

Ruimtelijke onderbouwing Dorpshuis Duivendrecht



13 mei 2014

Van Riezen & Partners

Frederiksplein 1
1017 XK Amsterdam

tel: 020 625 70 25

fax: 020 625 63 76

website: www.vanriezenenpartners.nl

Inhoud

	<i>Pagina</i>
1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding en doelstelling	3
1.2 Ligging plangebied en plangrenzen	3
1.3 Leeswijzer	5
2. Beschrijving locatie en voorgenomen ingrepen	6
2.1 Bestaande situatie	6
2.2 Voorgenomen ingrepen	7
3. Kader	12
3.1 Bestemmingsplan 'Dorpshart Duivendrecht'	12
3.2 Beleidsaspecten	13
4. Milieuaspecten en andere randvoorwaarden	16
4.1 Flora en fauna	16
4.2 Waterparagraaf	16
4.3 Geluid	17
4.4 Bodem	17
4.5 Cultuurhistorie en archeologie	17
4.6 Externe veiligheid	17
4.7 Verkeer	18
4.8 Luchtkwaliteit	18
4.9 Parkeren	18
4.10 Regionale behoefte	19
5. Economische uitvoerbaarheid	20
5.1 Eigendom	20
5.2 Exploitatieplan	20
6. Maatschappelijk overleg	21
6.1 Overleg artikel 3.1.1 Bro	21
6.2 Ter visie legging	21

Bijlagen:

1. Ruimtelijk Kader Dorpsplein Duivendrecht 'KIJK op het PLEIN' (RKDD, d.d. 2 juli 2013)
2. Plattegrond nieuwe situatie (impressie)
3. Quick scan ecologie (d.d. augustus 2013)
4. Quick scan archeologie, RAAP (d.d. 13 november 2007)
5. Verkeerseffecten ontwikkeling Dorpshart Duivendrecht, Goudappel Coffeng (d.d. 7 juni 2012)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Het Dorpsplein in Duivendrecht functioneert momenteel niet optimaal. Zowel de gemeente, de winkeliers als de vastgoedeigenaren hebben de ambitie om het Dorpsplein zowel ruimtelijk als programmatisch als Dorpshart te laten functioneren. Om dat te bewerkstelligen is o.a. een Ruimtelijk Kader (KIJK op het PLEIN) opgesteld. Ook zijn er momenteel enkele plannen in voorbereiding. Het gaat om de sloopnieuwbouw van het Dorpshuis (exclusief de sporthal) en de aanpak van enkele commerciële ruimtes.

De voorgestelde ingrepen passen momenteel niet in het geldende bestemmingsplan 'Dorpshart Duivendrecht' aangezien in dat plan is uitgegaan van de huidige situatie. In het geldende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen maar toepassing van de wijzigingsbevoegdheid maakt de sloopnieuwbouw van het Dorpshuis niet geheel mogelijk. Om de sloopnieuwbouw van het Dorpshuis mogelijk te maken kan op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan worden verleend door de gemeente. Een dergelijke omgevingsvergunning maakt activiteiten mogelijk die niet zijn toegestaan volgens het ter plaatse geldende bestemmingsplan maar waaraan het bevoegd gezag wel medewerking wil verlenen.

Het voorliggende document vormt de ruimtelijke onderbouwing voor het verlenen van de omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan ten behoeve van de sloopnieuwbouw van het Dorpshuis.

Voor de aanpak van de commerciële ruimtes wordt toepassing gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid in het geldende bestemmingsplan in combinatie met een afwijkingsprocedure conform artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanpak van de commerciële ruimtes blijft in de voorliggende ruimtelijke onderbouwing verder buiten beschouwing.

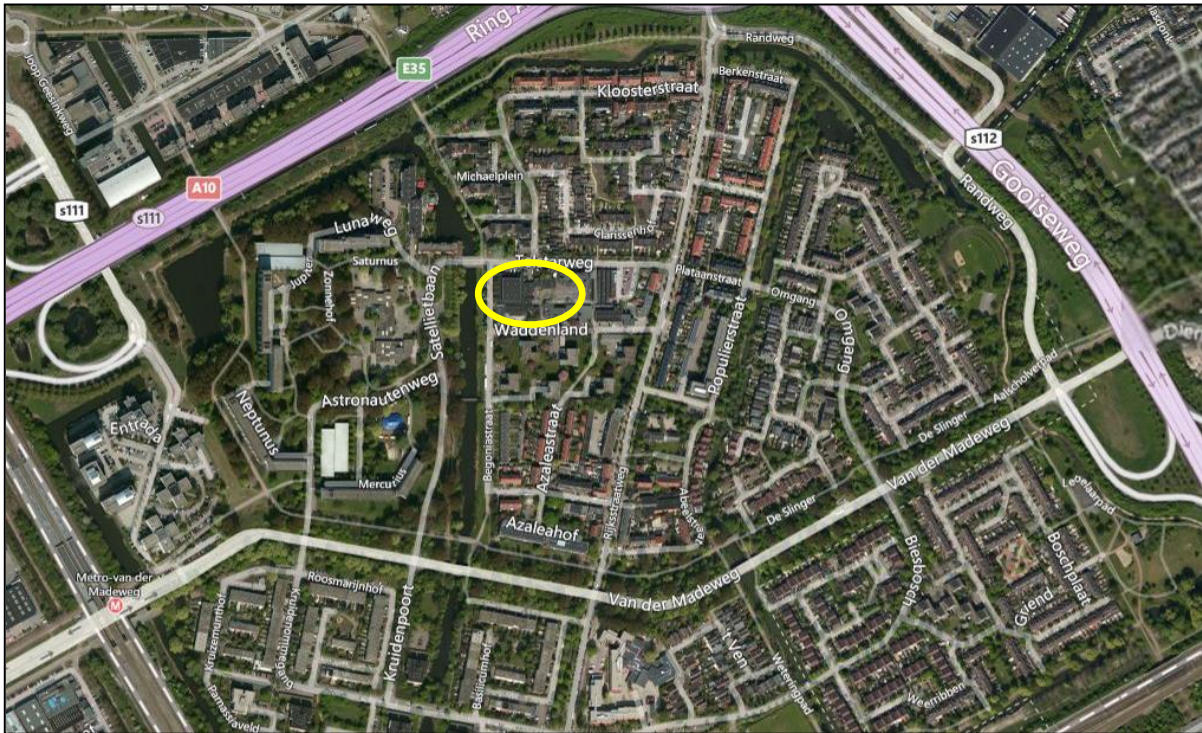
1.2 Ligging plangebied en plangrenzen

Duivendrecht is gelegen in het noordoosten van de gemeente Ouder-Amstel, tussen Amsterdam en Diemen in. Het dorp is volledig omsloten door de A10 Zuid in het noorden, de Gooiseweg (S112) in het oosten en twee spoorlijnen in het zuiden en westen (Schiphol-Weesp en Amsterdam-Utrecht).



