

Bestemmingsplan Dorpshart Duivendrecht



Wijzigingsplan Dorpsplein

11 maart 2014



Bestemmingsplan Dorpshart Duivendrecht Wijzigingsplan Dorpsplein

Planprocedure

Als ontwerp ter inzage gelegd

d.d. 30 december 2013

Ongewijzigd vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders

d.d. 11 maart 2014

11 maart 2014

Van Riezen & Partners

Frederiksplein 1

1017 XK Amsterdam

tel: 020 625 70 25

fax: 020 625 63 76

website: www.vanriezenenpartners.nl



Bestemmingsplan Dorpshart Duivendrecht Wijzigingsplan Dorpsplein

Toelichting

11 maart 2014

Inhoud toelichting

	<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 plangebied en voorgenomen ingrepen	6
2.1 Bestaande situatie	6
2.2 Voorgenomen ingrepen	7
3. Kader	11
3.1 Bestemmingsplan 'Dorpshart Duivendrecht'	11
3.2 Beleidsaspecten	12
4. Milieuaspecten en andere randvoorwaarden	14
4.1 Flora en fauna	14
4.2 Waterparagraaf	14
4.3 Geluid	15
4.4 Bodem	15
4.5 Cultuurhistorie en archeologie	15
4.6 Externe veiligheid	15
4.7 Verkeer	16
4.8 Luchtkwaliteit	16
4.9 Parkeren	17
4.10 Regionale behoefte	19
5. De uitwerking	20
5.1 Planopzet	20
5.2 Planverbeelding	20
5.3 Regels	20
6. Economische uitvoerbaarheid	21
6.1 Eigendom	21
6.2 Exploitatieplan	21
7. Maatschappelijk overleg	22

Bijlagen:

1. Regels moederplan
2. Quick scan ecologie (d.d. augustus 2013)
3. Quick scan archeologie, RAAP (d.d. 13 november 2007)
4. 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) vastgesteld. Ook zijn er momenteel enkele plannen in voorbereiding. Het gaat om de aanpak van enkele commerciële ruimtes en de sloopnieuwbouw van het Dorpshuis (exclusief de sporthal).

De voorgestelde ingrepen passen momenteel niet in het geldende bestemmingsplan 'Dorpshart Duivendrecht' aangezien in dat plan is uitgegaan van de huidige situatie. Het uitbreiden van de commerciële ruimtes kan planologisch mogelijk worden gemaakt door het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid in het geldende bestemmingsplan. Deze wijzigingsbevoegdheid is indertijd opgenomen omdat de planvorming voor het Dorpsplein nog in ontwikkeling was. Het voorliggende wijzigingsplan heeft tot doel om de uitbreiding van de commerciële ruimtes planologisch mogelijk te maken. De sloopnieuwbouw van het Dorpshuis is niet mogelijk door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid. Voor de sloopnieuwbouw van het Dorpshuis wordt daarom een separate planologische procedure gevoerd. De sloopnieuwbouw van het Dorpshuis blijft in dit wijzigingsplan verder buiten beschouwing, met uitzondering van de paragrafen verkeer en parkeren (zie de paragrafen 4.7 en 4.9).

Parallel aan de procedure voor het voorliggende wijzigingsplan is voor de uitbreiding van de commerciële ruimtes een afwijkingsprocedure conform artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht gevoerd. Via deze afwijkingsprocedure kon namelijk eerder een omgevingsvergunning voor de uitbreiding van de commerciële ruimtes worden verleend dan via het wijzigingsplan. De omgevingsvergunning voor de uitbreiding van de commerciële ruimtes is op 21 januari 2014 verleend. Het wijzigingsplan legt de ingrepen zodoende alleen planologisch vast.

