

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Ons kenmerk	: T01/0916
Plaatsaanduiding	: Amstelstrooklaan/Amstelvlietstraat
Projectbeschrijving	: het oprichten van een gebouw op het terrein gelegen aan de Amstelstroomlaan/Amstelvlietstraat, met bestemming daarvan tot appartementencomplex in combinatie met commerciële ruimten, inclusief half verdiepte parkeergarage.
Behandeld door	:M. Danisman/P.Huiszoon
Datum indiening	:30 september 2010, later aangevuld d.d. 29 oktober 2010

Juridisch-Planologische situatie

Het project is deels gelegen binnen het bestemmingsplan

Uitbreidingsplan 'Industriegebied Amstel', raadsbesluit d.d. 31 mei 1961, nr. 429;
Gedeputeerde Staten d.d. 3 juli 1962,

en deels binnen het bestemmingsplan

'Amstelkwartier Binnendijks', raadsbesluit d.d. 4 juni 2008 (gem.blad 2008, 214, afd. 1),
goedkeuring Gedeputeerde Staten d.d. 27 januari 2009 (nr. 2008-76653)

De gronden, waarop het bouwplan is gesitueerd zijn bestemd voor:

Ter plaatse Uitbreidingsplan 'Industriegebied Amstel': inrichting voor het zuiveren van rioolwater;

Ter plaatse van 'Amstelkwartier Binnendijks': Wonen W1; Tuin en Verkeer 3

Het bouwplan is in strijd met de bestemming.

Planologische regeling in procedure (artikel 50 Woningwet)

Er is geen planologische regeling in procedure.

Omschrijving van het project

Het onderhavige project betreft het oprichten van een gebouwencomplex op het terrein gelegen aan de Amstelstroomlaan/Amstelvlietstraat, met commerciële ruimten, huur- en koopwoningen en een halfverdiepte parkeergarage.

Aan de zuidgevel van blok 1 van het bouwplan is een trap geprojecteerd. Alleen deze trap is gelegen in het bestemmingsplan Uitbreidingsplan 'Industriegebied Amstel'. Volgens het bestemmingsplan 'Industriegebied Amstel' zijn de gronden bestemd voor 'inrichting voor het zuiveren van rioolwater'. Artikel 2 van de voorwaarden bepaalt dat op deze gronden slechts gebouwen mogen worden opgericht, welke verband houden met de bestemming. Een ontheffing krachtens artikel 3.23 Wet ruimtelijke ordening jo artikel 4.1.1 lid 1 onder b kan worden verleend.

Het gebouwencomplex is gelegen in het bestemmingsplan 'Amstelkwartier Binnendijks' en de gronden zijn bestemd als Wonen W1, Tuin en Verkeer 3. De parkeervoorzieningen op deze gronden mogen hier uitsluitend verdiept of half verdiept worden gebouwd, met een maximale bouwhoogte van 0.8 meter boven peil. De gevraagde parkeervoorziening wordt half verdiept opgericht met een bouwhoogte van 1.60 meter. Voor deze overschrijding van de maximale bouwhoogte is geen ontheffing ex artikel 3.6 of 3.23 Wet ruimtelijke ordening mogelijk. Reeds vanwege deze overschrijding van de bestemmingsplanbepalingen is derhalve reeds het nemen van een projectbesluit ex artikel 3.10 van de Wet op de ruimtelijke ordening noodzakelijk.

Voorts is het bouwplan is op een aantal geringe punten in strijd met het bestemmingsplan. Zo overschrijden de ingangen de verplichte gevellijn en worden aan de zuidgevel van de blokken twee, drie en vier worden trappen en hagen in schanskorven (bouwwerken geen gebouwen zijnde) gerealiseerd. Voor deze geringe overschrijdingen zouden in principe lichte (kruimel) ontheffingen krachtens artikel 3.23 Wet ruimtelijke ordening kunnen worden verleend. De overschrijdingen worden echter integraal meegenomen in de zwaardere projectbesluitprocedure.