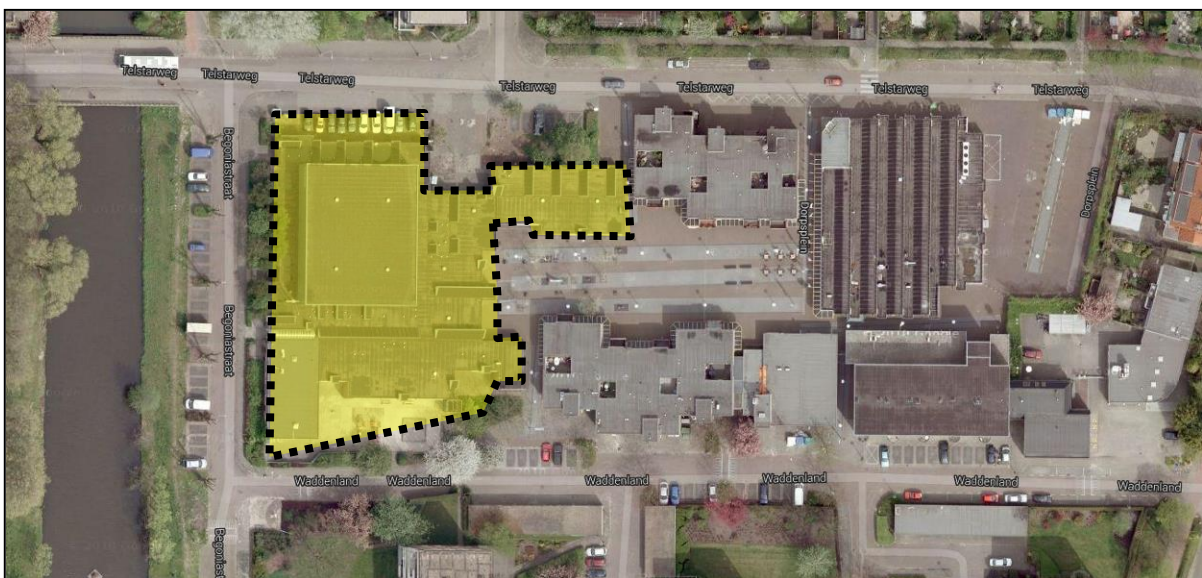
Afbeelding: globale ligging locatie (omcirkeld) in regionaal verband (bron: <https://maps.google.com/>)

Het Dorpsplein ligt in het noordwesten van het dorp Duivendrecht, nabij de Rijkssstraatweg. Deze weg ligt centraal in Duivendrecht en loopt vanaf het noorden van het dorp in een nagenoeg rechte lijn naar het zuiden van het dorp.



Afbeelding: globale ligging locatie (omcirkeld) in Duivendrecht (bron: <http://www.bing.com/maps/>)

De locatie waarop deze ruimtelijke onderbouwing betrekking heeft is gelegen ter plaatse van de bebouwing van het Dorpshuis (Dorpsplein 60/Telstarweg 33). De grens van de locatie is indicatief weergegeven in de navolgende afbeelding. De bibliotheek wordt op korte termijn gesloopt en is geen onderdeel van de locatie.



Afbeelding: indicatieve grenzen locatie slooppnieuwbouw Dorpshuis Duivendrecht (bron: <https://maps.google.com/>)

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de huidige situatie in het plangebied en worden de voorgenomen ingrepen beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het kader (geldende bestemmingsplan en beleid). In hoofdstuk 4 komen de verschillende milieuaspecten en andere randvoorwaarden aan bod. Tot slot komen in hoofdstukken 5 en 6 de economische en maatschappelijk uitvoerbaarheid aan bod.

2 Beschrijving locatie en voorgenomen ingrepen

2.1 Bestaande situatie

Het wijkwinkelcentrum Duivendrecht wordt gevormd door bebouwing rondom het Dorpsplein. Het gaat daarbij met name om detailhandel voor de dagelijkse goederen (o.a. een supermarkt en een bakker). De winkels bevinden zich aan de noord- en zuidkant van het Dorpsplein. Naast detailhandel zijn ook enkele andere functies aanwezig, zoals horeca en woningen.

Aan de westkant van het Dorpsplein bevinden zich een sporthal, de bibliotheek en enkele maatschappelijke voorzieningen. Deze functies zijn gehuisvest in aan elkaar geschakelde, eenlaagse bebouwing met de naam 'Dorpshuis'. Het gedeelte van de sporthal is gelegen op de hoek van de Telstarweg en de Begoniastraat en is door de blauwe kleur en de hoogte het opvallendste deel van de bebouwing. De bibliotheek bevindt zich langs de Telstarweg.



Afbeelding: het Dorpshuis aan de zijde van het Dorpsplein met op de achtergrond de blauwe sporthal (links) en het gedeelte van de bibliotheek aan de zijde van de Telstarweg(rechts)

Het Dorpshuis heeft aan verschillende zijde een toegang, o.a. aan het Dorpsplein. Langs de rijwegen rondom het Dorpshuis bevinden zich meerdere parkeerplaatsen. Het gaat om dwarsparkeerplaatsen langs de Telstarweg, de Waddenweg en de Begoniastraat.



Afbeelding: de ingang van het dorpshuis aan de zijde van de Telstarweg (links) en dwarsparkeerplaatsen langs de Begoniastraat (rechts)

2.2 Voorgenomen ingrepen

De ambitie is om het Dorpsplein zowel ruimtelijk als programmatisch als Dorpshart te laten functioneren. Om dat te bereiken is een Ruimtelijk Kader ontwikkeld. Aan de hand van dat Ruimtelijk Kader wordt een plan uitgewerkt voor de uitbreiding van enkele commerciële ruimtes. In deze paragraaf wordt als eerst ingegaan op het Ruimtelijk Kader waarna vervolgens de het plan voor de sloopnieuwbouw van het Dorpshuis wordt beschreven.

