

**Realisatie spijlenhekwerk ten behoeve van
BMW MINI Amsterdam**
Ruimtelijke onderbouwing

Opdrachtgever
Borghese Real Estate
Contactpersoon
de heer ing. E. Otten
Kenmerk
R073053az.00003.mhr
Versie
03_001
Datum
5 juli 2015
Auteur
M.I. (Meriël) Huizer MSc

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Leeswijzer	4
2	Beschrijving locatie en plan.....	5
2.1	Bestaande situatie	5
2.2	Voorgenomen ingreep	5
3	Kader	7
3.1	Bestemmingsplan Amstel Business Park Zuid	7
3.2	Beleidsaspecten	8
3.2.1	Rijksbeleid	8
3.2.2	Provinciaal beleid	9
3.2.3	Gemeentelijk beleid	9
4	Milieu – en omgevingsaspecten	10
4.1	Geluid	10
4.2	Luchtkwaliteit.....	11
4.3	Bodem	11
4.4	Externe Veiligheid	11
4.5	Natuurwaarden.....	12
4.6	Water.....	13
4.6.1	Beleidskader	13
4.6.2	Waterhuishouding	14
4.7	Cultuurhistorie en archeologie	15
5	Economische uitvoerbaarheid	17
5.1	Exploitatieplan	17
5.2	Planschade	17
6	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	19
6.1.1	Plan(vormings)proces	19
6.1.2	Overleg	19
6.1.3	Verklaring van geen bedenkingen	19
7	Conclusie	20

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

BMW Amsterdam BV heeft afgelopen jaar op het Amstel Business Park Zuid een nieuwe showroom/garage voor BMW MINI gerealiseerd. De locatie aan de Pieter Braaijweg in de gemeente Ouder-Amstel is op een zichtlocatie langs de A10 gelegen. Aan de zijde van de A10, evenwijdig aan het nieuwe gebouw moet nu nog een spijlenhekwerk geplaatst worden.

De bouw- en gebruiksmogelijkheden van het perceel waarop het planvoornemen betrekking heeft, zijn geregeld in het bestemmingsplan 'Amstel Business Park Zuid', vastgesteld op 20 juni 2013 (deels onherroepelijk 3 september 2014). In het bestemmingsplan hebben de gronden waarop het hek gerealiseerd de bestemming 'Groen'. Opgemerkt wordt dat als gevolg van de realisatie van het hek de grond gelegen tussen het gebouw en het hek een bedrijfsfunctie krijgt. De functiewijziging en de realisatie van het hek past niet binnen de voorschriften van de bestemming 'Groen'.

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) biedt burgemeester en wethouders de bevoegdheid een omgevingsvergunning te verlenen voor een van het geldende bestemmingsplan afwijkend gebruik (artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3). Voorwaarde hiervoor is dat dit beoogde gebruik niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit voorzien is van een goede ruimtelijke onderbouwing. In een dergelijke ruimtelijke onderbouwing wordt het planvoorstel getoetst aan juridische, stedenbouwkundige, verkeerskundige, milieukundige en beleidsmatige randvoorwaarden. Voorliggend rapport behelst deze ruimtelijke onderbouwing.

1.2 Ligging plangebied

De planlocatie is gelegen op het Amstel Business Park. Het Amstel Business Park is een 180 hectare groot bedrijventerrein. Het noordelijk deel ligt in de gemeente Amsterdam en het zuidelijk deel in de gemeente Ouder-Amstel. De planlocatie is gelegen in de gemeente Ouder-Amstel en bevindt zich direct ten zuiden van de Amsterdamse ringweg A10.

Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door de Duivendrechtsevaart (een zijtak van de Amstel) en een woonboot (Spaklerweg 54.) Ten zuiden van de strook bevindt zich de nieuw gerealiseerde BMW MINI showroom/garage. Aan de oostzijde bevindt zich een perceel waarop een kantoor van de gemeente Amsterdam (Geo en Vast-goedinformatie) is gesitueerd. Tot slot wordt het plangebied aan de noordzijde begrensd door een groenstrook en een toegangspad naar een woonboot.



Figuur 1.1

Globale ligging van de planlocatie in blauw aangegeven.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de huidige situatie in het plangebied en wordt de voorgenomen ingreep beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het kader (geldende bestemmingsplan en beleid). In hoofdstuk 4 komen de verschillende milieu en omgevingsaspecten aan bod. Tot slot komen in hoofdstukken 5 en 6 de economische en maatschappelijk uitvoerbaarheid aan bod. In hoofdstuk 7 wordt een korte conclusie gegeven.