Uitsluitend vanwege de overschrijding van de maximale bouwhoogte van de halfverdiepte parkeervoorziening, is een projectbesluit op grond van artikel 3.10 Wet ruimtelijke ordening noodzakelijk. In de hierna volgende motivering wordt derhalve nadrukkelijk ingegaan op de ruimtelijke aspecten van de overschrijding van de maximale bouwhoogte ruimtelijk onderbouwd. Deze motivering ziet echter tevens op de hierboven genoemde ondergeschikte overschrijdingen van het bestemmingsplan.

Betrokken belangen en aspecten

Stedenbouw

Het stedenbouwkundig concept is gebaseerd op het oorspronkelijke verkavelingspatroon. Het uitgangspunt is een hoogstedelijk leefmilieu met de bijbehorende hoge bebouwingsdichtheid, compacte bebouwing en menging van functies. De verkavelingstypologie kenmerkt zich van middelhoogbouw van meer of minder gesloten bouweenheden. Het bebouwingsconcept 'Stadsblok' biedt de mogelijkheid om flexibel om te gaan met woon(werk)typologie, parkeeroplossingen en dichtheid. De gevraagde overschrijding van de maximale bouwhoogte ten behoeve van een halfverdiepte parkeergarage is niet in strijd met het stedenbouwkundig concept of met de stedenbouwkundige uitgangspunten.

Verkeer

Het aantal verkeersbewegingen in het gebied zal ten gevolge van de gewijzigde bouwhoogte van de parkeergarage niet toenemen. Er zijn geen verkeerskundige belemmeringen.

Geluid

De gewijzigde bouwhoogte leidt niet tot een toename van geluidsgevoelige bebouwing (woningen en maatschappelijke voorzieningen) ten opzichte van het programma zoals dat in het bestemmingsplan reeds mogelijk is. Een akoestisch onderzoek wegens het overschrijden van de maximale bouwhoogte is niet vereist.

Luchtkwaliteit

Artikel 5.16 lid 1, aanhef Wet milieubeheer (Wm) geeft aan dat bestuursorganen bij de bevoegdheden (waaronder artikel 3.10 Wro, zoals genoemd in lid 2 van hetzelfde artikel, of toepassing van een daar bedoeld wettelijke voorschrift, waarvan de uitoefening of toepassing gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit, toepassen tenzij aannemelijk is gemaakt dat de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van die uitoefening of toepassing per saldo verbeterd of tenminste gelijk blijft. De afwijking beperkt zich tot het overschrijden van de maximale bouwhoogte met 0.80 meter, kan worden vastgesteld dat de uitoefening van de bevoegdheid geen effecten zal hebben op de luchtkwaliteit. Dit betekent dat er geen belemmeringen zijn in het kader van luchtkwaliteit.

Externe veiligheid

Aan de oostzijde van het gebied ligt het spoortraject Amsterdam/Amstel-Breukelen, waarover in de huidige en toekomstige situatie vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De 10^{-6} contour ligt binnen het dijklichaam van de spoorbaan en vormt dus geen probleem voor de geprojecteerde functie. De locatie ligt buiten de 200 meter risicozone van het spoortraject. De locatie ligt verder buiten de risicozone van de spoorlijn Duivendrecht-Amstel.

Voor een hogedrukaardgasleiding is de circulaire Zonering langs hogedrukaardgasleidingen (VROM, 26 november 1984, DGMH/B nr. 0104004) van belang. De circulaire beoogt aan te geven op welke wijze een verantwoorde zonering toegepast kan worden langs nieuwe tracés van aardgastransportleidingen en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bestaande aardgastransportleidingen.

Verder is er een AMvB Buisleidingen, waarin regels zullen worden gesteld aan risiconormering en zonering langs buisleidingen alsmede het opnemen van voorschriften in bestemmingsplannen, technische eisen, het aanwijzen van toezichthouder, melding van incidenten en beschikbaarheid van noodplannen. De AMvB Buisleidingen heeft op dit moment nog geen formele rechtskracht. Uit de AMvB blijkt dat voor bestaande situaties er geen relevante wijziging van beleid is.