Ruimtelijk Kader Dorpsplein Duivendrecht 'KIJK op het PLEIN'

Het Ruimtelijk Kader Dorpsplein Duivendrecht 'KIJK op het PLEIN' (RKDD) is op 12 december 2013 vastgesteld door de gemeenteraad. In het RKDD (zie bijlage) is aan de hand van een bewonersenquête en een koopstromenonderzoek beschreven welke problemen en kansen aan de orde zijn bij het Dorpshart Duivendrecht. Vervolgens zijn ontwerpuitgangspunten, stedenbouwkundige randvoorwaarden en beeldkwaliteitseisen geformuleerd, welke tezamen een globaal en flexibel kader vormen voor de verdere planvorming, waaronder de sloopnieuwbouw van het Dorpshuis (zie verderop in deze paragraaf).

- Ambitie, problemen en kansen

Uit de bewonersenquête is gebleken dat een grote meerderheid vindt dat er momenteel sprake is van een gebrek aan variatie en kwaliteit in het winkelaanbod en dat de openbare ruimte en bebouwing verloederd zijn. Het koopstromenonderzoek toont aan dat het winkelcentrum vooral een functie heeft voor de aankoop van dagelijkse goederen. Voor niet-dagelijkse artikelen is het winkelcentrum niet van belang.

Winkels hebben het onder meer moeilijk door gebrek aan klandizie, wat te wijten is aan drie fundamentele stedenbouwkundige oorzaken:

1. Duivendrecht als geheel is volledig omsloten door snelwegen en spoor.
2. Binnen Duivendrecht ligt het Dorpsplein op een weinig centrale en vooral lastig vindbare plek. Vanaf de Rijksstraatweg liggen het plein en de winkels onzichtbaar achter een rijtje woningen. Ook Duivendrechtse laters laten het plein hierdoor links liggen.
3. Een goed wijkwinkelplein is ook een centrale plek binnen zijn onmiddellijke omgeving. Straten uit de omliggende buurten zijn echter van het Dorpsplein afgesloten door bebouwing. Het plein keert zich daarmee af in plaats van dat het zich opent.

In het gebied doet zich een aantal kansen voor. Zo ontwikkelt het directe draagvlak voor het plein zich enigszins (o.a. werknemers uit de werkgebieden die in lunchtijd het plein bezoeken en de ontwikkeling van het nabijgelegen Zonnehof), ligt het Dorpsplein aan de westzijde direct aan de fraaie Kloostersingel en wordt het Dorpshuis vernieuwd. Er staat groot onderhoud aan de openbare ruimte op de rol. De grootste vastgoedeigenaar wil in renovatie van haar gebouwen investeren.

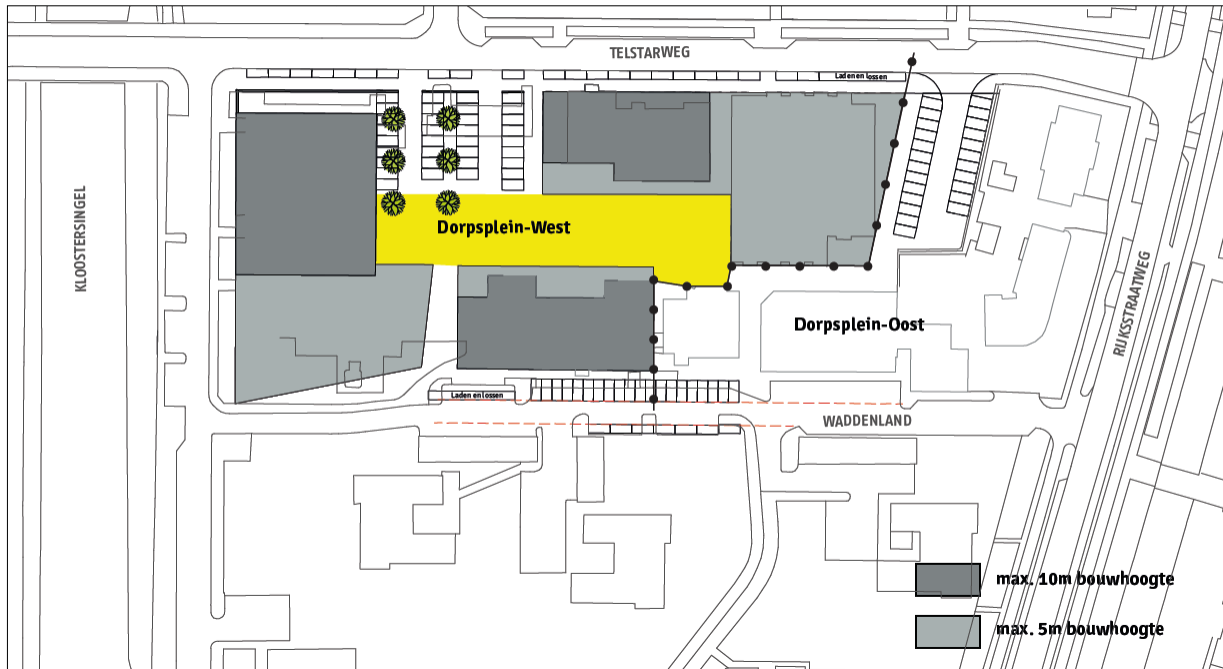
- Ontwerpuitgangspunten, stedenbouwkundige randvoorwaarden en beeldkwaliteitseisen

In het RKDD zijn de volgende ontwerpuitgangspunten centraal gesteld:

- Dorpshart duurzaam gezond: het functioneren van het Dorpsplein als integraal dorpshart staat voorop, als symbolisch middelpunt van Duivendrecht en centrale plek voor ontmoeting.
- Maak het plein zichtbaar: het zicht op het plein vanaf de Telstarweg kan worden verbeterd door sloop van de bestaande bibliotheek. Het Dorpsplein dient directer aan de Rijksstraatweg te worden verknoopt.
- Logischere en betere looproutes: indien mogelijk dienen de vijf huidige stegen te worden vervangen door ruimere, prettiger en sociaal veiligere toegangen die logisch in de loop liggen vanuit de omringende straten.
- Ruimte voor winkels: Er is meer diversiteit gewenst. Daarvoor zijn trekkers nodig. Bovendien willen enkele bestaande winkels uitbreiden. Extra winkelvolume is daarom gewenst waarbij tegelijk het aantal blinde gevels en rommelhoekjes kan verminderen.
- Nieuw Dorpshuis: Het nieuwe Dorpshuis (circa 1.000 m²) dient goed te worden ingepast, ten zuiden van de te renoveren sportzaal.
- Meer horeca: Horeca speelt direct in op de centrale gedachte van ontmoeting en verblijf. In moderne winkelgebieden heeft horeca een steeds belangrijker positie.

