

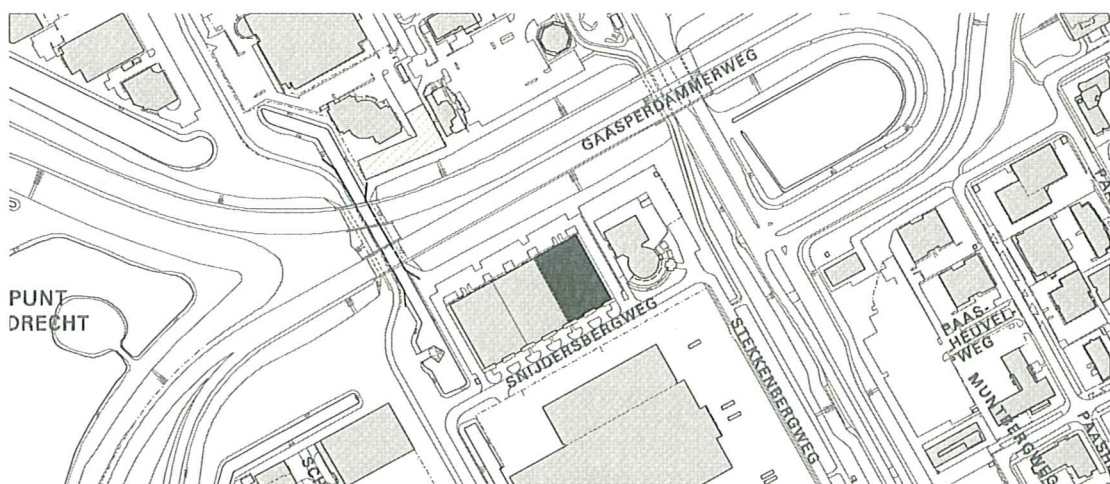
definitief
RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

bij projectbesluit ex artikel 3.10 Wro

Project Fitness 365

Ons kenmerk	: T01/1289 DMB 2009
Plaatsaanduiding	: Snijdersbergweg 97
Projectbeschrijving	: het veranderen van de tijdelijke functie van een bestaand bedrijfsgebouw tot definitieve bestemming sport (fitnesscentrum)
Aanvraag afkomstig van	: W.A. Gaymans, namens Fit & Health B.V.
Behandeld door	: F. Kuipers en A. Boubaouch (DMB); Loes Gratama (DRO)
Datum indiening	: 2 december 2009

Projectlocatie



Inhoudsopgave

	pag.
1Inleiding	3
2Juridisch-planologische situatie	3
3 Projectbeschrijving	4
4Ruimtelijk beleid	5
4.1 Beleid rijk	5
4.2 Beleid provincie	5
4.3 Beleid gemeente	5
5Uitvoerbaarheid	7
5.1 MER beoordeling / -plicht	7
5.2 Verkeer, vervoer, parkeren	7
5.3 Luchtkwaliteit	8
5.4 Geluid	8
5.5 Externe veiligheid	9
5.6 Cultuur en archeologie	10
5.7 Bodem en grondwater	10
5.8 Watertoets	10
5.9 Natuur en ecologie	10
5.10 Overige milieuaspecten	10
5.11 Belemmeringen project	10
6 Motivering afwijking bestemmingsplan	11
7 Economische uitvoerbaarheid	11
8 Resultaten participatie en 5.1.1 Bro overleg	11

1 Inleiding

Op 2 december 2009 is door W.A. Gaymans, namens Fit & Health B.V. (verder te noemen: aanvrager) een aanvraag ingediend voor het veranderen van de bestaande tijdelijke functie van sport naar een definitieve functie sport in (een deel van) het bestaande gebouw op het adres Snijdersbergweg 97. De projectlocatie ligt in een gebied dat kan worden omschreven als Amstel III, het westelijk bedrijvendeel.

Het fitnesscentrum is al enige tijd in het pand gevestigd en is een welkome voorziening in het gebied gebleken. De bezoekers komen zowel uit de directe omgeving, als ook uit de omgeving van Abcoude en Ouderkerk aan de Amstel. De sportvoorziening wordt geëxploiteerd in het bedrijfspand, dat in eigendom is van eigenaar/erfpachter Accres Real Estate N.V..

Het fitnesscentrum loopt goed en wil zijn tijdelijke vestiging graag omzetten naar een definitieve vestiging. Aanvrager heeft hiervoor de toestemming van de eigenaar verkregen.