2 Beschrijving locatie en plan

2.1 Bestaande situatie

Op 24 juli 2014 is het nieuwe pand voor BMW MINI Amsterdam opgeleverd. Dit pand is binnen de bouw en gebruiksregels van het bestemmingsplan “Amstel Businesspark Zuid” gerealiseerd. Onderdeel van de nieuwbouw is ook de realisatie van een spijlenhekwerk rondom het gebouw zodat het terrein kan worden afgesloten.

Inmiddels is een deel van dit hekwerk gerealiseerd echter aan de noordzijde van het gebouw (aan de zijde van Ring A10) is dit nog niet mogelijk vanwege de strijdigheid met het bestemmingsplan.

De smalle strook grond aan de noordzijde van het gebouw waarop het spijlenhekwerk gerealiseerd wordt is op dit moment deels bestraat en deels in gebruik als groenstrook. Evenwijdig aan de strook ligt een toegangspad tot een woonboot welke ten westen van de BMWMINI in de Duivendrechtsevaart is gelegen. Een klein deel van de strook is ook in gebruik als tuin bij de woonboot.

Opgemerkt wordt dat de functieaanduiding woonschepenligplaats van deze woonboot in het bestemmingsplan “Amstel Businesspark Zuid” door de uitspraak van de Raad van State (201307633/1R1) is vernietigd. Dit betekent dat de woonboot feitelijk wel aanwezig is maar in strijd met de regels van het bestemmingsplan is.

2.2 Voorgenomen ingreep

Het voornemen bestaat om op de erfgrens een spijlenhekwerk van circa 2 meter hoog te realiseren. In onderstaand figuur is een foto opgenomen ter illustratie van het hekwerk.



Figuur 2.1 Impressie spijlenhekwerk

De grond tussen het spijlenhekwerk en het gebouw is bestraat waarmee ook de buitenzijde van het gebouw goed bereikbaar is. Zo kan er onderhoud aan het gebouw plaatsvinden. Ook staan er op de strook een aantal afvalcontainers (perscontainers).

De strook wordt niet bebouwd en er zal ook er geen permanente opslag van goederen plaatsvinden.

Opgemerkt wordt dat het hekwerk wordt geplaatst op het terrein van de BMWMINI (de grond wordt gepacht van de gemeente Amsterdam). De naast gelegen openbare groenstrook blijft toegankelijk. Ook de nabijgelegen woonboot blijft toegankelijk. Verder wordt het spijlenhekwerk in aansluiting op het hekwerk gerealiseerd dat om het terrein van de gemeente Amsterdam (kantoor Geo en Vastgoedinformatie) staat.

Voor de exacte situering en afmetingen van het spijlenhekwerk wordt verwezen naar de tekeningen van Mies Architectuur welke zijn ingediend ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning.

3 Kader

3.1 Bestemmingsplan Amstel Business Park Zuid

De gemeente Ouder-Amstel heeft op 20 juni 2013 het bestemmingsplan 'Amstel Business park Zuid' gewijzigd vastgesteld. Het bestemmingsplan is per 3 september 2014 gedeeltelijk onherroepelijk geworden. De planlocatie heeft de bestemming 'Groen'.



Figuur 3.1

Het plangebied globaal in rood aangegeven op een uitsnede van de verbeelding (met de bestemmingen Bedrijf-1 en Groen).

Toegestaan gebruik

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor plantsoenen, parken, groenvoorzieningen, openbare ruimte en de verschillende daarbij behorende voorzieningen zoals ontsluitingen en straatmeubilair

Opgemerkt wordt dat in het vastgestelde bestemmingsplan ten noord-westen in de groenstrook nog de functieaanduiding "woonschepenligplaats" was opgenomen. Ter plaatse van deze functieaanduiding waren de gronden tevens voor tuinen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de woonschepen bedoeld. Door uitspraak van de Raad van de State van 3 september 2014 is het bestemmingsplan op dit onderdeel vernietigd. Het is niet langer toegestaan de gronden voor woonschepen te gebruiken.

Het gebruik van de gronden ten behoeve van een bedrijfsfunctie is niet toegestaan en hiermee in strijd met het bestemmingsplan.

Toegestane bebouwing

Op de gronden met de bestemming 'Groen' mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van deze bestemming. In de bouwregels is bepaald dat er een lichtmast met een maximale bouwhoogte van 10 meter gerealiseerd kan worden. Voor overige andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximale hoogte van 4 meter.