- Meer parkeerruimte: De bestaande hoeveelheid parkeren voldoet meestal, met de belangrijke zaterdag als uitzondering. Daarom moet worden nagegaan of het parkeerareaal voldoende is.
- Extra wonen: Enige extra woningbouw is ruimtelijk mogelijk door het vergroten/optoppen van bestaande woningen.

De ontwerpuitgangspunten zijn vertaald in stedenbouwkundige randvoorwaarden en beeldkwaliteitseisen voor nieuwbouw, openbare ruimte en te handhaven bebouwing.



Afbeelding: stedenbouwkundige randvoorwaardenkaart (inclusief parkeren) RKDD

De geformuleerde stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn:

- **Plein:** Het plein wordt enigszins versmald, wat de interactie tussen de omliggende functies versterkt. De langgerekte vorm die daardoor ontstaat (zie gele vlak in de voorgaande afbeelding) is aanvaardbaar, in relatie tot het nieuwe doorzicht naar de Telstarweg. Die opening is ruim twee keer zo breed als het plein zelf.
- **Bouwvlak:** De maximale bouwvlakken zijn in de voorgaande afbeelding met grijs aangegeven. Dit omvat de bestaande bebouwing, minus de huidige bibliotheek, plus enkele winkeluitbreidingen. Het nieuwe Dorpshuis krijgt een plek ten zuiden van de sportzaal. Langs de zuidzijde van het plein is een smalle, uitbreidingszone aangegeven. Deze mag uitsluitend bebouwd worden als dat de vestiging van de gewenste nieuwe trekker mogelijk maakt. Blijft die trekker achterwege, dan vervalt ook deze optie tot bebouwen.
- **Bouwhoogte:** De nieuwe winkelplinten zijn, inclusief borstweringen van de bovenliggende buitenruimtes en reclame-uitingen van winkels, maximaal 5 meter hoog. Woningen bovenop de winkels mogen worden uitgebreid, met een maximumhoogte van 10 meter, gemeten vanaf het plein, ofwel 3 bouwlagen in totaal.
- **Rooilijnen:** Rooilijnen worden overal zo strak mogelijk getrokken. Van belang is dat de bovengelegen woningen aan de korte zijden van het plein direct in de rooilijn mogen worden gebouwd, maar dat aan de lange kanten de grotendeels terugliggende lijn van de bestaande woningen maatgevend is. Doel hiervan is het plein optisch korter en breder te laten ogen dan het in werkelijkheid is.
- **Looproutes:** Bestaande routes blijven intact en worden beter begeleid. Aan de noordzijde wordt de mogelijkheid geboden één smalle steeg op te heffen, eventueel ten behoeve van vergroting van horeca en/of winkels en het verminderen van blinde muren.
- **Parkeren:** Uitgangspunt blijft langsparkeren langs de Telstarweg, het handhaven van het parkeerterrein achter de supermarkt, en het toevoegen van een aantal parkeerplaatsen direct aan het vernieuwde plein. Het parkeren wordt zo geordend dat tussen de auto's door doorzicht blijft en voldoende ruimte voor bomen blijft.

De beeldkwaliteitseisen hebben betrekking op esthetische aspecten en zijn daarom verder buiten beschouwing gelaten in deze beschrijving.

Sloopnieuwbouw van het Dorpshuis

De intentie is dat het huidige Dorpshuis wordt gesloopt, met uitzondering van de sporthal welke wordt behouden en gerenoveerd.



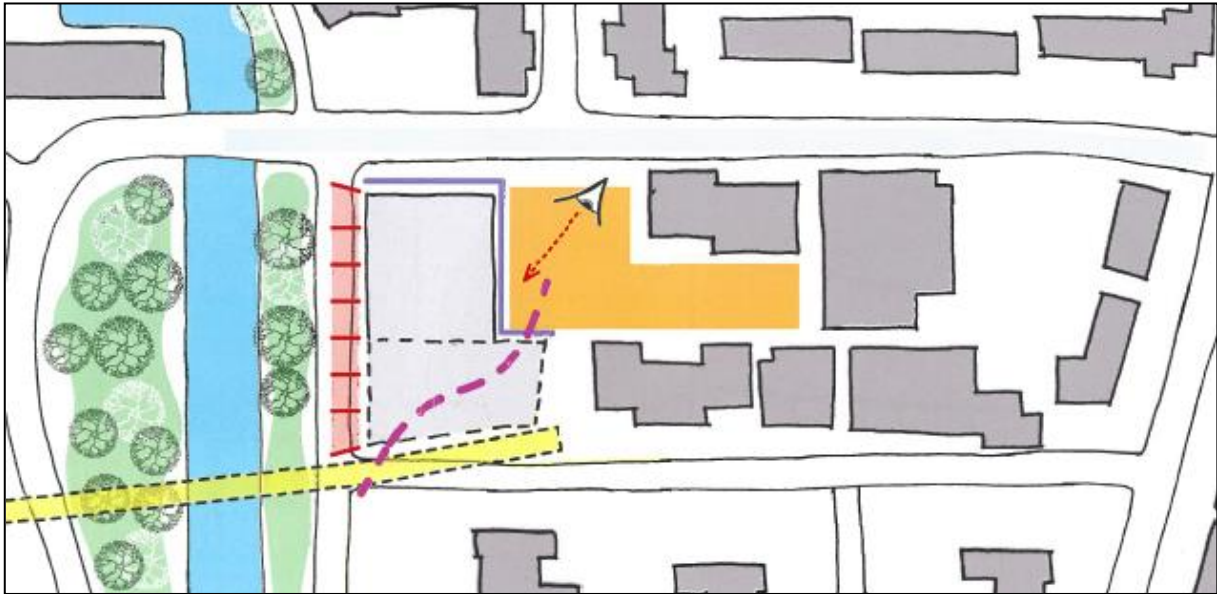
Afbeelding: de te slopen delen (rood) en de te behouden sporthal (geel) van het Dorpshuis (bron: <https://maps.google.com/>)



Afbeelding: de te renoveren sporthal (links) en de te slopen bebouwing ten zuiden van de sporthal (rechts)

Aan de zuidzijde van de sporthal ontstaat er ruimte voor een nieuw en compacter Dorpshuis. Er kan daar een Dorpshuis gerealiseerd worden van maximaal 1.000 m² bruto vloeroppervlak. Conform het ruimtelijke kader "KIJK op het PLEIN" geldt voor het nieuwe Dorpshuis als uitgangspunt dat het gebouw bestaat uit één bouwlaag met een maximum bouwhoogte van 5 meter.