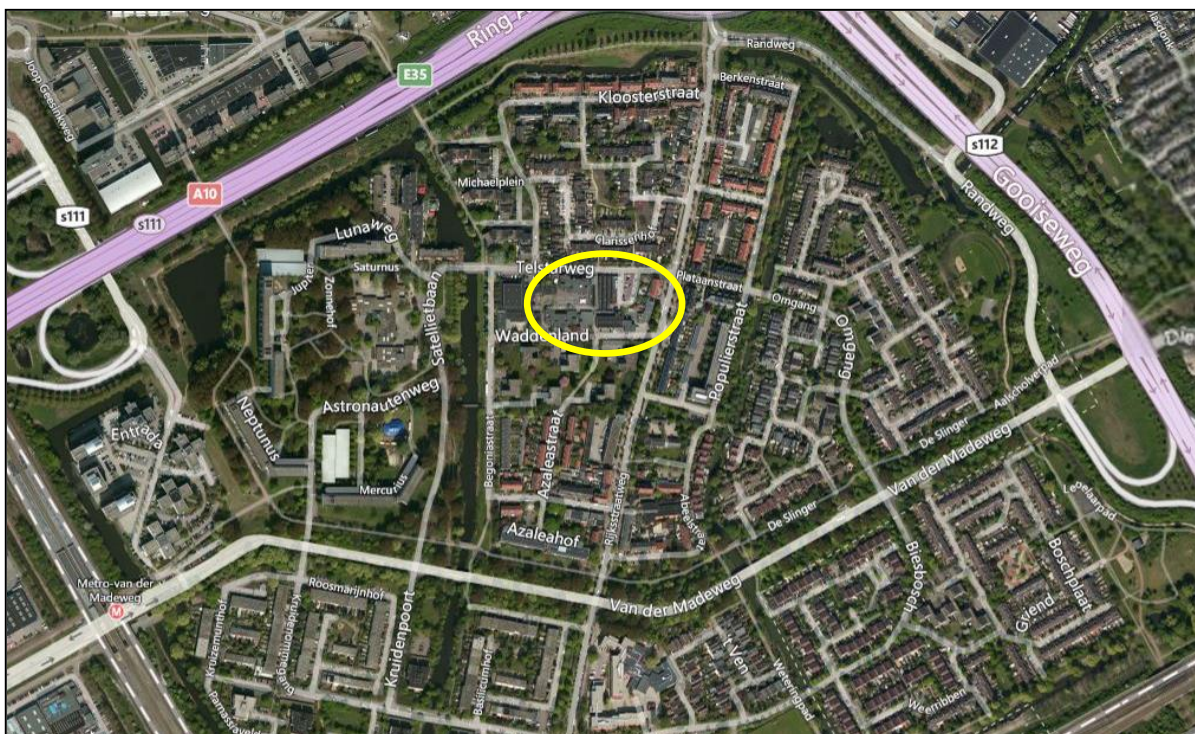
1.2 Ligging plangebied en plangrenzen

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 plangebied (omcirkeld) in regionaal verband (bron: <https://maps.google.com/>)

Het Dorpsplein ligt in het noordwesten van het dorp Duivendrecht, nabij de Rijksweg. 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.



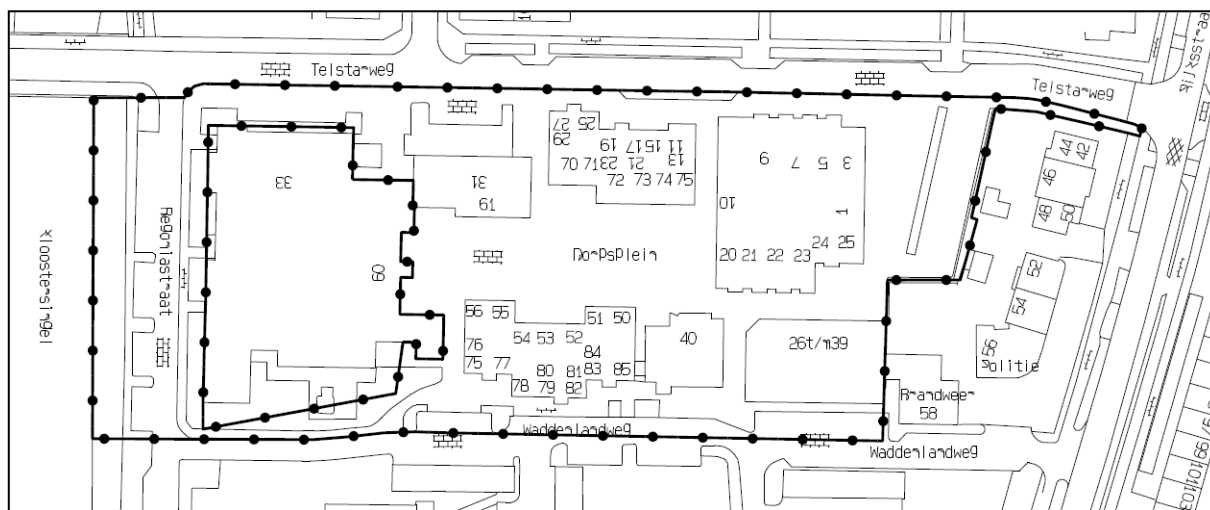
Afbeelding: ligging plangebied (omcirkeld) in Duivendrecht (bron: <http://www.bing.com/maps/>)

Het plangebied van dit wijzigingsplan wordt begrensd door:

- in het noorden: de Telstarweg;
- in het oosten: de zij- en achterperceelsgrenzen van Rijksweg 42 t/m 58;
- in het zuiden: de Waddenlandweg;
- in het westen: de Kloostersingel.

De bebouwing ter plaatse van Dorpsplein 60/Telstarweg 33 (het Dorpshuis, inclusief de sporthal) is geen onderdeel van het wijzigingsplan. Bij de begrenzing is rekening gehouden met de beoogde contour van de nieuwbouw. De te slopen bibliotheek is wel opgenomen in het plangebied.

In de navolgende afbeelding zijn de plangrenzen van het wijzigingsplan weergegeven.



Afbeelding: begrenzing plangebied wijzigingsplan

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. In hoofdstuk 5 wordt een korte toelichting gegeven op de regels van dit wijzigingsplan. Tot slot komen in hoofdstukken 6 en 7 de economische en maatschappelijk uitvoerbaarheid aan bod.