2 Juridisch-planologische situatie

Op grond van het vigerende bestemmingsplan Amstel III geldt ter plaatse van de projectlocatie de bestemming Bedrijfsgebouwen. Volgens artikel 5, lid 1, zijn de gronden bestemd voor gebouwen, bevattende ruimten voor bedrijven, met inbegrip van bergingen en andere nevenruimten, parkeervoorzieningen, alsmede voor erven en tuinen. De maximum bouwhoogte bedraagt 15 meter, het maximum bebouwingspercentage 125. De maximum bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt 3 meter. Het definitief mogelijk maken van de fitnessruimte in het bestaande bedrijfsgebouw is in strijd met de gebruiksvoorschriften van het bestemmingsplan. De oppervlakte van de ruimte die voor de fitness voorziening gebruikt zal worden bedraagt meer dan 1500 m². Met het nemen van een projectbesluit op grond van artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de realisering van het project mogelijk te maken. De huidige regeling van het geldende bestemmingsplan Amstel III blijft, samen met de conform aanvraag toe te voegen sportfunctie, op het perceel van toepassing. De toevoeging van de sportfunctie aan de geldende bedrijfsbestemming in dit deel van het Amstel III gebied, past in de voor Amstel III gewenste ontwikkeling. Het college kan door middel van het nemen van een projectbesluit aan de gevraagde afwijking van het bestemmingsplan medewerking verlenen, mits het project is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing.

3 Projectbeschrijving

Door aanvrager is het project als volgt omschreven.

Fitness365 is een Health Club met alle denkbare ondersteunende functies in de breedste zin van het woord. Deels zijn de functies reeds ingevuld, deels wordt de club in de toekomst met enkele functies uitgebreid.

Functies zijn: fitness, groepslessen, spinning, kickboxen, fysiotherapie, wellness, bar, schoonheidsbehandelingen, etc.

Het aantal werknemers dat gelijktijdig aanwezig is of kan zijn:

- 1 tot 2 fitness instructeurs
- 1 tot 2 les mills instructeurs (groepslessen)
- 1 tot 2 baliemedewerkers
- 1 fitnessmanager
- 1 schoonmaker
- Max 8 medewerkers, minimaal 1

Gemiddeld zijn 4 werknemers aanwezig.

Voor het aantal bezoekers houdt initiatiefnemer een bezettingsgraad aan zoals in de tekening (zie plattegrond pag. 2) is aangegeven. In tabel 1 zijn de waarden van de bezettingsgraden conform het bouwbesluit aangegeven.

tabel 1

Klasse	bezettingsgraad	
	in m ² gebruiksoppervlakte per persoon	in m ² gebruiksoppervlakte per persoon
B1	> 0,8 - <= 2	> 0,5 - <= 1,3
B2	> 2 - <= 5	> 1,3 - <= 3,3
B3	> 5 - <= 12	> 3,3 - <= 8
B4	> 12 - <= 30	> 8 - <= 20
B5	> 30	> 20

Soort gebruikers: iedereen, geen specifieke doelgroep (geen kinderen).

Verkeersbewegingen per dag gemiddeld: 70.

Parkeergelegenheid: zie situatietekening.

Ontsluiting: zie situatietekening en plattegrond.

Openingstijden: ma-vr 07:00 tot 23:00 en za-zo 09:00 – 17:00

4 Ruimtelijk beleid

4.1 Beleid rijk

Nota Ruimte

De Nota Ruimte, die op 27 februari 2006 in werking is getreden, geeft de visie van het kabinet weer op de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een versterking van de internationale concurrentiepositie door een sterke economie en een veilige en leefbare samenleving.

Het nationaal, ruimtelijk beleid voor steden en netwerken richt zich op het creëren van voldoende ruimte voor wonen, werken, en mobiliteit en daarbij horende voorzieningen, als groen, water, recreatie, sport en ontspanning. Het realiseren van het project past als voorziening in de nationaal ruimtelijke visie voor het stedelijk Randstad gebied. De vestiging van de sportvoorziening in het stedelijk werkgebied Amstel III is in overeenstemming met het rijksbeleid.

4.2 Beleid provincie

Structuurvisie Noord-Holland 2040

Op 16 februari 2010 hebben Gedeputeerde Staten van Noord-Holland de Structuurvisie Noord-Holland 2040 vastgesteld, welke op 22 juni door Provinciale Staten is goedgekeurd.

De onderhavige projectlocatie in Amstel III te Zuidoost maakt deel uit van het als 'Metropolitaan stedelijk gebied en regionale kernen' aangeduid gebied.

Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

Bij de structuurvisie hoort de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie. Hierin wordt een aantal algemene regels vastgesteld omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen en projectbesluiten over onderwerpen in zowel het landelijke als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is. De verordening bevat de juridische doorvertaling van de doelstellingen uit de Structuurvisie, welke alleen zelf bindend is.

De vestiging van de sportvoorziening in het werkgebied Amstel III past in de doelstellingen van het provinciaal ruimtelijk beleid.