De realisatie van een spijlenhekwerk van circa 2 meter overschrijdt de maximale bouwhoogte van 4 meter niet. Omdat het spijlenhekwerk niet ten dienste van de bestemming 'Groen' wordt gerealiseerd maar ten dienste van de bedrijfsfunctie is ook de plaatsing van het spijlenhekwerk echter in strijd met het bestemmingsplan.

3.2 Beleidsaspecten

De nieuwe ontwikkeling dient te worden getoetst aan het ruimtelijk beleid zoals dat in nota's en plannen van het rijk, de provincie en de gemeente is vastgelegd. Dit hoofdstuk bevat het beleidskader dat op de ontwikkeling van toepassing is.

3.2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de SVIR in werking getreden. In de structuurvisie is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft:

- a. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- b. het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- c. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit deze drie hoofddoelen komen onderwerpen voort die van nationaal belang zijn. Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen, worden daarom geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze Algemene maatregel van bestuur is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf. Gelet op de kleinschaligheid van onderhavig plan heeft de SVIR geen gevolgen voor h

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden. Het Barro is op 1 oktober 2012 aangevuld. In het Barro zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van onderwerpen van nationaal belang, zoals Rijksvaarwegen, kustfundament, de Waddenzee, buisleidingen van nationaal belang en de Ecologische hoofdstructuur. Geen van de in het Barro geregelde onderwerpen heeft invloed op onderhavig plan. De betreffende onderwerpen zijn namelijk niet aan de orde in of nabij de locatie.

Besluit ruimtelijke ordening

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. De ladder is per 1 oktober 2012 ook als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dat betekent dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met oog voor de onderliggende vraag in de regio, de beschikbare ruimte binnen het bestaande stedelijke gebied en een multimodale ontsluiting. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 2 Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen sprake zijn van zorgvuldig ruimtegebruik en dient overprogrammering te worden voorkomen. Middels de 'ladder voor duurzame verstedelijking' (kortweg: duurzaamheidsladder) vindt een toetsing door de gemeente plaats. De wijziging van de functie groen naar bedrijf behoort feitelijk ook tot de categorie 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Doordat de ontwikkeling echter dusdanig klein van aard is bestaat er geen noodzaak voor een toetsing aan de hand van de duurzaamheidsladder.

3.2.2 Provinciaal beleid

Provinciale Structuurvisie / Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

De Structuurvisie Noord-Holland is samen met de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie op 21 juni 2010 door Provinciale Staten vastgesteld. De provinciaal ruimtelijke verordening is sindsdien enkele malen gewijzigd. In de verordening zijn regels gesteld. Het plangebied ligt in het 'Bestaand Bebouwd Gebied' (BBG) zoals benoemd in de verordening. Het beoogde plan is mogelijk volgens de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie.

3.2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Ouder-Amstel 2007

Op 15 mei 2008 is de structuurvisie Ouder-Amstel 2007 vastgesteld. In de structuurvisie legt de gemeente vast wat er volgens haar in de toekomst met en op haar grondgebied zou moeten gebeuren. In de visie wordt rekening gehouden met de bestaande ruimtelijke waarden en kwaliteiten van de gemeente en de toekomstige wensen en eisen op het terrein van onder andere wonen, werken, recreëren en mobiliteit.

In de structuurvisie is een visiekaart opgenomen, welke een overzicht geeft van de toekomstige ruimtelijke mogelijkheden binnen de gemeente. In de structuurvisie is het Amstel Business Park Zuid opgenomen als bestaand bedrijventerrein. Er wordt ingezet op verbetering en betere benutting van de bestaande bedrijventerreinen waarbij gestreefd wordt naar groei en differentiatie van de werkgelegenheid. De realisatie van het spijlenhekwerk ten behoeve van de recentelijk gebouwde vestiging van BMW MINI op deze locatie past goed binnen de structuurvisie omdat het bijdraagt aan een zinvolle en goede benutting van het bestaande bedrijventerrein.

4 Milieu – en omgevingsaspecten

In het kader van een ruimtelijke procedure moet voor een aantal wettelijk verplichte haalbaarheidsaspecten aangetoond worden dat het plan uitvoerbaar is. Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling dient inzichtelijk gemaakt te worden of er vanuit milieuhygiënisch oogpunt belemmeringen en/of beperkingen aanwezig zijn voor de directe omgeving en de beoogde ontwikkeling zelf. De milieukwaliteit vormt dan ook een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies.

In dit hoofdstuk wordt voor de ontwikkeling nader ingegaan op de verschillende aspecten.