Door het huidige Dorpshuis te slopen en aan de zuidzijde van de sporthal een compacter Dorpshuis terug te bouwen, ontstaat er vanaf de Telstarweg meer openheid naar het Dorpsplein. Daarmee kan voldaan worden aan de doelstelling om het Dorpsplein en de winkels en andere functies zichtbaarder te maken.

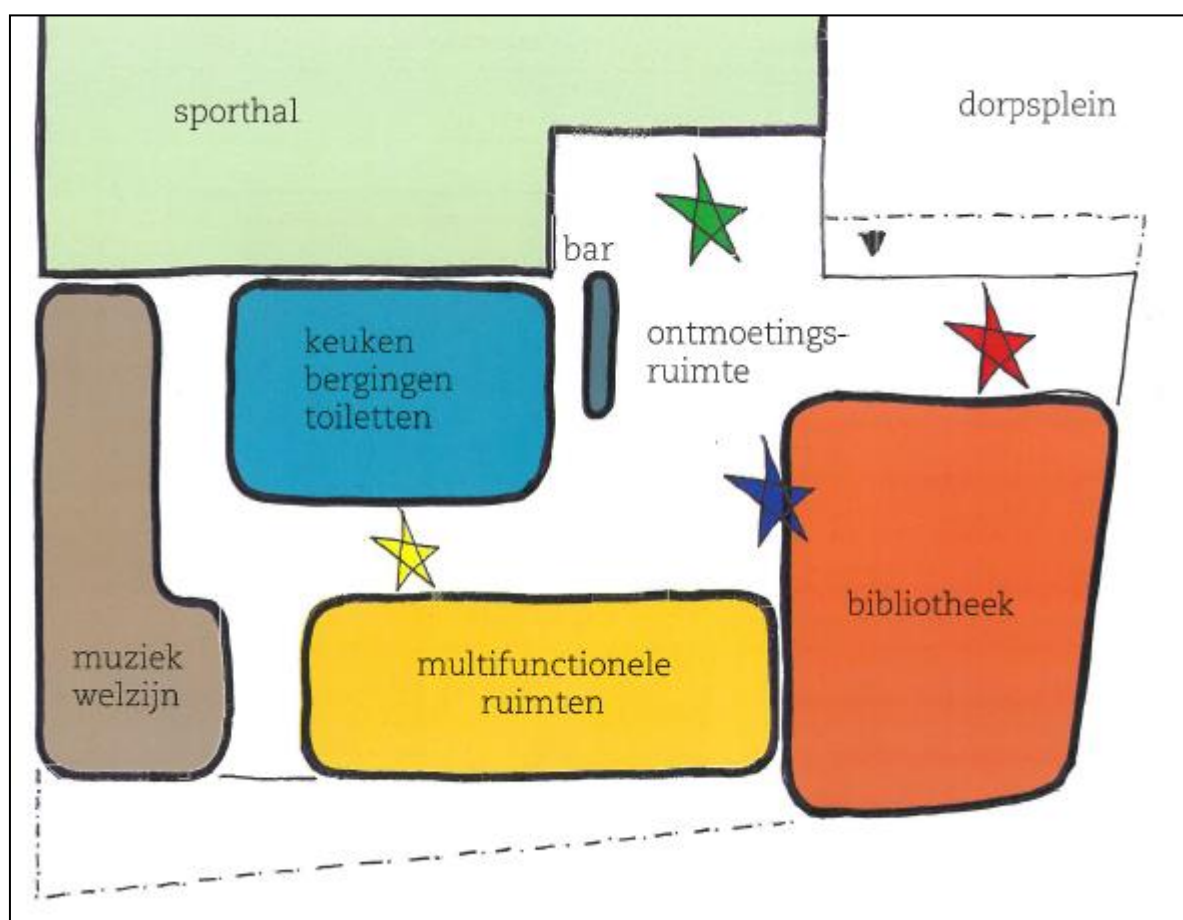


Afbeelding: meer openheid naar het Dorpsplein

Momenteel wordt door Flim architecten een bouwplan voor het Dorpshuis uitgewerkt. De navolgende impressies geven een voorlopig beeld van het in ontwikkeling zijnde bouwplan weer. Ook is een afbeelding met de mogelijke invulling van het Dorpshuis opgenomen. In de bijlage is een plattegrond van de nieuwbouw opgenomen. Benadrukt wordt dat er als gevolg van de uitwerking van het bouwplan nog wijzigingen kunnen plaatsvinden.



Afbeelding: impressies van het zicht op het nieuwe Dorpshuis vanaf het Dorpsplein (links) en vanaf de Kloostersingel (rechts)



Afbeelding: (voorlopige) schematische plattegrond van het nieuwe Dorpshuis

3 Kader

3.1 Bestemmingsplan 'Dorpshart Duivendrecht'

De gemeente Ouder-Amstel heeft op 18 februari 2010 het bestemmingsplan 'Dorpshart Duivendrecht' gewijzigd vastgesteld. Het bestemmingsplan is per 23 maart 2011 onherroepelijk geworden. Het Dorpsplein en een groot deel van de daarom heen liggende bebouwing zijn bestemd als 'Centrum' (C).



Afbeelding: uitsnede verbeelding bestemmingsplan Dorpshart Duivendrecht

Toegestaan gebruik

Binnen de bestemming 'Centrum' (C) is het gebruik als detailhandel, dienstverlening, horeca (uitsluitend horeca die gelijk aan, of lager dan de bestaande horeca-categorieën zijn), bedrijfsmatige activiteiten (zoals bedoeld in de Staat van Bedrijfsactiviteiten), maatschappelijke doeleinden, kantoor, wonen, erven, verkeer en parkeren en groen en water toegestaan.

Winkels, kantoren, dienstverlening, bedrijven en horeca zijn uitsluitend toegestaan in de eerste bouwlaag waarbij horeca uitsluitend ter plaatse van de huidige vestiging mag. Woningen zijn alleen toegestaan op de verdiepingsvloeren.

Toegestane bebouwing

In de bouwregels van de bestemming 'Centrum' is vastgelegd dat de hoogte, goothoogte, dakhelling en inhoud van een hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan de bestaande hoogte, goothoogte, dakhelling en inhoud van een hoofdgebouw ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan. Daarnaast mag de kapvorm en de ligging van de voorgevel van het hoofdgebouw niet afwijken van de bestaande kapvorm en de ligging van de voorgevel ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan.

Wijzigingsbevoegdheid

In de bestemming 'Centrum' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid om de als zodanig aangeduide gronden te wijzigen. Voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid gelden zodanige regels dat deze niet benut kan worden voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het Dorpshuis. Wel wordt momenteel een wijzigingsplan voorbereid ten behoeve van de uitbreiding van de commerciële ruimtes.