4.3 Beleid gemeente

Structuurplan "Kiezen voor stedelijkheid"

Op 16 april 2003 heeft de gemeenteraad van Amsterdam het structuurplan "Kiezen voor stedelijkheid" vastgesteld. Dit structuurplan bestrijkt de periode tot 2010. Het ruimtelijk beleid zoals in dit plan omschreven is gericht op die periode, maar vormt voor een deel ook de aanzet voor ontwikkelingen in de periode daarna (functiemenging, intensivering et cetera). In het structuurplan wordt gesproken over een vergaande verstedelijking voor de zone Amstel-AMC. De zone Amstel-AMC wordt gerekend tot de belangrijkste gebieden voor menging en intensivering. Bovendien is deze zone door de ligging nabij de Rijksweg 2 goed bereikbaar. Het Amstel III gebied valt binnen het als zodanig aangewezen "grootstedelijk kerngebied". Het gebied kenmerkt zich door een hoge stedelijke dichtheid en een optimale menging van wonen, werken en voorzieningen op verschillende schaalniveaus. De sportvoorziening draagt mede bij aan de gewenste ontwikkeling van voorzieningen ten dienste van stad en regio en past wat dat betreft goed binnen het structuurplanbeleid.

Ontwerp Structuurvisie Amsterdam 2040: Economisch Sterk en Duurzaam

De visie is erop gericht Amsterdam en de regio verder te laten ontwikkelen als internationaal concurrerende, duurzame, Europese metropool. Een van de richtingen die Amsterdam daarvoor kiest is een intensiever gebruik van de bestaande stad met een intensieve mix van wonen en werken met bijbehorende voorzieningen.

De onderhavige voorziening levert een positieve bijdrage aan de verdere ontwikkeling van de omgeving en daarmee aan de voorgestane visie op dit deel van het stedelijk kerngebied.

Visie Amstel III 2040

De voorziening draagt tevens bij aan de voorgestane ontwikkeling van Amstel III zoals beschreven in de ontwerpvisie.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 MERbeoordeling / -plicht

Het project wordt gerealiseerd in een bestaand pand op een bestaand bedrijventerrein. De gewijzigde functie levert een dusdanige, geringe invloed op de omgeving, dat deze niet is te categoriseren als een activiteit, die op grond van de bepalingen in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer MER-plichtig, dan wel MER-beroordelingsplichtig is.

5.2 Verkeer, vervoer, parkeren

De projectlocatie is goed bereikbaar. De meeste bezoekers komen met de auto. De meeste bezoekers komen uit de buurt en een aantal komt uit de regio (Abcoude, Ouderkerk aan de Amstel). Het perceel is ontsloten via de nabije ontsluiting op de A9 en de A2, Muntbergweg en Snijdersbergweg. Volgens de algemeen gehanteerde kengetallen uit de CROW-publicatie 256, wordt het aantal verkeersbewegingen dat het project genereert, gezien de functie sportschool/fitnesscentrum, de vloeroppervlakte van de fitnessruimte van ca. 2.300 m², en de ligging in gebied 'rest bebouwde kom' (waar 70% met de auto komt), geschat op 745 bewegingen per weekdagemaal (32,4 per 100 m²). Volgens de algemene normen zijn in een gemiddelde sportschool/fitnesscentrum inclusief personeel ca. 203 personen per 100 m² per week aanwezig. Dat betekent, gelet op de oppervlakte van ca. 2.300 m², een gemiddeld aantal bezoekers van 4.669 per week op en 667 per gemiddelde weekdag op.

Dat is meer dan volgens de uitdraaien die aanvrager heeft aangeleverd, in werkelijkheid het geval is. Aanvrager verklaart dat door de stelling dat dit fitnesscentrum veel ruimer is opgezet dan de gemiddelde fitnesscentra in bijvoorbeeld het centrum van Amsterdam en de gemiddelden waar de CROW van uitgaat. In werkelijkheid ligt het aantal aanwezige personen per gemiddelde werkdag rond de 400. In de huidige situatie, die met deze besluitvorming wordt bestendigd, levert de ontsluiting geen verkeersknelpunten op. Ook voor de toekomst is er geen aanleiding om aan te nemen dat de situatie knelpunten op gebied van verkeer en bereikbaarheid zal ondervinden.

Wat parkeren betreft geldt op basis van algemeen gehanteerde kengetallen uit eerdergenoemde CROW-publicatie 256, voor een sportschool/fitnesscentrum een parkeerbehoeftenorm van 4 parkeerplaatsen per 100 m². Gezien de oppervlakte van 2.300 m², leidt dit tot een behoefte van 92 parkeerplaatsen.

