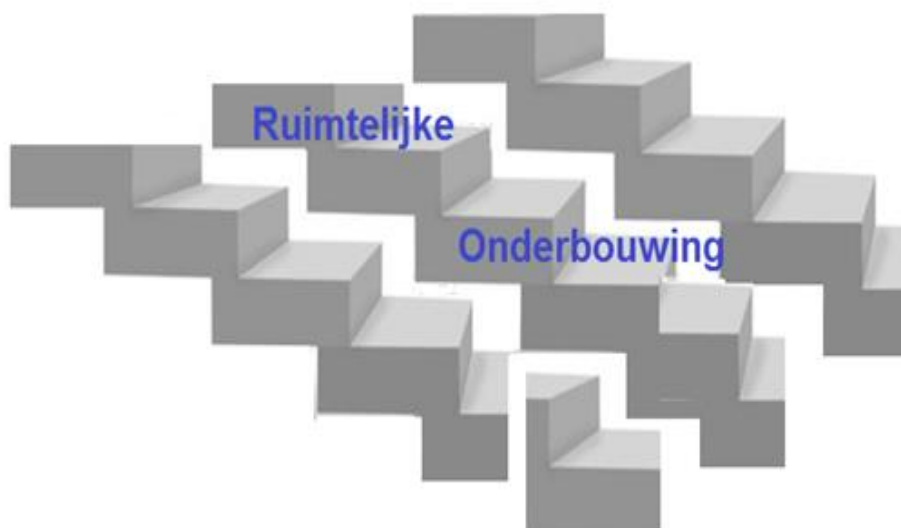


Ruimtelijke onderbouwing

Osdorperweg 487F te Amsterdam
Oprichten loods



Januari 2019

Ruimtelijke onderbouwing Osdorperweg 487F te Amsterdam Oprichten loods

Initiatiefnemer wenst een loods op te richten op bovengenoemd perceel. Deze gewenste ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Om te kunnen afwijken van de planregels van het bestemmingsplan is een Ruimtelijke Onderbouwing nodig. Onderhavige onderbouwing toont de haalbaarheid aan van dit plan.

1. Inleiding

1.1 Ligging plangebied en beschrijving initiatief

Omdat het initiatief niet passend is binnen het geldende bestemmingsplan is een uitgebreide procedure nodig met een ruimtelijke onderbouwing. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt gemotiveerd waarom het initiatief ruimtelijk en beleidsmatig en qua milieu gezien wel aanvaardbaar, haalbaar en acceptabel is. In de loods zal een schadeherstelbedrijf worden gerealiseerd.



Afbeelding 1: Foto google maps van locatie

Hieronder zijn de tekeningen weergegeven die zijn ingediend bij de aanvraag om omgevingsvergunning.

1.2 Vigerend Bestemmingsplan

Het projectgebied is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Osdorperweg'.

Zoals in afbeelding 2 te zien is, heeft het perceel op het binnenterrein de bestemming 'Wonen'. De beoogde loods wordt opgericht buiten het bouwvlak. Dit is op grond van het bestemmingsplan niet toegestaan.



Afbeelding 2: Uitsnede geldend bestemmingsplan

3. Beleidskader

3.1 Algemeen

In het kader van onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt een onderscheid gemaakt tussen het rijksbeleid, het provinciale beleid en het beleid van de gemeente Amsterdam.

3.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Onderhavig initiatief past binnen het rijksbeleid, voor zover het rijksbeleid al van toepassing is op dit soort kleinschalige plannen. Het plan voldoet aan de Ladder van Duurzame Ontwikkeling omdat geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

3.3 Provinciaal beleid

Het plangebied is binnen het provinciale beleid aangeduid als 'Metropolitaan stedelijk gebied' en 'regionale kernen Bestaand Stedelijk Gebied'. Binnen dit gebied wordt dient te worden gestreefd naar innovatief ruimtegebruik, intensiveren en herstructureren, het mengen van wonen en werken, kwaliteitsverbetering, kennisintensieve en creatieve milieus. De provincie zet in op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en in het bijzonder binnen de stedelijke gebieden. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen geen afbreuk doen aan de ruimtelijke kwaliteit.