4.1 Geluid

Geluid beïnvloedt vaak de kwaliteit van de leef- en woonomgeving. De belangrijkste geluidbronnen die in het kader van de ruimtelijke ordening van belang zijn, zijn wegverkeer, railverkeer en bedrijven. De mate van acceptatie en hinder is onder meer afhankelijk van de functie van het geluidbelaste object – hiervoor kent de wet 'geluidgevoelige bestemmingen' zoals woningen en scholen.

De regels en normen van de Wet geluidhinder zijn in de volgende gevallen van toepassing bij het vaststellen van een bestemmingsplan (ook het afwijken van een bestemmingsplan middels een omgevingsvergunning):

- bestemmen van gronden voor nieuwe geluidgevoelige bestemmingen;
- bestemmen van gronden voor aanleg van nieuwe (gezoneerde) wegen (niet bij woonerven of wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/u geldt);
- reconstructie van wegen;
- gezoneerde industrieterreinen.

Als een van bovenstaande situaties aan de orde is, dient akoestisch onderzoek uitsluitend te geven over de te verwachten geluidbelasting en de doeltreffendheid van maatregelen om een overschrijding van grenswaarden te voorkomen. Met het plan worden geen nieuwe geluidgevoelige objecten mogelijk gemaakt. Een akoestisch onderzoek is vanuit dit oogpunt niet noodzakelijk.

Wel is de planlocatie gelegen op een gezoneerd bedrijventerrein (bij besluit van 26 april 1990: nr 9001170). Hierdoor bestaat bij functiewijzingen de noodzaak om de geluid-emissie naar de omgeving vast te stellen.

Onderhavig plan (de realisatie van een spijlenhekwerk en een functiewijziging van een smalle strook groen) heeft geen akoestische consequenties. Er vinden immers geen bedrijfsactiviteiten plaats. Er is alleen sprake strook bestrating langs het gebouw zodat het gebouw voor onderhoud toegankelijk is. Daarnaast wordt volledigheidshalve opgemerkt dat LBP|SIGHT in het kader van het bouwplan voor de nieuwe BMW MINI een akoestisch onderzoek heeft uitgevoerd waaruit bleek dat op alle zonebewakings-punten van de geluidzone de geluidimmissie van de nieuwe BMW MINI vestiging ten minste 15 dB lager is dan dat toelaatbaar is voor het gehele industrieterrein.

4.2 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer (Wm) zijn kwaliteitseisen voor de buitenlucht opgenomen. Titel 5.2 Wm 'Luchtkwaliteitseisen' wordt kortweg aangeduid als de Wet luchtkwaliteit. In artikel 5.16 van de Wm is vastgelegd dat voor een plan dat 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtkwaliteit, geen uitgebreid luchtkwaliteit onderzoek uitgevoerd hoeft te worden en het plan doorgang kan vinden. Met andere woorden, draagt een project niet of niet in betekenende mate bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering.

Er treedt met de realisatie het spijlenhekwerk en de bestrating (functiewijziging groenstrook) geen wijziging plaats in de bedrijfssituatie van de BMW MINI. Het plan resulteert niet in extra verkeersbewegingen en daarmee treedt er geen overschrijding van de grenswaarde op. Het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtkwaliteit.

Een uitgebreid luchtonderzoek is derhalve niet nodig. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.3 Bodem

In het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' is het van belang om de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem in kaart te brengen. Duidelijk moet zijn of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en hoe deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden). Dit is het zogenaamde stand still-beginsel.

De planlocatie ligt op een gedeelte van het (bedrijfs)terrein dat feitelijk reeds verhard is. Daarnaast is er met onderhavig plan geen sprake van een wijziging naar een gevoeliger bodemfunctie. Er vinden daarbij geen significante werkzaamheden in de bodem plaats. De bodemkwaliteit is hiermee geschikt voor de beoogde functie bedrijvigheid. Verkennend onderzoek ten behoeve van de omgevingsvergunning wordt niet nodig geacht.

4.4 Externe Veiligheid

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

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, water- en spoorwegen);
- het transport van aardgas en brandstoffen door buisleidingen en;
- het gebruik van luchthavens en overige risicobronnen zoals windturbines.

De normering voor risico's als gevolg van het transport, het gebruik en de opslag van gevaarlijke stoffen is gebaseerd op enkele begrippen.

- Plaatsgebonden risico: de kans dat een persoon die zich altijd op een bepaalde plaats bevindt overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het

plaatsgebonden risico geldt voor kwetsbare objecten een grenswaarde van 10-6 per jaar (kans op één dode per jaar, mag één op de miljoen zijn). Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als richt-waarde.