Op basis van de door aanvrager geleverde informatie huurt aanvrager 20 parkeerplaatsen aan de voorzijde van het pand en maakt aanvrager gebruik van de beschikbare parkeerplaatsen naast en achter het gebouw. Op de drukke uren in de avond en in het weekend wordt gebruik gemaakt van de dan beschikbare parkeergelegenheid op de naastgelegen percelen op nummers 95 en 93. De daar beschikbare parkeerplaatsen op beide buurpercelen kunnen volledig worden benut, omdat de daar gevestigde ondernemingen dan gesloten zijn. Volgens de situatietekening, die aanvrager heeft aangeleverd, zijn ter plaatse van nr. 97 in totaal 43 parkeerplaatsen beschikbaar: aan de zuidoostzijde van het pand 8 (2+4+2); aan de oostzijde 13; aan de noordwestzijde 7 (5+2), respectievelijk nog 15 aan dezelfde zijde. Op de percelen 95 en 93 zijn in totaal, 33 (8+5+6+14), respectievelijk 29 (8+2+5+14) parkeerplaatsen beschikbaar. De drie percelen samen beschikken over 105 parkeerplaatsen. Op de drukste tijden – avond en weekend – is in meer parkeerruimte dan in de naar verhouding luvende dagperiode. In de praktijk blijkt dat deze spreiding in bezoekers goed te werken en doen zich geen knelpunten voor. Aangenomen kan dan ook worden dat op de wijze waarop in parkeerruimte is voorzien het parkeren voldoende is geregeld.

5.3 Luchtkwaliteit

In het kader van het onderhavige ruimtelijke besluit dient een afweging te worden gemaakt of bij realisering van het project kan worden voldaan aan de gestelde eisen ten aanzien van luchtkwaliteit (artikel 5.16 Wet milieubeheer). Ook in het algemeen dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening uit oogpunt van de bescherming van de volksgezondheid rekening te worden gehouden met luchtkwaliteit. Er kunnen uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening belemmeringen bestaan om een project te realiseren op een locatie waar de luchtkwaliteit slecht is. Ook een verslechtering van de luchtkwaliteit op bestaande locaties kan bezwaarlijk zijn.

Op basis van bestaand onderzoek naar de luchtkwaliteit in Amstel III is vastgesteld dat in het gebied Amstel III geen overschrijding van normen plaatsvindt. De functiewijziging die met dit project plaatsvindt valt niet onder de benoemde categorieën van niet in betekende mate uit de regeling "Niet in betekende mate bijdragen (woningen en kantoren)". Voor niet benoemde categorieën kan met behulp van een berekeningstool worden beoordeeld of een project al dan niet in betekende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Het Ministerie van VROM heeft daarvoor een formule opgesteld waarmee berekend kan worden of er sprake is van een vergelijkbare situatie/ geen significant effect op de luchtkwaliteit.

Om te beoordelen of de luchtkwaliteit tengevolge van de functiewijziging verslechtert, is een vergelijking gemaakt tussen de situatie waarin van een bedrijfs/kantoorfunctie sprake is en de situatie van de functie sportschool/fitnesscentrum.

Het oorspronkelijk aantal verkeersbewegingen heeft betrekking op het gebruik van het pand als bedrijf. Daarbij wordt uitgegaan van het meest negatieve scenario, namelijk dat elke medewerker met de auto komt. Standaard wordt uitgegaan van 40 medewerkers op 1000 m² kantoorruimte. De oppervlakte van het gebouwdeel dat als sportschool/fitnesscentrum in gebruik is, beslaat ca. 2.300 m² bvo, waardoor kan worden uitgegaan van 92 medewerkers per werkdag in de oorspronkelijke bedrijfssituatie. Dat betekent 164 verkeersbewegingen per werkdag, per gemiddelde weekdag zijn dat er dan 117 ($164 \times 5 : 7$). Eventueel bezoek van klanten/leveranciers is buiten beschouwing gelaten.

In de nieuwe situatie wordt er vanuit gegaan dat de meeste bezoekers met de auto komen. Zoals hierboven aangegeven wordt op grond van de algemene kengetallen uit de CROW-publicatie 256 uitgegaan van 745 verkeersbewegingen per gemiddelde weekdag. De toename van het aantal verkeersbewegingen per gemiddelde weekdag ten gevolge van de functiewijziging bedraagt: $745 - 117 = 628$. Het aandeel vrachtverkeer zal minimaal zijn, zekerheidshalve is uitgegaan van een aandeel vrachtverkeer van 1%. Volgens berekening m.b.t. van de NIBM-tool levert dit een bijdrage op van minder dan 3% (1,2) (NO₂: 0,7 en PM₁₀: 0,2). Aldus heeft het project geen significant effect op de luchtkwaliteit. Het project kan worden beschouwd als niet in betekende mate bijdragend, een luchtkwaliteitsonderzoek is derhalve niet aan de orde.