2 Beschrijving plangebied en voorgenomen ingrepen

2.1 Bestaande situatie

Het wijkwinkelcentrum Duivendrecht wordt gevormd door bebouwing rondom het Dorpsplein. De bestaande bebouwing binnen het plangebied van het wijzigingsplan heeft een bebouwd oppervlak van circa 3.620 m². Het gaat daarbij met name om detailhandel voor de dagelijkse goederen (o.a. een supermarkt en een bakker). Het oppervlak aan detailhandel bedraagt momenteel circa 2.390 m². De winkels bevinden zich aan de noord-, oost- en zuidkant van het Dorpsplein. In het plangebied zijn naast detailhandel ook enkele andere functies aanwezig, zoals horeca (circa 230 m²), dienstverlening (circa 260 m²) en 18 woningen. De woningen bevinden zich op de 1^e verdieping en zijn bereikbaar via enkele trappenhuisen aan de Telstarweg, de Waddenweg en het Dorpsplein.

Ten westen van het Dorpsplein bevinden zich een sporthal, het dorpshuis en de bibliotheek en ten oosten van het Dorpsplein zijn (grondgebonden) woningen, een (niet meer in gebruik zijnde) politiebureau en een brandweerkazerne aanwezig. De in het plangebied gelegen bibliotheek heeft een oppervlak van circa 340 m².



Afbeelding: het wijkwinkelcentrum met bovengelegen woningen rondom het Dorpsplein (links) en horeca aan het Dorpsplein (rechts)

De bebouwing is rondom een voetgangsveld gesitueerd waardoor het plein een centrale functie inneemt binnen het wijkwinkelcentrum. De bouwhoogte is 3 tot 11 meter (1 tot 3 lagen). De bebouwing is zodanig gesitueerd dat het plein van de omliggende wegen is afgekeerd en vanaf deze wegen slecht zichtbaar is. Het plein is via enkele (smalle) doorgangen te bereiken. In het noordoosten bevindt zich een parkeerterrein dat bereikbaar is via de Telstarweg. De overige parkeerplaatsen zijn gelegen langs de rijwegen van de Telstarweg, de Rijksstraatweg, de Waddenlandweg en de Begoniastraat.



Afbeelding: slechte zichtbaarheid vanaf de Telstarweg (links) en het parkeerterrein aan de Telstarweg (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 aanpak van de commerciële ruimtes wordt beschreven.

Ruimtelijk Kader Dorpsplein Duivendrecht 'KIJK op het PLEIN'

Op 12 december 2013 heeft de gemeenteraad het ruimtelijk kader 'KIJK op het PLEIN' voor het Dorpsplein Duivendrecht (RKDD) vastgesteld. In het RKDD is aan de hand van een bewonersenquête en een koopstromenonderzoek beschreven welke problemen en kansen aan de orde zijn rondom het Dorpsplein. Vervolgens zijn ontwerputgangspunten, stedenbouwkundige randvoorwaarden en beeldkwaliteitseisen geformuleerd, welke tezamen een globaal en flexibel kader vormen voor de verdere planvorming van de aanpak van de commerciële ruimtes (zie verderop in deze paragraaf).

- 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. Daarnaast heeft een aantal ondernemers ambities. De supermarkt bijvoorbeeld, die uitbreidt en daardoor een assortiment kan bieden, dat de dagelijkse behoeften overstijgt, waardoor de klanten hun weekinkopen er kunnen doen. Daardoor krijgt de supermarkt meer de rol van anker, waar andere ondernemers bij kunnen aanhaken.

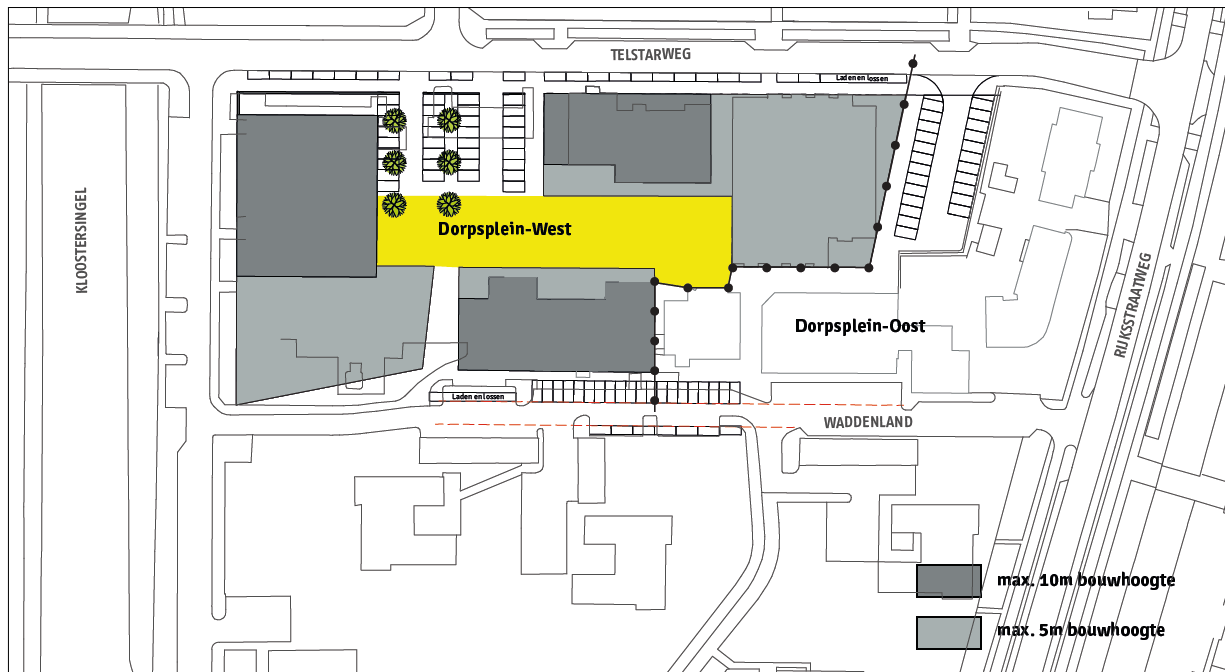
- Ontwerputgangspunten, stedenbouwkundige randvoorwaarden en beeldkwaliteitseisen