- Groepsrisico: de kans dat groepen personen gelijktijdig het slachtoffer zijn. Deze kans wordt mede bepaald door het aantal personen dat zich bevindt in het invloedsgebied van een risico-bron (het gebied waar dodelijke effecten van ongevalsscenario's optreden).

Voor het groepsrisico geldt een oriënterende waarde: het bevoegd gezag dient het geaccepteerde niveau van het groepsrisico te verantwoorden door bij besluitvorming in te gaan op de mogelijkheden voor het terugbrengen van de risico's en optredende effecten, de zelfredzaamheid van personen en de mogelijkheden voor bestrijding en hulpverlening.

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) in werking getreden. Het Bevi beoogt een basisveiligheidsniveau te bieden als het gaat om bedrijven (inrichtingen) en installaties met gevaarlijke stoffen.

Om na te gaan welke risicobronnen in de omgeving aanwezig zijn is de risicokaart van Noord-Holland geraadpleegd. Uit de risicokaart blijkt dat het transport van gevaarlijke stoffen op de A10 Ringweg Amsterdam een relevante risicobron is voor het plangebied. Het plan heeft echter geen consequenties voor de hoeveelheid aanwezige personen in het gebied waarmee er geen sprake is van een toename van het groepsrisico. Het plangebied ligt ook buiten het Plasbrand Aandacht Gebied (PAG).

Overige bronnen bevinden zich, gelet op de aard of hoeveelheden van de gevaarlijke stoffen, op dermate grote afstanden, dat effecten van een ongeval het plangebied niet bereiken. Deze bronnen zijn verder buiten beschouwing gelaten.

De realisatie van het spijlenhekwerk en de functiewijziging van de grond op het terrein van initiatiefnemer heeft geen consequenties voor de externe veiligheid.

4.5 Natuurwaarden

Wettelijk kader

De bescherming van natuur in Nederland is vastgelegd in regelgeving waarin een onderscheid wordt gemaakt tussen soortenbescherming en gebiedsbescherming. De soortenbescherming is verankerd in de Flora- en faunawet en de gebiedsbescherming in de Natuurbeschermingswet 1998. Daarnaast is op basis van de Nota Ruimte de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) vastgesteld. De EHS is een netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden.

Gebiedsbescherming

In het kader van de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) dient er getoetst te worden of de beoogde ontwikkelingen een negatieve invloed hebben op beschermde gebieden. Het plangebied te Duivendrecht, gelegen binnen de bebouwde kom, ligt op een bedrijventerrein in de oksel van de snelwegen A2 en A10. Beschermde natuurgebieden (Natura 2000-gebieden en de EHS) liggen op grote afstand van het plangebied. Gezien de grote afstand,

het stedelijke karakter, barrièrewerking van de snelwegen en beperkte omvang van de ingrepen zijn negatieve effecten op beschermde gebieden uit te sluiten.

Gebiedsbescherming is op deze locatie derhalve niet aan de orde.

Soortenbescherming

In het kader van de Flora- en faunawet moet worden getoetst of er ter plaatse van de ruimtelijke ingrepen sprake is of kan zijn van negatieve effecten op beschermde planten en dieren. De beoogde ontwikkelingen kunnen biotoopverlies of verstoring (indirect biotoopverlies) tot gevolg hebben. De meeste van deze soorten zijn beschermd en vallen onder het lichte beschermingsregime van de Flora- en faunawet. Hiervoor geldt dat aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen op basis van een vrijstelling mogelijk is, zonder dat er sprake is van procedurele consequenties.

Gelet op het karakter van het terrein waarop de planuitvoering plaatsvindt (onbebouwd, verhard met bestrating en nagenoeg geen begroeiing worden er geen strikt beschermde planten- en/of diersoorten verwacht.

Een tweetal algemene voorwaarden is vanuit de Flora- en faunawet altijd van toepassing:

- in het broedseizoen van vogels mogen de vegetatie, bosjes en opstallen in het plangebied niet worden verwijderd. De start van werkzaamheden tijdens deze periode zouden kunnen leiden tot directe verstoring van broedvogels en het broedsucces. Alle vogels zijn beschermd. Er is geen vrijstelling te verkrijgen in het kader van de Flora- en faunawet voor activiteiten die vogels in hun broedseizoen zouden kunnen verstoren;
- op basis van de zorgplicht volgens artikel 2 van de Flora- en faunawet dient bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht te worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Dit houdt in dat bij het uitvoeren van werkzaamheden altijd rekening moet worden gehouden met aanwezige planten en dieren. Zo moeten maatregelen worden getroffen om bijvoorbeeld verstoring tot een minimum te beperken. Dieren moeten de gelegenheid hebben om uit te wijken en mogen niet opzettelijk worden gedood. Dit kan door:
 - voortijdig maaien van het plangebied zodat dieren wegtrekken;
 - het beperken van verlichting tijdens de avonduren in voorjaar, zomer en herfst ten behoeve van vleermuizen en andere nachtdieren.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect natuur geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van onderhavig plan.