Afwijking van het geldende bestemmingsplan

In het geldende bestemmingsplan is de huidige bebouwing als maximum toegestaan. De nieuwbouw krijgt een kleiner bebouwd oppervlak maar zal op sommige plekken ruimer zijn dan de huidige bebouwing (doordat bijvoorbeeld de voorgevelrooilijn wordt overschreden). Daarnaast leidt de realisatie van het Dorpshuis tot een overschrijding van de maximum b.v.o.'s voor maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening.

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.

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.

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 de sloopniewbouw van het Dorpshuis. De betreffende onderwerpen zijn namelijk niet aan de orde in of nabij de locatie.

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 hele plangebied ligt in het 'Bestaand Bebouwd Gebied' (BBG) zoals benoemd in de verordening. Binnen het 'BBG' zijn de regels ten aanzien van onder meer grootschalige en perifere detailhandel op bedrijventerreinen en locaties voor kantoren- en bedrijventerreinen relevant. De beoogde ontwikkeling heeft betrekking op sloopniewbouw van een deel van het Dorpshuis. Een dergelijke ontwikkeling binnen het BBG is mogelijk volgens de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie.

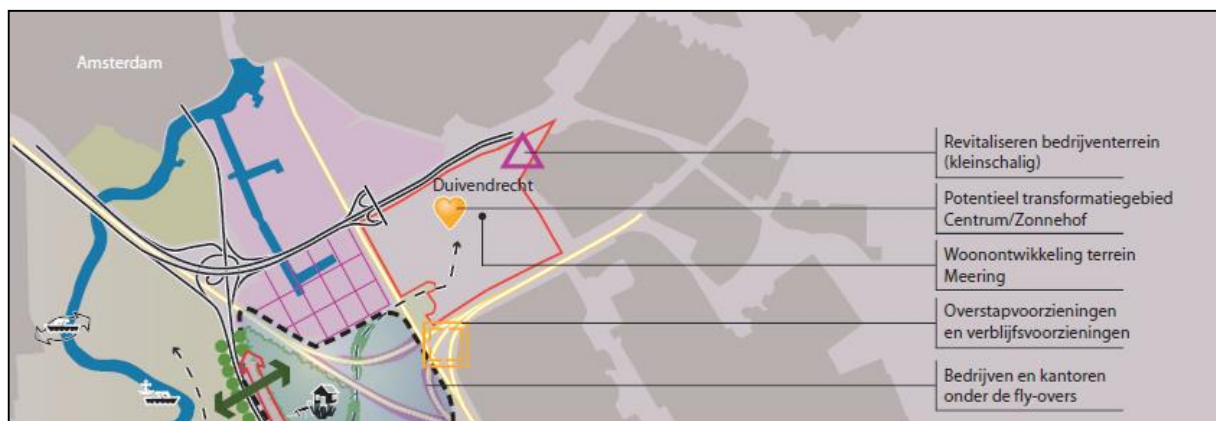
Gemeentelijk beleid

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 onderscheid gemaakt in drie deelgebieden, waaronder Duivendrecht e.o. Voor dit deelgebied geldt dat de kern Duivendrecht een kern is met een eigen gemeenschap. Uitgangspunt is om dat te behouden. Ten aanzien van het centrum van Duivendrecht is aangegeven dat het centrum in de huidige situatie niet naar de standaard van de huidige tijd functioneert. De functie van het winkelcentrum loopt zienderogen achteruit, de basisscholen en het Dorpshuis zijn aan vernieuwing toe en op het gebied van zorg en welzijn liggen nieuwe ontwikkelingen in het verschiet. Een upgrade van het centrum, in samenhang met de aanwezige scholen, sportvoorzieningen en welzijnsinstellingen, is derhalve noodzakelijk.

In de structuurvisie is een visiekaart opgenomen, welke een overzicht geeft van de toekomstige ruimtelijke mogelijkheden binnen de gemeente. Het centrum van Duivendrecht is aangeduid als potentieel transformatiegebied.



Afbeelding: uitsnede visiekaart Structuurvisie Ouder-Amstel 2007

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat sloopnieuwbouw van het Dorpshuis uitvoering geeft aan de Structuurvisie Ouder-Amstel 2007.

Visie 2020

Op 14 mei 2009 heeft de gemeenteraad de Visie 2020 vastgesteld. In deze visie is de ambitie van Ouder-Amstel in 2020 vastgesteld. Ook wordt aangegeven hoe deze ambitie kan worden gerealiseerd. In de Visie wordt uitgegaan van het handhaven van de bestaande identiteiten van de kernen. In deze kernen is een basispakket met centrumvoorzieningen aanwezig, waaronder sport, zorg en ontmoetingsplekken voor jong en oud. Die voorzieningen zijn vooral gecentreerd in multifunctionele centra. In 2020 is in het Dorpshart Duivendrecht zo'n centrum aanwezig.

Parkeerbeleidsplan Ouder-Amstel

Op 15 november 2012 is het parkeerbeleidsplan Ouder-Amstel vastgesteld. Het parkeerbeleidsplan is per gebied van de gemeente opgesteld, waarbij ook gebruik is gemaakt van de gegevens die bij de evaluatie door de bewoners en bedrijven zijn ingebracht. Het centrum van Duivendrecht is als deelgebied aangemerkt. Aangegeven is dat hier momenteel geen parkeerregulering geldt. Belangrijkste probleem is dat door veel bezoekers van het winkelcentrum op de laad- en losplaatsen bestemd voor vrachtverkeer wordt geparkeerd. Dit laden en lossen langs een drukke school-thuisroute

is ook een verkeersveiligheidsprobleem. Ook is er behoefte aan meer fietsparkeermogelijkheden dicht bij de winkels/voorzieningen.

Het probleem van parkeren op laad-en losplaatsen kan deels worden tegengegaan door het plaatsen van afsluitpalen en deels door meer handhaving. Na de realisatie van het Dorpshart Duivendrecht (waarin adequate parkeernormen zullen worden gehanteerd) kan bij - gebleken problemen en in overleg met de winkeliersvereniging – een onderzoek naar nut en noodzaak van parkeerregulering rond het winkelcentrum worden ingesteld.

Een verbetering van het parkeren, waaronder het fietsparkeren, en alsook de verbetering van de veiligheid van de school-thuisroute hangt nauw samen met de uitvoering van het project Dorpshart Duivendrecht. Binnen dit project wordt hieraan en aan de parkeernormen nadrukkelijk aandacht besteed. Bij de uitvoering van het project is het de bedoeling om de openbare ruimte integraal aan te passen. Na realisatie van het Dorpshart Duivendrecht kunnen de genomen maatregelen geëvalueerd worden.