In het RKDD zijn de volgende ontwerputgangspunten 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 belangrijkere positie.
- Meer parkeerruimte: De bestaande hoeveelheid parkeren voldoet meestal, met de belangrijke zaterdag als uitzondering. Daarom moet worden nagegaan of het parkeerareaal voldoende is.
- Wonen: Uitbreiding van bestaande woningen is ruimtelijk mogelijk door het realiseren van een extra bouwlaag.

De ontwerputgangspunten 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.

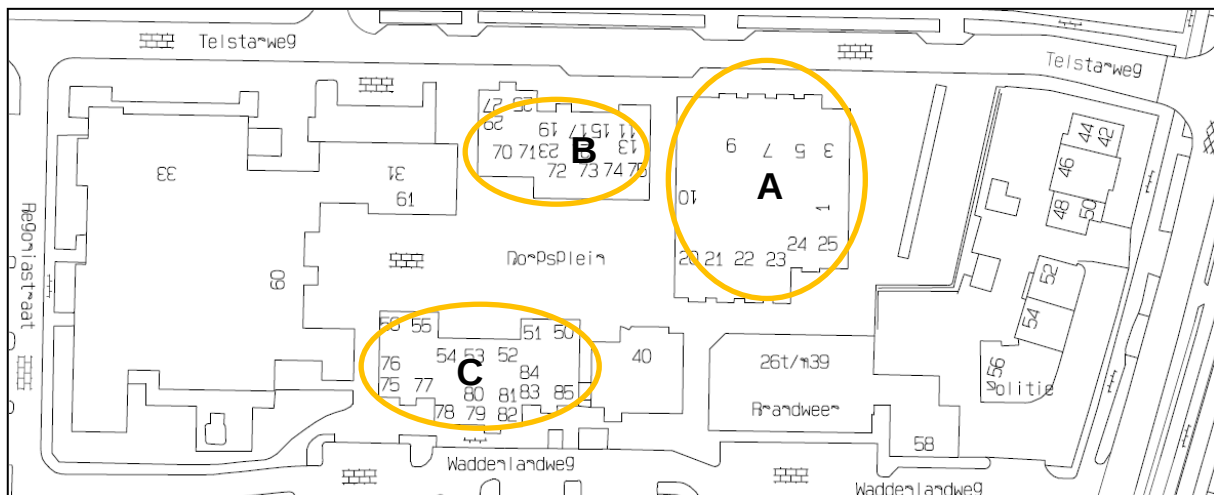
- **Parkeren:** Uitgangspunt blijft langsparkeren langs de Telstarweg, het handhaven van het parkeerterrein achter de supermarkt, en het toevoegen van een aantal parkeerplaatsen direct aan het vernieuwde plein. Het parkeren wordt zo geordend dat tussen de auto's door doorzicht blijft en voldoende ruimte voor bomen blijft.

Bij de vaststelling van het RKDD is een motie aangenomen wat betreft het parkeren aan het vernieuwde Dorpsplein. Met de motie verzoekt de gemeenteraad het college van burgemeester & wethouders het maximum aantal parkeerplaatsen aan het vernieuwde Dorpsplein te beperken tot noodzakelijk is vanuit de parkeerbehoefte en daartoe nader onderzoek te verrichten. Het verzoek van de gemeenteraad aan het college van burgemeester & wethouders wordt meegenomen in het nog op te stellen inrichtingsplan voor de openbare ruimte.

