaststellen van een ruimtelijk besluit moet worden voldaan aan grenswaarden voor ondermeer stikstofdioxide en fijn stof. In het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen' is bepaald dat indien een project kan worden beschouwd als 'niet in betekenende mate' er geen toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden. De nieuwe bedrijfsbebouwing van circa 60 m² wordt gerealiseerd op een bestaande bedrijfskavel en niet benut voor publieks- of bezoekersactiviteiten. Dit leidt niet tot een toename van het aantal verkeersbewegingen. Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt.

5.4 Water

Het Rijk, de VNG, het IPO en de Unie van Hoogheemraadschappen hebben in februari 2001 de 'Startovereenkomst Waterbeheer 21ste eeuw' ondertekend. Deze startovereenkomst is in 2003 omgezet in het Nationaal Bestuursakkoord Water dat is geactualiseerd in juni 2008. Hiermee hebben deze partijen elkaar gecommitteerd om een watertoets toe te passen bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De watertoets is wettelijk verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening, waarin is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning die in strijd is met het bestemmingsplan.

De waterbeheerder heeft op 21 juli 2017 te kennen gegeven geen bezwarente hebben omdat het gebouw voldoende ver van de kering af staat.

5.5 Externeveiligheid

Op 28 oktober 2004 is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi) van kracht geworden. In het besluit zijn richtlijnen opgenomen voor het bouwen en handhaven van gevoelige bestemmingen zoals woningen in de buurt van inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd/of opgeslagen. In of rondom het plangebied zijn geen inrichtingen die onder het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen vallen. De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico en de oriënterende waarde van het groepsrisico worden derhalve nergens overschreden. Ter hoogte van de Osdorperweg ligt een hoofdtransportleiding gas. De nieuwe bedrijfsbebouwing wordt gerealiseerd op ruime afstand van deze ondergrondse leiding. In het kader van het vigerende bestemmingsplan is in 2009 een risicoberekening naar de gastransportleidingen in het plangebied uitgevoerd door. Uit de resultaten van dat onderzoek blijkt dat het plaatsgebonden risico overal kleiner is dan de wettelijke norm (10-6). Ook de normen voor het groepsrisico blijven overal ver onder de oriënterende waarde.

5.6 Flora en fauna

Op grond van de Flora en faunawet (2002) is het verboden beschermde planten te vernielen of te beschadigen, beschermde dieren te verstoren, verwonden of te doden. Daarnaast is het verboden rust- en verblijfplaatsen van beschermde diersoorten te beschadigen, weg te nemen of te vernielen. Ontheffing van deze regels is onder voorwaarde mogelijk voor onder andere bouwprojecten. De aanvraag ziet op het legaliseren van bestaande bebouwing. Gelet op de huidige situatie is de aanwezigheid van beschermde plant- en diersoorten niet te verwachten.

5.7 Archeologie en cultuurhistorie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Daarin is bepaald dat bij ruimtelijke besluiten archeologische waarden in acht moeten worden genomen. Conform het geldende bestemmingsplan geldt er in een zone rond de Osdorperweg een hoge archeologische verwachting. Voor het bouwen van nieuwe gebouwen groter dan 100 m² is een aanvullend archeologisch onderzoek nodig. De schuur bedraagt 60 m².

Door bureau Monumenten en Archeologie (BMA) van de gemeente Amsterdam is een archeologisch bureau onderzoek uitgevoerd. BMA heeft in het onderzoek geconcludeerd dat dit plangebied is vrijgesteld van archeologisch onderzoek bij alle bodemingrepen. Wel geldt een vondstmeldingsplicht tijdens de werkzaamheden.

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De schuur is reeds gebouwd en derhalve uitvoerbaar gebleken.

7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Het ontwerp van het besluit tot verlening van een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan wordt, samen met de onderliggende ruimtelijke onderbouwing, overeenkomstig de wettelijke bepalingen gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn kan een ieder een zienswijze indienen.

8. SAMENVATTING EN MOTIVERING

De loods bevindt zich op een kadastraal perceel dat onderdeel uitmaakt van een cluster van percelen waar zich naast woningen meerder 'stadsrandfuncties' zoals een autosloperij en diverse bedrijven

hebben ontwikkeld. Dit woon- en bedrijvenscluster steekt vanaf de lintbebouwing aan de Osdorperweg diep de Osdorper Bovenpolder in. Desondanks heeft de polder nog steeds een grote landschappelijke en recreatieve waarde.

In het bestemmingsplan maakt de loods geen onderdeel uit van het gebied achterop het perceel waarvoor het maximum bebouwingspercentage van 19% buiten de bouwvlakken geldt. Zoals gezegd is het in geest van het bestemmingsplan voor de hand liggend om de loods te beoordelen als onderdeel van het kadastrale perceel waarvoor genoemd bebouwingspercentage wel geldt. Ook met de loods blijft het bebouwingspercentage buiten de bouwvlakken onder de 19%. De loods maakt ruimtelijk gezien onderdeel van een bebouwingslint dat zich haaks op de Osdorperweg langs de centrale ontsluitingsweg op het perceel heeft gevormd. De loods voegt zich qua volume en uiterlijk op een passende wijze in de bebouwing op het perceel. Daarmee heeft de loods ruimtelijk gezien geen nadelige gevolgen voor het uiterlijk aanzien van dit deel van het terrein voor het landelijke karakter van de Osdorper Bovenpolder en de Osdorperweg als geheel.

Ook vanuit economisch oogpunt past de loods binnen het soort bedrijvigheid dat zich hier vestigt, dat wil zeggen bedrijvigheid met een grote ruimte vraag.

De loods heeft verder geen invloed op de openbare ruimte, ook niet in verkeerstechnische zin.