In paragraaf 4.9 wordt nader ingegaan op het parkeren.

4 Milieuaspecten en andere randvoorwaarden

4.1 Flora en fauna

In 2007 is door Van der Goes en Groot een quick scan uitgevoerd in het kader van het bestemmingsplan. Daaruit blijkt dat de te slopen bebouwing in het Dorpshart zichtbare spouwgoten bevat en zodoende geschikt is voor verblijvende vleermuizen. Verder kunnen er broedvogels voorkomen. Deze mogen tijdens het broedseizoen niet verstoord worden.

Omdat de quick scan uit 2007 verouderd en niet meer actueel is, is er een nieuwe quick scan uitgevoerd door Els & Linde (projectnummer 13.096, d.d. augustus 2013). Uit deze quick scan blijkt het volgende:

- Vegetatie: in het onderzoeksgebied zijn geen beschermde of bijzondere plantensoorten waargenomen en deze zijn ook niet te verwachten.
- Zoogdieren: er zijn sterke aanwijzingen gevonden dat er vleermuizen voorkomen in het zuidelijk deel van de te slopen bebouwing. Een afdoend (vervolg)onderzoek is daarom noodzakelijk. Er zijn geen bomen aangetroffen die geschikt zijn als verblijfplaats voor vleermuizen.
- Vogels: in het onderzoeksgebied zijn geen potentieel geschikte vaste verblijfplaatsen voor vogels aangetroffen.
- Herpetofauna en vissen: in het onderzoeksgebied komen geen beschermde watergebonden soorten voor aangezien er geen water aanwezig is.
- Overige beschermde soorten: dergelijke soorten komen niet voor in het onderzoeksgebied.

In de te slopen bebouwing van de bibliotheek zijn geen sporen aangetroffen die duiden op de aanwezigheid van vleermuizen. Deze sporen zijn wel aangetroffen in het zuidelijk deel van de bebouwing. Naar aanleiding van de resultaten van de quick scans heeft in september 2013 een inventarisatie naar vleermuizen plaatsgevonden. Tijdens deze inventarisatie zijn vleermuizen waargenomen boven en langs de Kloostersingel maar er is geen directe relatie met de te slopen bebouwing vastgesteld. Er zijn geen vleermuizen in de te slopen bebouwing ten zuiden van de sporthal aangetroffen. Om eventuele schade aan vleermuizen tijdens de sloop van de gebouwen te voorkomen zal voorafgaand en tijdens de sloop van de gebouwen begeleiding door een ecoloog plaatsvinden. Verder zullen de sloopwerkzaamheden starten buiten het broedseizoen.

4.2 Waterparagraaf

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 Stroomgebiedbeheerplannen 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.

Waterberging

Het plangebied is momenteel al bijna volledig verhard. De voorgenomen ingrepen leiden niet tot een significante toename aan verharding. 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

Er bevinden zich in of nabij de locatie geen waterkeringen waarmee rekening moet worden gehouden.

4.3 Geluid

Het plangebied ligt in de geluidszones van de stedelijke weg Rijksstraatweg (50 km/u) en de snelweg A10 Zuid (100 km/u). Er zijn echter geen nieuwe geluidsgevoelige functies voorzien. Een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai is daarom niet nodig.

4.4 Bodem

De nota bodembeheer is in 2012 door de gemeente vastgesteld. Op basis van de bodemkwaliteitskaarten uit deze nota is het te ontwikkelen gebied te kwalificeren als:

- Bovengrond (0,0-0,5 m-mv): kwaliteit wonen;
- Ondergrond (0,5-2,0 m-mv): kwaliteit industrie.

Vorenstaande betekent dat er in de bovengrond geen verontreinigen te verwachten zijn. Voor de ondergrond zal onderzoek (volgens NEN 5740) moeten worden uitgevoerd voordat gestart wordt met de bouwwerkzaamheden. Dat onderzoek wordt momenteel uitgevoerd, parallel aan de Wabo afwijkingsprocedure. Als blijkt dat er sprake is van verontreinigingen, dan zullen deze worden gesaneerd voordat daadwerkelijk wordt gebouwd. Bij vergunningverlening zal hier ook rekening mee worden gehouden: er zal een voorwaarde worden opgenomen dat de vergunning niet eerder in werking zal treden dan dat er een bodemonderzoek is uitgevoerd en daaruit blijkt dat het te bebouwen gedeelte schoon is of dat, als het verontreinigd is, door de provincie een saneringsbeschikking/toestemming is gegeven.

4.5 Cultuurhistorie en archeologie

De voorgenomen ingrepen hebben geen betrekking op ondergrondse bebouwing en hebben daardoor geen gevolgen voor eventuele archeologische elementen. Bovendien blijkt uit een archeologische quickscan van bureau RAAP (d.d. 13 november 2007, zie bijlage) dat de kans op eventuele ongestoorde archeologische waarden zeer gering is. Een inventariserend veldonderzoek op deze locatie wordt derhalve niet zinvol geacht.

4.6 Externe Veiligheid

In de nabijheid van het Dorpshart zijn geen inrichtingen aanwezig waar gevaarlijke stoffen bedrijfsmatig aanwezig zijn.

Over de A10 Zuid en de spoorlijnen Amsterdam Amstel-Duivendrecht en Diemen Zuid-Duivendrecht worden gevaarlijke stoffen getransporteerd. Het Dorpshart ligt echter op meer dan 200 meter afstand van deze weg en spoorlijnen en daarmee buiten het invloedsgebied. Ook liggen er geen

hoofdgastransportleidingen in de buurt. Een onderzoek naar externe veiligheid is daarom niet aan de orde.

4.7 Verkeer

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de bouw van een nieuw Dorpshuis. Het geldende bestemmingsplan staat alleen bestaande bebouwing toe, oftewel een bebouwd oppervlak van circa 2.300 m² (exclusief het oppervlak van de buiten de locatie gelegen bibliotheek). In de nieuwe situatie wordt voor het Dorpshuis uitgegaan van bebouwing met een kleiner oppervlak, namelijk circa 2.100 m². De sloopniewbouw leidt daardoor tot een vermindering van het aantal verkeersbewegingen.