4.6 Water

4.6.1 Beleidskader

In het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Op grond van provinciaal beleid dient, indien een planologische procedure wordt doorlopen, een Watertoets te worden uitgevoerd. De Watertoets is een instrument om te toetsen op de mate waarin rekening wordt gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat daarbij onder meer om aspecten als waterkwaliteit (ruimte voor water) en waterkwantiteit en veiligheid (overstroming).

Nationaal waterplan / Waterwet

Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet. Het Nationaal Waterplan is op 22 december 2009 in de Ministerraad vastgesteld en beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Belangrijke onderdelen van het Nationaal Waterplan zijn het nieuwe beleid op het gebied van waterveiligheid, het beleid voor het IJsselmeergebied, het Noordzeebeleid en de Stroomgebied beheerplannen op grond van de KRW. Bij de ontwikkeling van locaties in de stad wordt ernaar gestreefd dat de hoeveelheid groen en water per saldo toeneemt. Dit moet stedelijk gebied aantrekkelijk en leefbaar maken en houden. Bij de aanpak van de stedelijke wateropgave wordt rekening gehouden met verdergaande verstedelijking en klimaatverandering en zoveel mogelijk aangesloten bij de dynamiek van de stad. De combinatie van water en groen biedt volop kansen om het stedelijk watersysteem robuuster en klimaatbestendiger te maken. Het beleid van de bovenstaande nota is doorvertaald naar het beleid van Waternet, de waterbeheerder van het gebied.

Keur

De Waterschapswet zegt in artikel 78 dat het waterschap verordeningen mag opstellen voor de 'behartiging van aan het waterschap opgedragen taken'. Op 13 oktober 2011 heeft het Algemeen Bestuur van Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht de Keur AGV 2011 vastgesteld. Op 25 oktober 2011 heeft het Dagelijks Bestuur van Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht nadere regels vastgesteld. Dit zijn de documenten Keurbesluit Vrijstellingen en Beleidsregels Keurvergunningen. De Keur AGV 2011, het Keurbesluit Vrijstellingen en de Beleidsregels Keurvergunningen zijn op 1 december 2011 in werking getreden. De Keur van het AGV is gericht op het beschermen van de water aan- en -afvoer, de bescherming tegen wateroverlast en overstroming en op het beschermen van de ecologische toestand van het watersysteem. In de toelichting bij de Keur is aangegeven dat de aanleg van verhard oppervlak in beginsel leidt tot een grotere belasting van het oppervlaktewatersysteem en/of rioleringssysteem, omdat pieken in de regenafvoer minder worden afgevlakt door infiltratie. Bij nieuwbouw in stedelijk gebied, verdichting in bestaand stedelijk gebied of de aanleg van wegen is sprake van verharding van gebieden waar voorheen water in de bodem kon worden geborgen. De toename van de belasting van het oppervlaktewatersysteem moet daarom worden gecompenseerd door de initiatiefnemer. Dat betekent dat het watersysteem na de realisering van de verharding niet zwaarder belast mag worden dan voordien. Op grond van artikel 16, onder a, van de Keur is het verboden om in stedelijk gebied meer dan 1.000 m² verharding aan te brengen of het verhard oppervlak met 1.000 m² te laten toenemen. Het Dagelijks Bestuur van het hoogheemraadschap kan ontheffing verlenen van deze verbodsbepaling.

4.6.2 Waterhuishouding

Waterberging

Het plangebied is feitelijk momenteel al volledig verhard. In het kader van de omgevingsvergunning dient deze verharding echter als nieuwe verharding beschouwd te worden. Omdat er geen sprake is van 1.000m² verharding zijn er geen belemmeringen in het kader van de Keur en hoeft er geen compensatie plaats te vinden. Ook is er geen sprake van ondergrondse bebouwing. Het plan heeft daarmee geen nadelige gevolgen voor de waterberging.

Hemelwaterafvoer

De bouwkundige ingrepen hebben geen gevolgen voor de hemelwaterafvoer en het aanwezige rioolstelsel.