Conclusie

Ter plaatse worden de normen voor luchtkwaliteit niet overschreden. De gewijzigde functie (van kantoorfunctie naar sport) levert weliswaar extra verkeersbewegingen op, maar de bijdrage tengevolge daarvan blijft onder de grens van 3%. Het project draagt niet in betekende mate bij aan de luchtkwaliteit. Verder onderzoek is niet noodzakelijk.

De aanvraag voorziet niet in vestiging van een gevoelige bestemming in de zin van het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen). Ook wat dat betreft levert luchtkwaliteit geen knelpunt op.

Luchtkwaliteit vormt aldus geen belemmering voor de uitvoering van het project.

5.4 Geluid

In de Wet geluidhinder, waarin onder andere is vastgelegd wat de maximale geluidsniveaus mogen zijn op de gevels van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen.

Het project zelf is geen geluidgevoelige bestemming en in de omgeving zijn geen geluidgevoelige objecten gevestigd. De Wet geluidhinder is niet van toepassing. Het project veroorzaakt geen noemenswaardig geluid naar de omgeving.

Geluid vormt geen belemmering voor de realisering van het project.

5.5 Externe veiligheid

Het algemene rijksbeleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving voor:

- a) het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- b) het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, water- en spoorwegen, buisleidingen) en
- c) het gebruik van luchthavens.

BEVI en REVI

Op 27 oktober 2004 zijn het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (REVI) in werking getreden. Het BEVI legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Het gaat daarbij onder meer om bedrijven die onder het Besluit risico's Zware ongevallen 1999 (BRZO) vallen, zoals LPG-tankstations, opslagplaatsen (PGS), ammoniakkoelinstallaties en spoorwegemplacements.

Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen

Op 4 augustus 2004 is de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (verder: de Circulaire) in werking getreden. En op 10 juli 2008 is de Wijziging en verlenging Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen in werking getreden. De Circulaire beschrijft het beleid van de overheid over de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen. De overheid vraagt gemeenten, provincies en infrabeheerders om medewerking aan dit beleid te verlenen door bij de besluitvorming die onder hun verantwoordelijkheid valt, de veiligheidsbelangen overeenkomstig deze Circulaire af te wegen. Hierbij gaat het om diverse besluiten gerelateerd aan vervoer van gevaarlijke stoffen, milieu en ruimtelijke ordening.

PR en GR

Bij externe veiligheid gaat het om het binnen aanvaardbare grenzen houden van risico's bij de productie, opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

De projectlocatie bevindt zich buiten de invloedzones van inrichtingen, aardgasleidingen, vaarwegen en spoor. De projectlocatie bevindt zich wel in de risicozone van de rijksweg A9.

Over de A9 worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Van belang is in dit verband of er een overschrijding van PR of GR aan de orde is.

Uit het onderzoek dat in het kader van het Ontwerp Tracébesluit (OTB) voor de verbreding van de A9 heeft plaatsgevonden (Iv-Infra, OTB SAA, Externe Veiligheid, Revisie 1d, d.d. 15-1-2010 / deelgebied 4), blijkt het volgende.

Wat betreft het plaatsgebonden risico (PR) vindt zowel in de huidige, als autonome en toekomstige situatie geen verandering van de 10^{-6} contour plaats. Externe veiligheid vormt wat dat betreft geen belemmering voor de uitvoering. Voor het groepsrisico (GR) geldt dat het hoogste GR (bij de tunnelmonden) als gevolg van de toekomstige ontwikkeling toeneemt, maar wel onder de oriëntatiewaarde blijft. Voor het onderhavige perceel doet zich wat dat betreft geen probleem voor.

Van belang is daarnaast of er ten gevolge van de functiewijziging van een toename van het GR sprake is. In de oorspronkelijke bedrijfsfunctie kan o.g.v. algemeen gehanteerde kengetallen uit eerdergenoemde CROW-publicatie 256 van een gemiddeld aantal van 92 aanwezige medewerkers per weekdag worden uitgegaan. Bij de wijziging naar de functie sport moet van een gemiddeld aantal van 667 per weekdag worden uitgegaan. Bezoekers blijven gemiddeld anderhalf tot 2 uur in het gebouw. Het aantal medewerkers op een dag bedraagt maximaal 8, gemiddeld zijn er 4 tegelijk aanwezig. De openingstijden zijn doordeweeks 7.00 – 23.00 u en zaterdag/zondag van 9.00 – 17.00 uur: gemiddeld 14 uur per weekdag. Gelet op de gemiddelde openingstijden per weekdag en de gemiddelde aanwezigheidsduur van maximaal 2 uur is gemiddeld genomen een aantal personen aanwezig van 95 ($667:7$). Het verschil in aantal gebruikers is nagenoeg nihil. De functiewijziging leidt aldus niet tot een significante toename van het GR ($< \text{dan } 0,1 \times \text{de oriëntatiewaarde}$). Nader onderzoek, noch een verantwoording is in dit geval noodzakelijk.