De functiewijziging ligt binnen 'Bestaand Stedelijk Gebied'. Door de provincie worden geen voorwaarden gesteld aan een functiewijziging zoals met voorliggende ontwikkeling wordt beoogd. Wel stimuleert de provincie de benutting van de binnenstedelijke ruimte, dit onder meer ter bescherming van het landelijk gebied. De voorliggende ontwikkeling past derhalve binnen provinciaal beleid, en raakt geen provinciale belangen.

Er is geen strijdigheid met het provinciale beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

Doordat het plan groen wordt ingepast en voldoet aan de stedenbouwkundige voorwaarden, en er voldoende afstand over blijft tussen de buitenruimte en de parkeerplaatsen, past het plan binnen het gemeentelijke beleid.

4 Milieuparagraaf

4.1 Bodem

In de 'Wet bodembescherming' zijn bepalingen opgenomen ter behoud en verbetering van de milieuhygiënische bodemkwaliteit. Wanneer (graaf-) werkzaamheden worden uitgevoerd is een (verkennd) bodemonderzoek aan de orde om te bepalen of het nodig is om eventuele vervuilde grond te saneren. Omdat de bodem niet verder wordt geroerd dan thans het geval is, is nader bodemonderzoek niet nodig. Wel is onderzocht of ter plaatse kabels of leiding in de bodem zijn gelegd. Dit is niet het geval.

Conclusie Bodem

Er zijn geen belemmeringen voor het gebruik op het gebied van bodem.

4.2 Geluidhinder

wegverkeerslawaaai

In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen voor wegverkeerslawaaai, railverkeerslawaaai en industrielawaaai opgenomen. Wanneer er een nieuwe geluidsgevoelige bestemming wordt gerealiseerd op een locatie waar momenteel geen geluidsgevoelige functie aanwezig is en deze locatie binnen de geluidszones van industrie, rail- of wegverkeer valt moet een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd. Onder meer woningen, scholen en ziekenhuizen worden als een geluidsgevoelige bestemming aangemerkt. Onderhavig plan maakt geen nieuw geluidsgevoelig object mogelijk.

Conclusies Geluid

Akoestisch onderzoek is niet nodig.

4.3 Archeologie

Met de Wet op Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) is het verplicht voor alle (op)nieuw vast te stellen bestemmingsplannen om het archeologisch belang een volwaardige plaats toe te kennen. Deze plicht geldt uiteraard niet voor een ruimtelijke onderbouwing omdat hiermee de bestemming niet wordt gewijzigd. Wel dient te worden beoordeeld of het plan in strijd is met het archeologische beleid.

Door de provincie Noord-Holland is de Cultuurhistorische Waardenkaart opgesteld. De

Cultuurhistorische Waardenkaart geeft een overzicht van de (inter)nationale, regionale en lokale cultuurhistorische waarden. De kaart dient als basis bij de toetsing van gemeentelijke plannen op het gebied van cultuurhistorie.

De bodem wordt nagenoeg niet extra geroerd ten opzichte van wat nu reeds is geroerd. Hierom is archeologisch onderzoek niet nodig.

4.4 Waterparagraaf

Het Rijk, de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten), het IPO (Interprovinciaal Overleg) en de Unie van Waterschappen 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 een instrument om bij alle ruimtelijke plannen en besluiten waarin waterhuishoudkundige aspecten voorkomen te toetsen of in voldoende mate rekening wordt gehouden met die aspecten.

Het gaat daarbij vooral om aandacht voor de waterkwantiteit (ruimte voor water, berging, infiltratie, aan- en afvoer), aandacht voor effecten op de waterkwaliteit en aandacht voor de veiligheid (overstroming). Waternet is de waterbeheerder van het voorliggende plangebied. Het gemengde rioleringssysteem is ingericht om het afvalwater te verwerken. Met de waterbeheerder zal in het kader van het vooroverleg het plan ter advisering worden voorgelegd. Het plan voldoet aan het beleid van Waternet omdat er geen verharding plaatsvindt, meer dan de vrijstellingsgrens. Watercompensatie is om die reden niet nodig.

Conclusie Water

Het voorliggende plan heeft geen negatieve invloed op de waterhuishoudkundige situatie.