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

Aanpak commerciële ruimtes: Dorpsplein 20 t/m 25/(Telstarweg 3 t/m 10), Dorpsplein 70 t/m 75/(Telstarweg 11 t/m 29) en Dorpsplein 50 t/m 56/(Waddenlandweg 75 t/m 85)

In opdracht van een vastgoedeigenaar werkt architectenbureau TBE momenteel aan een plan voor de aanpak van commerciële ruimtes. Doel van de aanpak is om de commerciële ruimtes uit te breiden. Het gaat daarbij om de drie blokken in het westelijk deel van het Dorpshart: het blok Dorpsplein 20 t/m 25/(Telstarweg 3 t/m 10), het blok Dorpsplein 70 t/m 75/(Telstarweg 11 t/m 29) en het blok Dorpsplein 50 t/m 56/(Waddenlandweg 75 t/m 85). Deze blokken zijn in de navolgende afbeelding en tekst aangeduid als respectievelijk A, B en C.



Afbeelding: blokken waarvoor momenteel een bouwplan wordt opgesteld (A, B en C)

Bij blok A is als eerste aanzet een tijdelijke uitbreiding gerealiseerd aan de noordoostzijde (hoek Telstarweg-parkeerterrein) door middel van een L-vormige uitbouw van de begane grondlaag. Deze tijdelijke uitbouw kan worden vervangen door een permanente uitbreiding. Daarnaast zou de bebouwing aan de zuidoostzijde kunnen worden uitgebreid door de gevel langs het Dorpsplein (deels) recht te trekken. De totale uitbreiding bedraagt niet meer dan circa 150 m².

Voor blok B wordt uitgegaan van een uitbreiding van de begane grondlaag door gevels aan de pleinzijde recht te trekken alsmede door aan de westzijde een uitbreiding te maken aangezien de naastgelegen bibliotheek gesloopt gaat worden. Ook kan de steeg aan de oostzijde eventueel dichtgebouwd worden door een uitbreiding van de begane grondlaag. De totale uitbreiding bedraagt niet meer dan circa 250 m².

Bij blok C kan de begane grondlaag eveneens worden uitgebreid. De uitbreiding wordt in dat geval vooral gezocht aan de pleinzijde en aan de westzijde. Ook kan eventueel een deel van de gevel aan de zijde van de Waddenlandweg worden rechtgetrokken. De totale uitbreidingsruimte bedraagt niet meer dan circa 400 m².



Afbeelding: de dicht te bouwen steeg tussen blok A en B (links) en de uit te breiden bebouwing van blok C (rechts)

Door de uitbreiding van de begane grondlagen zijn nieuwe winkelplattegronden mogelijk binnen de blokken A, B en C. De uitbreidingen zullen circa 4,5 meter hoog worden en het totale bebouwde oppervlak aan uitbreiding beslaat naar verwachting circa 800 m².

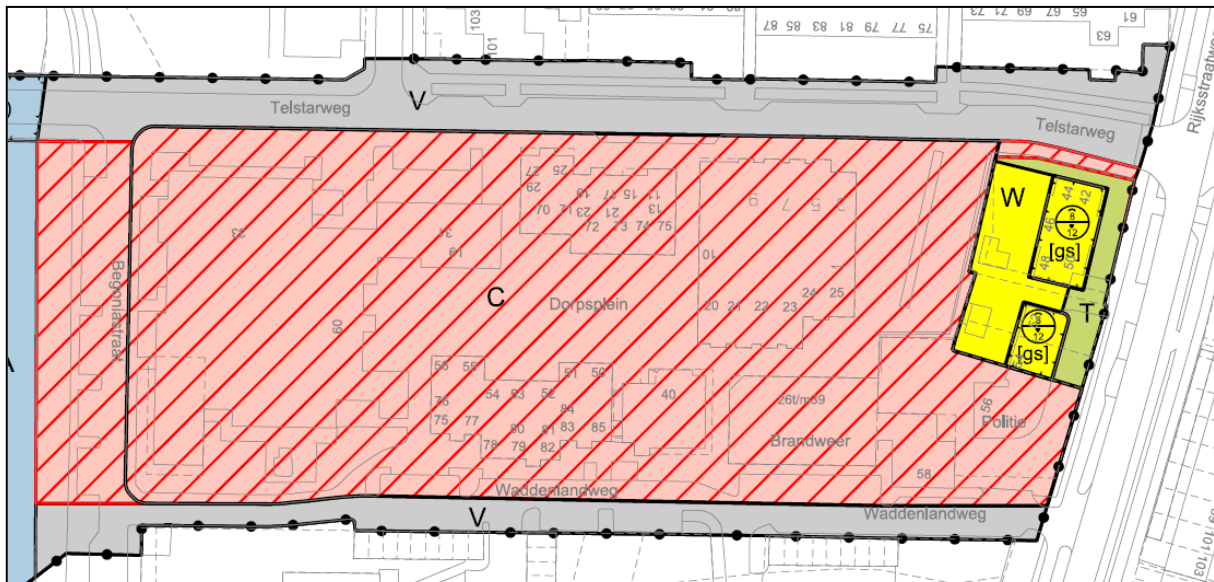
Onlangs is er een vergunning verleend voor de uitbreiding van een bestaande woning van een particulier. Voor de andere woningen in het plangebied is vooralsnog niet uitgegaan van uitbreiding maar een dergelijke uitbreiding wordt in de toekomst niet uitgesloten. Er worden echter geen nieuwe woningen gerealiseerd.