5.6 Cultuur en archeologie

De functiewijziging vindt plaats in een bestaand pand. Onderzoek naar cultuur- en archeologische waarden is niet aan de orde.

5.7 Bodem en grondwater

De functiewijziging vindt plaats in een bestaand pand. Verkennend onderzoek naar de kwaliteit en geschiktheid van bodem en grondwater is niet aan de orde.

5.8 Watertoets

De functiewijziging vindt plaats in een bestaand pand. Er vinden geen extra verhardingen plaats en ook overigens worden geen maatregelen getroffen die enigerlei invloed hebben op de waterhuishouding.

5.9 Natuur en ecologie

De functiewijziging vindt plaats in een bestaand pand. Er vinden geen extra verhardingen of andere inrichtingsveranderingen in de buitenruimte plaats en ook overigens worden geen maatregelen getroffen die enigerlei invloed hebben op de status van natuur en ecologie.

5.10 Overige milieuaspecten

In het kader van de bouwaanvraag is eventueel een melding Wet milieubeheer nodig. Eventuele overige milieuaspecten worden in dat kader belicht. Op voorhand wordt niet aangenomen dat dit belemmeringen oplevert voor de realisering van het project.

5.11 Belemmeringen project

Voor zover uit informatie van aanvrager bekend zijn er geen (privaatrechtelijke) belemmeringen die aan de uitvoering van het project in de weg staan.

6 Motivering afwijking bestemmingsplan

Het project is een welkome aanvulling op het overwegende bedrijfsgebied. In de periode dat de functie tijdelijk werd toegestaan heeft het zijn positieve bijdrage aan de omgeving en de levendigheid in het gebied bewezen. Voortzetting van de functie is dan ook gewenst.

7 Economische uitvoerbaarheid

Het project wordt uitgevoerd door een particuliere ondernemer, er is een concrete huurder die de gewijzigde functie exploiteert. Er is geen aanleiding om aan te nemen dat de financiering niet zal slagen.

De kavel is uitgegeven in erfpacht. In gevolge van art. 6.12 Wro heeft de gemeenteraad afgezien van het opstellen van een exploitatieplan, dit omdat de gemeente Amsterdam volledig eigenaar is van de gronden waarop projectbesluit van toepassing is. Het kosten verhaal zoals bedoeld in de Wro is verzekerd via het erfpachtstelsel.

8 Resultaten participatie en 5.1.1 Bro overleg

PM DMB

Namens Burgemeester en Wethouders van Amsterdam

Opgesteld door de Dienst Ruimtelijke Ordening d.d. 29 september 2010

PCL XL error

Warning: IllegalMediaSource

Art. 4

Benzineverkoop punt (B).

1. De gronden welke op de kaart zijn bestemd voor benzineverkoop punt (aangegeven met B), zijn aangewezen voor bebouwing ten behoeve van een verkoop punt van motorbrandstoffen, daarbij behorende nevenruimten, alsmede voor verkeersareaal.

2. Op de in lid 1 genoemde gronden mag slechts bebouwing ten dienste van de bestemming worden opgericht en in stand gehouden.

3. Voor de in lid 2 genoemde bebouwing gelden de volgende maxima:

bouwhoogte	}	zoals op de kaart staat aangegeven.
bebouwingspercentage		

Art. 5

Bedrijfsgebouwen (C1 tot en met C31).

1. De gronden welke op de kaart zijn bestemd voor bedrijfsgebouwen (aangegeven met C1 tot en met C31), zijn aangewezen voor gebouwen, bevattende ruimten voor bedrijven, met inbegrip van bergingen en andere nevenruimten, parkeervoorzieningen, alsmede voor erven en tuinen, verkeersareaal en parkeergelegenheid.

2. Op de in lid 1 genoemde gronden mag slechts bebouwing ten dienste van de bestemming worden opgericht en in stand gehouden, alsmede per bedrijfsvestiging één dienstwoning.

3. Voor de in lid 2 genoemde bebouwing gelden de volgende maxima:

bedrijfsgebouwen:		
bouwhoogte	}	zoals op de kaart staat aangegeven
bebouwingspercentage		
bebouwingspercentage per vestiging: 100		

maximumbedrijfsvloeroppervlak
wat betreft C1 tot en met C4, C10
tot en met C16 en C22 en C23: 150 %

idem wat betreft C5 tot en met C7,
C17, C18, C24, C29 en C30: 125 %

idem wat betreft C9, C21,
C25 en C31: 175 %

idem wat betreft C8, C19,
C20, C26 en C27: 200 %

idem wat betreft C28: 255 %

dienstwoningen:
 bouwhoogte: 8 m
 vloeroppervlakte
 per dienstwoning: 200 m²

bouwwerken geen gebouwen zijnde:
 bouwhoogte: 3 m

~~4.~~ Met betrekking tot de in lid 2 genoemde dienstwoningen dient het bepaalde in art. 23 in acht te worden genomen.