4.5 Luchtkwaliteit

In Wet milieubeheer worden normen gesteld aan de luchtkwaliteit wat betreft een zestal stoffen. Voor de normen voor zwaveldioxide, koolmonoxide, benzeen en lood geldt dat overschrijding daarvan in Nederland nauwelijks valt te verwachten. De norm voor stikstofdioxide (NO₂) wordt in Nederland met name in de directe omgeving van drukke (snel)wegen overschreden. De norm voor fijn stof (PM₁₀) wordt eveneens op diverse locaties overschreden. In de Wet milieubeheer is indirect een koppeling gelegd met ruimtelijke plannen. Deze koppeling houdt in dat bij het voorbereiden van ruimtelijke plannen, de gevolgen voor de luchtkwaliteit moeten worden onderzocht.

De gevolgen hangen direct samen met de eventuele verkeersaantrekkende werking van het plan ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet aannemelijk gemaakt worden, dat luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM.

'Niet in betekende mate' is sinds de inwerkingtreding van het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. Concreet betekent dit dat tot de toename van 1500 woningen geen berekening naar luchtkwaliteit nodig is.

Conclusie luchtkwaliteit

Onderhavig initiatief blijft ver onder de grenswaarde van het NIBM criterium.

4.6 Besluit Gevoelige bestemmingen

Sinds 15 januari 2009 is de AMvB gevoelige bestemmingen van kracht. Het Besluit verbiedt op plaatsen waar normen overschreden worden of waar overschrijding dreigt, de ontwikkeling van voorzieningen voor kwetsbare groepen in de nabijheid van snelwegen en provinciale wegen. Onder de categorie gevoelige bestemmingen vallen gebouwen, geheel of gedeeltelijk bestemd voor of in gebruik voor onderwijs aan minderjarigen, kinderopvang, verzorgingstehuis, verpleegtehuis en/of bejaardentehuis. In onderhavig plan is geen sprake van het vestigen van een nieuwe gevoelige bestemming.

5.7 Externe veiligheid

Inrichtingen

Het bestemmingsplan moet op basis van het BEVI (Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen) en circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen worden getoetst aan de externe veiligheidsaspecten zijnde het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

In of in de nabijheid van het plangebied zijn geen inrichtingen die onder het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen vallen.

Transport

Het plangebied valt niet binnen een zone van een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Nader onderzoek naar externe veiligheid is daarom niet nodig.

Buisleidingen

In het kader van het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen dient te worden beoordeeld of het perceel in een invloedssfeer daarvan is gelegen. Dit is niet het geval waardoor het plan niet in strijd is met de regelgeving op het gebied van externe veiligheid.

Conclusie Externe Veiligheid

Het perceel is niet gelegen binnen een Bevi-gebied, een gebied van een gevaarlijk transportroute of binnen een gebied waar een veiligheidscontour geldt van een buisleiding.

5.8 Bedrijfszoning

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt getoetst conform:

- VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009);
- Wet milieubeheer.

VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'

De Vereniging van Nederlandse Gemeente doet in de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009), een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen. De publicatie heeft bedrijven ingedeeld in categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de bestemmingsgrens van de bedrijven en anderzijds de gevel van een woning. In onderstaande tabel zijn de richtafstanden opgenomen. Hiervan kan, mits goed gemotiveerd, worden afgeweken.

Situatie en Conclusie

In de omgeving van het plangebied zijn diverse (bedrijfs)functies gelegen, zodat sprake is van gemengd gebied. Hierdoor bestaat ook verder geen belemmering voor onderhavig plan op grond van bedrijfszoning. Er wordt een autoherstelbedrijf gerealiseerd, die op voldoende afstand van woningen van derden zal zijn gelegen.

5.9 Flora en fauna

Op grond van de Wet Natuurbescherming 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. Het pand herbergt geen flora en fauna. Er wordt geen groen verwijderd.

Conclusie flora- fauna

Er is geen aanvullend flora- en faunaonderzoek nodig. Er zal geen relevante flora en of fauna worden verstoord.

6 Economische uitvoerbaarheid

Het project is geen bouwplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening zodat een exploitatieplan of anterieure overeenkomst wettelijk gezien niet noodzakelijk is. De kosten voor het herzien van dit onderdeel, voor zover hieraan kosten moeten worden gemaakt, worden gedragen door de initiatiefnemer. De initiatiefnemer is bereid om een anterieure overeenkomst te sluiten. Hierdoor is de economische uitvoerbaarheid voldoende gewaarborgd.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Met de gemeente zal worden afgestemd op welke wijze de omgeving bij het plan zal worden betrokken. Denkbaar is om hiervoor een afspraak vast te leggen in de anterieure overeenkomst, zoals aangegeven onder hoofdstuk 6.