Ten aanzien van de aanpak van de commerciële ruimtes geldt dat het nog geen definitieve plan betreft. De voorgaande beschrijving is derhalve indicatief.

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 verdiepingvloeren.

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 de volgende regels:

- er zijn geen andere functies toegestaan dan de functies die al mogen binnen de bestemming 'Centrum' (zie onder toegestaan gebruik);
- het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan 45%;
- de goot- en nokhoogte mag niet meer bedragen dan respectievelijk 11 en 17 meter;

- d. indien een gebouw plat wordt afgedekt geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 11 meter;
- e. ten behoeve van de toegestane functies wordt niet meer gerealiseerd dan:
 - 1. voor detailhandel: 3.200 m² b.v.o.;
 - 2. voor dienstverlening en kantoor: 1.000 m² b.v.o.;
 - 3. voor horeca: 500 m² b.v.o.;
 - 4. voor maatschappelijke doeleinden: 1.000 m² b.v.o.
- f. ten behoeve van het wonen wordt niet meer gerealiseerd dan 10.200 m² gebruiksvloeroppervlakte (g.v.o.) tot een maximum van 100 woningen;
- g. woningen mogen op alle bouwlagen gerealiseerd worden; overige doeleinden blijven beperkt tot de eerste en tweede bouwlaag;
- h. voor het realiseren van voldoende parkeerruimte binnen het wijzigingsgebied wordt verwezen naar de stedenbouwkundige bepalingen van de bouwverordening;
- i. wijziging mag er niet toe leiden dat de gebruiks- en bouwmogelijkheden van de omliggende gronden onevenredig worden beperkt;
- j. het bepaalde in de overige leden van het artikel is van overeenkomstige toepassing.

De wijzigingsbevoegdheid is tot op heden nog niet toegepast. De wijzigingsbevoegdheid kan worden benut om de aanpak van de commerciële ruimtes planologisch mogelijk te maken en zo uitvoering te geven aan het Ruimtelijk Kader Dorpshart Duivendrecht. Ten aanzien van de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid geldt dat er in de toekomst geen andere functies worden voorzien dan de functies die planologisch al zijn toegestaan. Ook worden de maximum bouwhoogte van 11 meter, het maximum programma voor diverse functies (bruto vloeroppervlak) en het maximum bebouwingspercentage van 45% niet overschreden.

In het wijzigingsplan is, conform de wijzigingsbevoegdheid, een maximum bebouwingspercentage van 45% opgenomen. Door het oppervlak van het bouwvlak komt dat neer op een maximum bebouwd oppervlak van 4.680 m². In de huidige situatie bedraagt het bebouwd oppervlak circa 3.620 m². Het wijzigingsplan maakt zodoende 1.060 m² extra bebouwd oppervlak mogelijk. In de plannen voor de aanpak van de commerciële ruimtes is vooralsnog een kleinere uitbreiding van het bebouwd oppervlak voorzien, namelijk 800 m².

3.2 Beleidsaspecten

Het bestemmingsplan "Dorpshart Duivendrecht" is vastgesteld in overeenstemming met het toen geldende beleid op verschillende overheidsniveaus: Rijk, Provincie, Stadsregio Amsterdam en Gemeente. Een samenvatting is opgenomen in de toelichting behorende bij het bestemmingsplan 'Dorpshart Duivendrecht'. Inmiddels is er ook nieuw beleid dat relevant is voor dit wijzigingsplan. Het gaat op rijksniveau om de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, op provinciaal niveau om de Provinciale Structuurvisie/Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie en op gemeentelijk niveau om de Visie 2020 en het parkeerbeleidsplan Ouder-Amstel. In het navolgende wordt kort ingegaan op dit nieuwe beleid.

Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de SVIR in werking getreden. In de SVIR 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 het voorliggende wijzigingsplan. De betreffende onderwerpen zijn namelijk niet aan de orde in of nabij het plangebied.

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. Het wijzigingsplan gaat uit van enkele bouwkundige ingrepen in het bestaande Dorpshart. Deze ingrepen zijn mogelijk volgens de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie.

Gemeentelijk beleid

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

In het kader van het bestemmingsplan Dorpshart Duivendrecht is voor de verschillende milieuaspecten onderzocht of het bestemmingsplan uitvoerbaar is. In het kader van deze wijziging zijn de relevante onderzoeken daar waar nodig geactualiseerd. De resultaten zijn in dit hoofdstuk weergegeven. De onderzoeksrapporten zijn in de bijlagen bij deze toelichting opgenomen.

4.1 Flora en fauna

In 2007 is door Van der Goes en Groot een quick scan uitgevoerd in het kader van het bestemmingsplan. Deze quick scan heeft onder meer betrekking op de gronden waar uitbreiding van commerciële ruimtes is voorzien. Uit de quick scan komen ten aanzien de voorgenomen uitbreidingen van de blokken A, B en C geen knelpunten naar voren.