In de omgeving van de onderhavige locatie zijn geen BEVI-inrichtingen aanwezig. De locatie bevindt zich verder niet binnen de risicozone van een weg waarover in de huidige of toekomstige situatie vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Uit oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen. Nu het een ongewijzigde voortzetting van de huidige planologische situatie betreft, wordt voldaan aan de regelgeving op het gebied van externe veiligheid.

Bovendien levert de overschrijding van de maximale bouwhoogte geen toevoegingen van het programma bij bestemmingsplan reeds toegestaan op. De overschrijding van de maximale bouwhoogte heeft geen gevolgen voor de externe veiligheid.

Water

Bij oppervlakten waarbij er meer dan 1.000 m² verharding wordt toegevoegd moet rekening worden gehouden met compensatie van de waterbergingscapaciteit. Met deze toename van de verharde oppervlakte is reeds rekening gehouden in het vigerende bestemmingsplan. In verband met het overschrijden van de maximale bouwhoogte vindt geen uitbreiding van verharding plaats ten opzichte van de verharding zoals deze reeds bij bestemmingsplan is toegestaan. Ook anderszins zijn geen waterhuishoudkundige aspecten in het geding.

Natuur

In de nabijheid van het project is geen gebied dat onderdeel uitmaken van de Europese ecologische hoofdstructuur (Natura 2000 gebieden).

Bodem/archeologie

Het project zal geen effecten sorteren op het gebied van bodem en archeologie.

Economische uitvoerbaarheid

Het betreft een project dat slechts op onderdelen betreffende bouwhoogte afwijkt van het bestemmingsplan. In financiële onderbouwing behorend bij het bestemmingsplan is inzicht gegeven in kosten en opbrengsten in de grondexploitatie Amstelkwartier. De gevraagde overschrijding van maximale bouwhoogte leidt niet tot wijzigingen in de grondexploitatie.

Beleid rijk, regio en provincie

Het vanuit rijk, provincie en regio bepaalde beleid is doorvertaald in het geldende bestemmingsplan

Beleid gemeente

Het project wijkt niet af van de op hoofdlijnen bepaalde ruimtelijk, planologische kaders zoals vastgelegd in het geldende bestemmingsplan. Het project voldoet in die zin aan de eisen die beleidsmatig gesteld zijn aan de ontwikkeling van het gebied die gericht is op grootstedelijk wonen en werken. De afwijkingen in maatvoering zijn relatief gering, waarmee deze acceptabel en ruimtelijk verantwoord zijn te achten.

Resultaten inspraak en overleg met andere overheden en instanties

Conform artikel 5.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening pleegt de Dienst Milieu en Bouwtoezicht bij de voorbereiding van een projectbesluit 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

In dat kader zijn ...van het voornemen tot het nemen van het projectbesluit op de hoogte is gesteld waarbij gelegenheid is gegeven binnen 2 weken een reactie te geven op dit voornemen. Van deze gelegenheid is wel/geen gebruik gemaakt.

Conclusie

De afwijkingen van het geldende bestemmingsplan levert ten opzichte van het toegestane volume geen wijziging op. De effecten van de gewijzigde van bouwhoogten spelen geen rol van betekenis in de verschillende milieuaspecten. Het project is niet in strijd met de stedenbouwkundige uitgangspunten en het stedenbouwkundig concept. Uit het bovenstaande vloeit voort dat het project ruimtelijk aanvaardbaar en verantwoord is. Het project past in een goede ruimtelijke ordening en is uitvoerbaar.

Procedure

De procedure van een projectbesluit is geregeld in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerp van het projectbesluit wordt gedurende de termijn van zes weken ter inzage gelegd. In deze periode kan een ieder zienswijzen naar voren brengen. Daarna wordt het projectbesluit, al dan niet gewijzigd, vastgesteld. Tegen de vaststelling van het projectbesluit staat beroep open.

Namens Burgemeester en Wethouders van Amsterdam

Opgesteld door de Dienst Ruimtelijke Ordening d.d. 20 december 2010