5. Als verboden gebruik in de zin van art. 19, lid 1, onder a, van deze voorschriften wordt in elk geval aangemerkt het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van detailhandel.

~~6.~~ Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd, vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2 en lid 5 van dit artikel, in dier voege dat:

- ~~7.~~ ten hoogste 20% van het totale oppervlak van de in lid 1 genoemde gronden mag worden gebruikt voor het oprichten en in stand houden van bebouwing ten dienste van de handel in auto's, met uitsluiting van bezineverkooppunten;
- ~~8.~~ ten hoogste 50% van het totale oppervlak van de met C19 aangegeven gronden mag worden gebruikt voor het oprichten en in stand houden van bebouwing ten dienste van kantoren tot een maximumbouwhoogte van 30 m.

~~9.~~ Voor zover het de gronden betreft, aangeduid met C30, zijn Burgemeester en Wethouders bevoegd, vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2 en lid 5 van dit artikel ten behoeve van:

- a detailhandel in voedsel of andere aan bederf onderhevige waren tot maximaal 200 m² bedrijfsvloeroppervlakte;
- b horeca met uitzondering van hotels c.q. motels tot maximaal 400 m² bedrijfsvloeroppervlakte;
- c zakelijke en persoonlijke dienstverlening tot maximaal 400 m² bedrijfsvloeroppervlakte.

~~10.~~ Voor zover het de gronden betreft, aangeduid met C19, C20 en C30, zijn Burgemeester en Wethouders bevoegd, vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2 en lid 5 van dit artikel ten behoeve van detailhandel, indien dit betreft:

- a in eigen bedrijf vervaardigde goederen als ondergeschikte nevenactiviteit van industrie en ambacht;
 - b brand- en explosiegevaarlijke goederen;
 - c auto's, boten, caravans, keukeninrichtingen en kampeerartikelen;
 - d grove bouwmaterialen;
 - e landbouwwerktuigen en tuinbenodigdheden, alsmede accessoires en benodigdheden die rechtstreeks dienen ter inrichting en onderhoud van deze goederen en vervangingsonderdelen,
- mits het bedrijfsvloeroppervlak van de onder c tot en met e bedoelde vestigingen minimaal 1500 m² bedraagt.

~~11.~~ Voor zover het de gronden betreft, aangeduid met C19 en C20, zijn Burgemeester en Wethouders bevoegd, vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2 en in lid 5 van dit artikel ten behoeve van bouwmarkten tot een maximaal bedrijfsvloeroppervlak van 6000 m² mits:

- a het bedrijfsvloeroppervlak per vestiging minimaal 1500 m² bedraagt;
- b een onderzoek heeft plaatsgevonden naar de toelaatbaarheid van de vestiging;
- c Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar hebben verstrekt.

80. ~~X~~ Voor zover het de gronden betreft, aangeduid met C21, zijn Burgemeester en Wethouders bevoegd, vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2 en lid 5 van dit artikel, ten behoeve van detailhandel in meubels en woninginrichtingsartikelen tot een maximale bedrijfsvloeroppervlakte van 34.000 m², mits het bedrijfsvloeroppervlak per vestiging minimaal 1500 m² bedraagt en mits vooraf een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten is verkregen.

~~X~~ Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in art. 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, en met inachtneming van het bepaalde in art. 24 van deze voorschriften, het bestemmingsplan te wijzigen, in diër voege, dat op de gronden, aangeduid met C21, het maximaal toegelaten bedrijfsvloeroppervlak voor detailhandel in meubels en woninginrichtingsartikelen op 52.000 m² wordt bepaald, mits door middel van een onderzoek is aangetoond, dat het marktgebied in de regio Amsterdam uitbreiding met 18.000 m² bedrijfsvloeroppervlak toelaat.

~~X~~ Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in art. 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en met inachtneming van het bepaalde in art. 24 van deze voorschriften het bestemmingsplan te wijzigen, in diër voege, dat op de gronden, aangeduid met C30, mogen worden opgericht en in stand gehouden:

- een hotel c.q. motel tot een maximumbedrijfsvloeroppervlak van 4000 m² en een maximumbouwhoogte van 20 m;
- horecavoorzieningen met uitzondering van hotels c.q. motels tot een maximumbedrijfsvloeroppervlak van 3500 m² en een maximumbouwhoogte van 60 m.

Art. 6

Bedrijfsgebouwen (D1 tot en met D3).

1. De gronden welke op de kaart zijn bestemd voor bedrijfsgebouwen (aangegeven met D1 tot en met D3), zijn aangewezen voor gebouwen, bevattende ruimten voor bedrijven, met inbegrip van bergingen en andere nevenruimten, parkeervoorzieningen, alsmede voor tuinen en erven, verkeersareaal en parkeer gelegenheid.