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 geen aanwijzingen dat er vleermuizen voorkomen in de blokken A, B en C of in de bomen bij deze blokken.
- 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.

Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen uitbreidingen van de blokken A, B en C geen gevolgen hebben voor beschermde flora en fauna en dat er vanuit de Flora- en faunawet dus geen belemmering is om de blokken A, B en C uit te breiden.

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 volledig verhard. De voorgenomen ingrepen leiden dus niet tot een toename aan verharding. Ook is er geen sprake van ondergrondse bebouwing. Het plan heeft dus 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 geen waterkeringen in of nabij het plangebied 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, het gaat slechts om een mogelijke uitbreiding van bestaande woningen. Een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai is alleen aan de orde bij nieuwe geluidsgevoelige functies. Er is daarom geen akoestisch onderzoek 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 procedure van het wijzigingsplan. 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 daarom niet zinvol geacht.

4.6 Externe Veiligheid

In de nabijheid van het plangebied 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

Het wijzigingsplan maakt de uitbreiding van enkele commerciële ruimtes mogelijk. Ook is het eventueel uitbreiden van bestaande woningen toegestaan.

In de huidige situatie is maximaal 3.620 m² bebouwd oppervlak toegestaan binnen het plangebied van het wijzigingsplan. Het wijzigingsplan maakt een maximum bebouwd oppervlak van 4.680 m² mogelijk, oftewel een uitbreiding van 1.060 m². In de aanpak van de commerciële ruimtes is vooralsnog een uitbreiding van circa 800 m² aan bebouwd oppervlak voorzien.

In juni 2012 is door Goudappel Coffeng gekeken naar de verkeerseffecten als gevolg van de voorgenomen ontwikkelingen op het Dorpsplein en in het nabijgelegen project Zonnehof (zie bijlage). Daarbij is voor wat betreft het Dorpsplein ten opzichte van de bestaande situatie uitgegaan van 1.150 m² uitbreiding winkelruimte, 34 nieuwe woningen en een gelijk oppervlak voor het Dorpshuis. In vergelijking met de voorgenomen ingrepen (zie paragraaf 2.2) is er in de beoordeling naar de verkeerseffecten uitgegaan van een worst-case scenario aangezien er in het wijzigingsplan geen nieuwe woningen worden voorzien en er iets minder uitbreiding aan commerciële ruimte plaatsvindt (namelijk 1.060 m² in plaats van 1.125 m²). In de ruimtelijke procedure voor de slooppnieuwbouw van het Dorpshuis wordt bovendien uitgegaan van een kleiner oppervlak voor het Dorpshuis.

Uit de beoordeling blijkt dat de verkeerseffecten vanwege de onderzochte ontwikkelingen op het Dorpsplein beperkt zijn, niet tot capaciteitsproblemen op wegvakniveau leiden en dat er geen problemen met de verkeersafwikkeling op de kruispunten ontstaan. Zoals gezegd zal de situatie in de werkelijkheid gunstiger zijn aangezien minder programma mogelijk wordt gemaakt dan is onderzocht.

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. Het is 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.

Het wijzigingsplan maakt een uitbreiding van circa 1.060 m² aan commerciële ruimte mogelijk. Een dergelijke uitbreiding levert in de praktijk meer verkeersbewegingen op; in het ASVV 2012 (aanbevelingen voor verkeersveiligheid binnen de bebouwde kom, CROW) is voor een buurt- en dorpscentrum (matig stedelijk, rest bebouwde kom) uitgegaan van 42,6 tot 73,8 verkeersbewegingen per 100 m² bvo. Dat komt neer op 450 tot 780 verkeersbewegingen per dag. Verwacht wordt dat het vrachtverkeer niet of nauwelijks zal toenemen. Indien wordt uitgegaan van 8 extra vrachtbewegingen per dag, dan komt dat neer op circa 1,1% ten opzichte van de totale verkeerstoeename.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		783
Aandeel vrachtverkeer		1,1%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,78
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,19
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Afbeelding: berekening van de bijdrage van het plan op de luchtkwaliteit

Uit de berekening met de NIBM-tool blijkt dat het plan minder dan 1,2 µg/m³ bijdraagt aan de jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ en NO₂. Het project hoeft niet getoetst te worden aan de grenswaarden en is inpasbaar vanuit het oogpunt van 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.

4.9 Parkeren

In en rondom het plangebied zijn circa 130 parkeerplaatsen aanwezig. Door de voorgenomen ingrepen zal de parkeerbehoefte toenemen. In het kader van het wijzigingsplan dient te worden nagegaan hoeveel de parkeerbehoefte bedraagt en of er voldoende parkeergelegenheid is om te voorzien in de parkeerbehoefte. Om te bepalen wat de parkeerbehoefte is kan gebruik worden gemaakt van parkeerkengetallen zoals aangegeven in het ASVV 2012. In de navolgende tabel zijn deze parkeerkengetallen toegepast op de maximale oppervlaktes uit het wijzigingsplan. Ook is rekening gehouden met de te verwachten functies Dorpshuis na sloopnieuwbouw aangezien parkeren als gevolg van het Dorpshuis ook in en rondom het plangebied zal plaatsvinden.