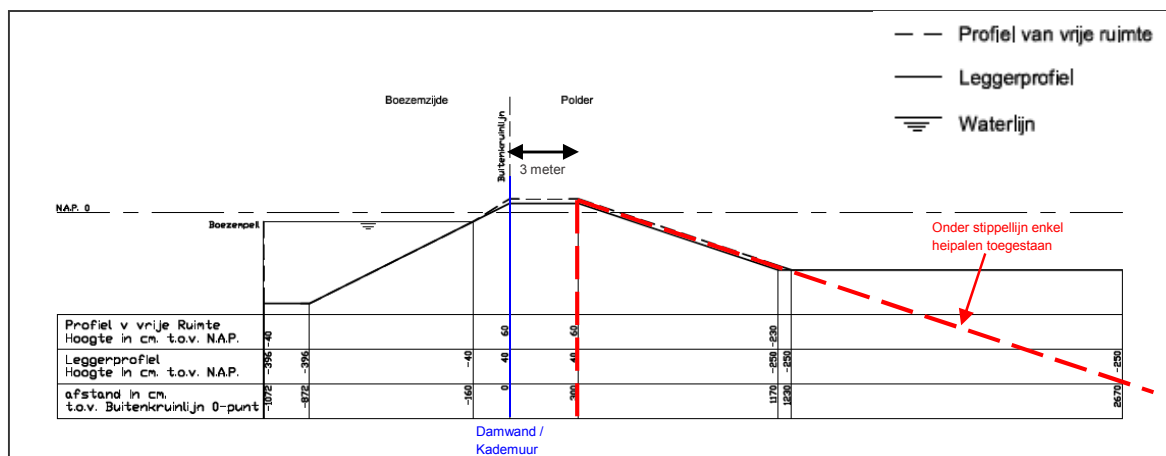
Materiaalkeuze

Het gebruik van uitlogende materialen beïnvloedt de kwaliteit van regen- en oppervlaktewater negatief en zal daarom niet worden toegepast.

Waterkering

De planlocatie is gesitueerd aan de Duivendrechtse Vaart; het omliggende gebied wordt door een boezemkering beschermd. De kruinbreedte van deze waterkering is 3 meter, berekend vanaf de binnenzijde damwand / kadeconstructie.

Binnen de kruin (eerste 3 m vanaf de waterkering) mogen geen enkele ondergrondse constructie (inclusief heipalen) worden gerealiseerd. Na deze 3 m verloopt de grens met een ratio van 1:6, voor elke 6 m verder van het water mag 1 m dieper gebouwd worden. Deze grens is in bovenstaand figuur met een rode stippellijn aangegeven. Voor het gebied onder deze stippellijn geldt dat enkel (hei)palen als ondergrondse constructies zijn toegestaan. Boven de stippellijn zijn wel ondergrondse werken toegestaan.



Figuur 4.1

Waterkering locatie Duivendrechtsevaart

Met de realisatie van het spijlenhekwerk vinden er geen werkzaamheden in de grond plaats waardoor er geen effecten zijn op de waterkering.

4.7 Cultuurhistorie en archeologie

De Wet op de Archeologische Monumentenzorg (2007) is de implementatie van het Verdrag van Malta (1998) en regelt de omgang met het archeologisch erfgoed. Uitgangspunt van het verdrag is het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk ter plekke te bewaren en beheermaatregelen te nemen om dit te bewerkstelligen.

Om het bodemarchief beter te beschermen is het sindsdien verplicht om de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden te beoordelen.

Voor geheel Amstel Business park Zuid is door ARC-Rapporten een archeologisch bureau-onderzoek uitgevoerd (ARC-Rapporten 2009-67, van 1 maart 2010). Uit dit onderzoek blijkt dat, de onderzoekslocatie ligt in een veengebied dat vanaf de 12e eeuw is ontgonnen. Hiervoor was bewoning in de nabijheid van het plangebied voornamelijk mogelijk op de oeverwallen van de Amstel. Er zijn geen aanwijzingen voor bewoning binnen het plangebied van voor de ingebruikname in de jaren 60 van de 20e eeuw. Het gebied is in deze periode met circa 2 meter opgehoogd en geleidelijk bebouwd. Aan het oorspronkelijke maaiveld onder het ophoogpakket kunnen losse, contextloze vondsten uit de Middeleeuwen en Nieuwe Tijd worden verwacht. De archeologische waarde van dergelijke vondsten is daarom ook beperkt. Hoewel de verkavelingspatronen en aanwezige wegen al dateren uit de 12e eeuw, is er pas na 1960 sprake van bebouwing binnen het plangebied. De archeologische verwachting van het plangebied is laag. Uit het rapport volgt dat gezien de lage archeologische verwachtingswaarde geen vervolgonderzoek noodzakelijk is en nadere planologische beschermingsmaatregelen niet nodig zijn. Uiteraard geldt de plicht om eventuele archeologische vondsten direct te melden onverkort.