2. Op de in lid 1 genoemde gronden mag slechts bebouwing ten dienste van de bestemming worden opgericht en in stand gehouden, alsmede per bedrijfsvestiging één dienstwoning.

3. Voor de in lid 2 genoemde bebouwing gelden de volgende maxima:

- a *bedrijfsgebouwen:*

bouwhoogte	}	zoals op de kaart staat aangegeven
bebouwingspercentage		
bedrijfsvloeroppervlakte per vestiging: 50 %		

- c de in de voorschriften toegestane maximale bouwhoogten in geringe mate worden overschreden, doch de betrokken bouwhoogte niet meer dan 2 m wordt vergroot;
- d de in de voorschriften toegestane maximale bouwhoogten, anders dan bedoeld onder c, met ten hoogste 5 m worden overschreden ten behoeve van het bouwen van lift- en trappehuizen en centrale verwarmingsinstallaties en met ten hoogste 8 m ten behoeve van schoorstenen, ventilatie-inrichtingen, reclametoestellen en antennes;
- e de bebouwings- en/of bestemmingsgrenzen worden overschreden tot ten hoogste 2 m ten behoeve van balkons, bordessen, galerijen, luifels, buitentrappen, lift- en trappehuizen en andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen.

Art. 22

Toegelaten overschrijdingen.

Het is toegestaan, de in dit plan aangegeven bestemmings- en/of bebouwingsgrenzen te overschrijden:

- a ten behoeve van stoepen, stoep treden, funderingen, plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,2 m;
- b ten behoeve van gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en dergelijke onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1/10 van de breedte van de aangrenzende straat met een maximum van 1 m en deze werken niet lager zijn gelegen dan 4,2 m boven een rijweg of boven een strook ter breedte van 1,5 m langs een rijweg, 2,4 m boven een rijwielpad en 2,2 m boven een voetpad, voor zover dit rijwielpad of voetpad geen deel uitmaakt van bedoelde strook van 1,5 m;
- c ten behoeve van hijsinrichtingen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 m en deze werken niet lager zijn gelegen dan 4,2 m boven het aangrenzende straatpeil.

Art. 23

Algemene geluidshinderbepaling.

Indien en voor zover het bebouwing betreft langs (delen van) wegen waar de geluidsbelasting dermate hoog is, dat de plafondwaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder aan de gevel wordt overschreden, kan een nieuwe situatie in de zin van de Wet geluidhinder slechts dan worden toegelaten, indien wordt voldaan aan het gestelde in hoofdstuk 6 van de Wet geluidhinder.

Art. 20

Overgangsbepalingen.

1.
 - a Bebouwing welke op de eerste dag van de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan bestond of nadien kon worden opgericht krachtens een eerder verleende of nog te verlenen bouwvergunning, die wat betreft bestemming en/of omvang niet overeenstemt met het bestemmingsplan, mag, tenzij een raadsbesluit tot onteigening is genomen, gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits daardoor geen grotere afwijking van het bestemmingsplan ontstaat.
 - b Bebouwing als bedoeld onder a mag, tenzij een raadsbesluit tot onteigening is genomen, in geval van teniet gaan ten gevolge van een calamiteit, worden herbouwd, mits de bouwvergunning binnen twee jaar na het teniet gaan is aangevraagd en mits daardoor geen grotere afwijking van het bestemmingsplan ontstaat.
2.
 - a Het gebruik van gronden en bouwwerken dat afwijkt van het plan op het tijdstip, waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag worden voortgezet, met uitzondering van het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen tot dat tijdstip geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.
 - b Het is verboden, het afwijkende gebruik te veranderen in andere vormen van gebruik, tenzij daardoor geen grotere afwijking van het bestemmingsplan ontstaat.

Art. 21

Algemene vrijstellingen.

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze voorschriften vrijstelling kan worden verleend, zijn Burgemeester en Wethouders bevoegd, vrijstelling te verlenen van de desbetreffende bepalingen van het plan, in dier voege dat:

- a in het plangebied worden gebouwd gebouwen ten behoeve van de openbare dienst (maximumbouwhoogte 3,50 m, maximumvloeroppervlak per gebouw 15 m²), alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals gedenktekens, plastieken, vrijstaande reclametoestellen (maximale bouwhoogte 20 m), vrijstaande muren, straatmeubilair, geluidwerende voorzieningen, bruggen, viaducten, steigers, duikers en andere waterbouwkundige constructies, mits hiertoe gezamenlijk niet meer dan 2% van de totale oppervlakte van het plangebied wordt aangewend;
- b geringe afwijkingen, welke in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, mits de afwijking in situering niet meer dan 2 m bedraagt;