4.8 Luchtkwaliteit

Projecten die “niet in betekenende mate” (NIBM) een bijdrage leveren aan de luchtverontreiniging, hoeven op grond van artikel 5.16 van de “Wet milieubeheer” niet individueel getoetst te worden aan de genoemde grenswaarden. In de “Regeling NIBM” is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Het gaat daarbij om een nieuwbouwproject van 1.500 woningen of 100.000 m² kantoorvloeroppervlak. De uitbreiding met 800 m² winkelruimte komt niet voor op de lijst met categorieën van gevallen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Echter is het ook mogelijk om op een andere wijze aan te tonen dat hier sprake is van een NIBM-project. Voor een NIBM-project geldt dat als kan worden aangetoond dat een voorgenomen ontwikkeling niet meer dan 1,2 µg/m³ bijdraagt aan de jaargemiddelde concentratie van zowel PM₁₀ als NO₂, het plan niet getoetst hoeft te worden aan de grenswaarden en inpasbaar is vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit.

Voor kleinere ruimtelijke plannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het ministerie van VROM in samenwerking met InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld: de NIBM-tool. Deze tool kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging.

Om met behulp van de NIBM-tool te kunnen beoordelen of het plan niet meer dan 1,2 µg/m³ bijdraagt aan de jaargemiddelde concentratie van zowel PM₁₀ als NO₂, is het noodzakelijk te bepalen wat de extra verkeersaantrekkende werking is van het plan ten opzichte van de autonome situatie.

Zoals in de vorige paragraaf is aangegeven is er sprake van een lager aantal verkeersbewegingen doordat het oppervlak van het Dorpshuis met circa 200 m² afneemt. De sloopniewbouw van het Dorpshuis heeft daarom gunstige gevolgen voor de luchtkwaliteit.

In aanvulling op het voorgaande geldt nog dat in het kader van het uitwerkingsplan Zonnehof een onderzoek naar luchtkwaliteit heeft plaatsgevonden (d.d. juli 2012). In dat onderzoek is rekening gehouden met de verkeerseffecten zoals deze in juni 2012 zijn onderzocht door Goudappel Coffeng. In het onderzoek luchtkwaliteit is daardoor niet alleen rekening gehouden met de verkeersintensiteiten als gevolg van de plannen voor Zonnehof maar ook met de verkeersintensiteiten als gevolg van de plannen voor het Dorpsplein. Uit het onderzoek is gebleken dat ruim wordt voldaan aan alle grenswaarden voor de jaargemiddelde concentraties NO₂ en PM₁₀. Er wordt ook ruim voldaan aan het maximale toegestane aantal overschrijdingen van de grenswaarde voor de daggemiddelde concentratie PM₁₀ en er zijn geen overschrijdingen van de grenswaarde voor de uurgemiddelde concentratie NO₂ geconstateerd. Daarbij wordt nog opgemerkt dat in het onderzoek ten aanzien van de plannen voor het Dorpsplein sprake is van een worst-case scenario doordat is uitgegaan van 1.150 m² uitbreidingsruimte voor winkels, 34 nieuwe woningen en een gelijk oppervlak voor het Dorpshuis. In de plannen voor de aanpak van de commerciële ruimtes en de sloopniewbouw Dorpshuis wordt uitgegaan van lagere aantallen en oppervlaktes. In de praktijk zullen de concentraties dus nog lager zijn dan is berekend in het onderzoek.

4.9 Parkeren

De sloopniewbouw van het Dorpshuis heeft geen gevolgen voor het parkeren doordat het oppervlak van het Dorpshuis met 200 m² afneemt. In het kader van de diverse ingrepen in en rondom het Dorpsplein zal de parkeercapaciteit overigens wel worden uitgebreid met circa 30 parkeerplaatsen.

4.10 Regionale behoefte

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening aangepast. Teneinde een zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren dient bij het mogelijk maken van een nieuwe stedelijke ontwikkeling gemotiveerd te worden dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. De motivatie dient te gebeuren aan de hand van een drietal treden:

1. Actuele regionale behoefte;
2. Benutting van beschikbare gronden in bestaand stedelijk gebied;
3. Mogelijkheden om locatie passend te ontsluiten in geval van realisatie buiten bestaand stedelijk gebied.

Omdat het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied is alleen de eerste trede relevant.

De voorgenomen ingreep heeft betrekking op sloopnieuwbouw van het Dorpshuis waarbij het oppervlak van het Dorpshuis met circa 200 m² afneemt. Er is daarom geen sprake van nadelige gevolgen ten aanzien van de regionale behoefte.

5. Economische uitvoerbaarheid

5.1 Eigendom

De gronden van de beoogde ontwikkeling zijn volledig in handen van de gemeente.

5.2 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).

Voor de sloop-nieuwbouw van het Dorpshuis is geen exploitatieplan nodig aangezien deze ontwikkeling in opdracht van de gemeente wordt uitgevoerd zodat er geen te verhalen kosten zijn.

De sloopnieuwbouw wordt gefinancierd door de gemeente door gebruik te maken van de reserves in de begroting. Op 25 april 2013 heeft de gemeenteraad besloten dat er een reservering komt voor de sloopnieuwbouw van het Dorpshuis.

6. Maatschappelijk overleg

6.1 Overleg artikel 3.1.1 Bro

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht juncto artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zijn de ontwerp-omgevingsvergunning en de daarbij behorende ruimtelijke onderbouwing aan Waternet toegezonden met het verzoek om, onder verwijzing naar artikel 3.6 van de Algemene wet bestuursrecht, binnen enkele weken te reageren.

Er is geen reactie ontvangen.

6.2 Ter visie legging

Conform artikel 3.10 Wabo onder a is ter voorbereiding van het besluit de uniforme openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gevolgd.

Daartoe zijn de analoge ontwerp-omgevingsvergunning met de bijbehorende stukken met ingang van 20 februari 2014 ter inzage gelegd.

Van de tervisielegging is kennis gegeven in de Staatscourant en het gemeentelijke huis-aan-huisblad en op de website van de gemeente. Het ontwerpbesluit en de daarbij behorende ruimtelijke onderbouwing zijn verder toegezonden aan de dienst zoals genoemd in paragraaf 6.1.

Naar aanleiding van de tervisielegging en de kennisgevingen is één zienswijze binnengekomen. Deze zienswijze is behandeld in de Nota van Beantwoording, welke is opgenomen in de bijlage van het besluit.

Bijlagen:

1. Ruimtelijk Kader Dorpsplein Duivendrecht 'KIJK op het PLEIN' (RKDD, d.d. 2 juli 2013)
2. Plattegrond nieuwe situatie (impressie)
3. Quick scan ecologie
4. Quick scan archeologie, RAAP (d.d. 13 november 2007)
5. Verkeerseffecten ontwikkeling Dorpshart Duivendrecht, Goudappel Coffeng (d.d. 7 juni 2012)