5 Economische uitvoerbaarheid

Bij een omgevingsvergunning voor planologisch afwijken van het bestemmingsplan dient op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro) in de plantoelichting van de planologische ontheffing omgevingsvergunning minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wro de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar.

5.1 Exploitatieplan

In afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening zijn regels opgenomen ten aanzien van grondexploitatie. In artikel 6.12 lid 1 is daarbij bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Gelet op artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening gaat het om bouwplannen die betrekking hebben op:

- de bouw van één of meer woningen;
- de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² of met één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.000 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m².

De in lid 1 opgenomen verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan geldt o.a. niet indien het verhaal van kosten op een andere manier verzekerd is (zoals een vooraf afgesloten privaatrechtelijke overeenkomst).

Onderhavig plan behoort niet tot één van de categorieën zoals hiervoor benoemd. Er bestaat dan ook geen verplichting om een exploitatieplan op te stellen.

5.2 Planschade

Artikel 6.1 van de Wro biedt de grondslag voor de vergoeding van zogenoemde 'planschade'. Deze vergoeding wordt in beginsel toegekend door het besluitvormend orgaan aan degene die waardevermindering van onroerend goed ondervindt als gevolg van het besluit om van het bestemmingsplan af te wijken.

Artikel 6.4 onder a van de Wro bepaalt dat de gemeente de mogelijkheid heeft om een met een initiatiefnemer van een plan (degene die om het besluit om van het bestemmingsplan af te wijken verzoekt) een overeenkomst te sluiten. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een

planschadeovereenkomst gesloten waarin is opgenomen dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer is. Hiermee is het risico op planschade voor de gemeente afgedekt.

6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1.1 Plan(vormings)proces

De ruimtelijke onderbouwing wordt gelijktijdig met de omgevingsvergunning voor de activiteit 'planologisch afwijken' ter inzage gelegd. Gedurende de ter inzage termijn wordt een ieder in de mogelijkheid gesteld schriftelijke en/of mondelinge zienswijzen te geven op het ontwerp van de omgevingsvergunning.

6.1.2 Overleg

Burgemeester en wethouders dienen bij de voorbereiding van een ruimtelijke onderbouwing overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

6.1.3 Verklaring van geen bedenkingen

Naast het bevoegd gezag (in dit geval het college van Burgemeester en wethouders) kunnen ook andere overheidsorganen een rol hebben bij de besluitvorming over een vergunningsaanvraag. Zo dient de gemeenteraad in het kader van onderhavig plan een zogenoemde 'Verklaring van geen bedenkingen' (Vvgb) af te geven.

De gemeenteraad van Ouder Amstel heeft op 26 april 2012 een zogenoemd delegatiebesluit genomen waarin bepaald is dat een verklaring van geen bedenkingen van de raad niet noodzakelijk is in gevallen waarbij een plan of project past binnen door de raad vastgestelde beleidsdocumenten. Op basis van deze lijst is voor het in geringe mate overschrijden van de bouw- en bestemmingsgrenzen geen verklaring van bedenking vereist. Daarbij mag de bestemmingsgrens met niet meer dan 5 meter worden verschoven. In dit geval wordt de bestemmingsgrens met 0,50 meter overschreden. In het kader van onderhavig plan is dus een Vvgb noodzakelijk.

Op 19 maart 2015 heeft de gemeenteraad een ontwerp Vvgb verleend. Tegen het plan zijn zienswijzen ingediend die hoofdzakelijk gericht waren op de afwijking van het bestemmingsplan en van de maatvoering op de tekening. De zienswijzen hebben niet geresulteerd in een wijziging van het plan en op 2 juli 2015 heeft de gemeenteraad de zienswijzen ongegrond verklaard en de Vvgb verleend.

7 Conclusie

Gebleken is dat het beoogde plan geen negatieve ruimtelijke gevolgen heeft en er vanuit milieuoogpunt geen bezwaren bestaan tegen de realisatie van een spijlenhekwerk en de functiewijziging van de groenstrook. Tevens voldoet het plan aan zowel het rijksbeleid, provinciaal beleid als gemeentelijk beleid. De ontwikkeling is financieel en maatschappelijk uitvoerbaar.

Geconcludeerd wordt dat vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening kan worden ingestemd met de realisatie van een spijlenhekwerk en de functiewijziging van de groenstrook.

LBP|SIGHT BV



M.I. (Meriël) Huizer MSc