Functie	Oppervlak	Parkeerkengetal (minimaal)	Parkeerbehoefte
Detailhandel	3.200 m ²	2,7 per 100 m ² bvo dorpcentrum	87
Dienstverlening en kantoor	500 m ²	2,6 per 100 m ² bvo commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie)	13
Horeca	500 m ²	5,0 per 100 m ² bvo café/bar/cafetaria	25
Maatschappelijke doeleinden	500 m ²	2,6 per 100 m ² bvo sporthal	13
Woningen	18 woningen	1,4 per woning	25
Dorpshuis, sporthal	1.000 m ²	2,6 per 100 m ² bvo sporthal	26

Dorpshuis, bibliotheek	300 m ²	0,9 per 100 m ² bvo bibliotheek	3
Dorpshuis, overig	800 m ²	1,6 per 100 m ² Dorpshuis overig ¹	13
Totale parkeerbehoefte:			205

Tabel 1: parkeerbehoefte volgens parkeerkengetallen

Uit toepassing van de parkeerkengetallen blijkt dat de parkeerbehoefte 205 parkeerplaatsen zal bedragen. Ten opzichte van de huidige situatie zou dat een toename van 75 parkeerplaatsen betekenen. In de berekening van de parkeerbehoefte op basis van parkeerkengetallen is echter nog geen rekening gehouden met aanwezigheidspercentages. Deze aanwezigheidspercentages zijn aan de orde omdat niet alle gebruikers van parkeerplaatsen gelijktijdig parkeren en er zo dubbelgebruik van de parkeerplaatsen kan plaatsvinden. Zo parkeren bewoners veelal 's avonds en 's nachts en veel minder overdag (vanwege woonwerkverkeer) terwijl personeel en bezoekers van winkels vaak in de middag maar vooral op zaterdagmiddag parkeren. In tabel 2 zijn de aanwezigheidspercentages uit het ASVV 2012 weergegeven.

	<i>Werkdag overdag</i>	<i>Werkdag middag</i>	<i>Werkdag avond</i>	<i>Zaterdag middag</i>	<i>Zaterdag avond</i>	<i>Zondag middag</i>
Detailhandel ²	30%	60%	40%	100%	40%	0
Dienstverlening	100%	100%	5%	50% ³	0	0
Horeca	30%	40%	90%	70%	100%	40%
Maatschappelijke doeleinden	100%	75%	10%	10%	10%	10%
Woningen	50%	60%	100%	60%	60%	70%
Sporthal	50%	50%	100%	100%	100%	75%
Bibliotheek	30%	70%	100%	50% ⁴	0	0
Sociaal cultureel	10%	40%	100%	60%	90%	25%

Tabel 2: aanwezigheidspercentages volgens het ASVV 2012

Toepassing van de aanwezigheidspercentages op de hiervoor berekende parkeerbehoefte (tabel 1) leidt in de verschillende periodes van de dag/week tot de navolgende tabel.

	<i>Werkdag overdag</i>	<i>Werkdag middag</i>	<i>Werkdag avond</i>	<i>Zaterdag middag</i>	<i>Zaterdag avond</i>	<i>Zondag middag</i>
Detailhandel	26	52	35	87	35	0
Dienstverlening	13	13	1	7	0	0
Horeca	8	10	23	18	25	10
Maatschappelijke doeleinden	13	10	1	1	1	1
Woningen	13	15	25	15	15	18
Dorpshuis, sporthal	13	13	26	26	26	20
Dorpshuis, bibliotheek	1	2	3	2	0	0
Dorpshuis, sociaal cultureel	1	5	13	8	12	3
Totaal	88	120	127	164	114	52

Tabel 3: parkeerbehoefte na correctie parkeerkengetallen

¹ In het ASVV 2012 is geen parkeerkencijfer opgenomen voor een dorpshuis, veiligheidshalve is daarom uitgegaan van het parkeerkencijfer voor een bedrijfsverzamelgebouw. Deze functie heeft naar verwachting in de praktijk een hoger parkeerkencijfer dan een Dorpshuis.

² De weergegeven aanwezigheidspercentages voor detailhandel zijn zekerheidshalve gebaseerd op de aanwezigheidspercentages voor supermarkt aangezien deze functies het hoogste percentage kent.

³ Ten aanzien van dienstverlening is op zaterdagmiddag zekerheidshalve uitgegaan van een aanwezigheidspercentage van 50% in plaats van de 0% die in het ASVV 2012 is aangegeven.

⁴ Ten aanzien van de bibliotheek is op zaterdagmiddag zekerheidshalve uitgegaan van een aanwezigheidspercentage van 50% in plaats van de 0% die in het ASVV 2012 is aangegeven.

Uit de tabel blijkt dat de parkeerbehoefte op zaterdagmiddag het grootst is, namelijk 164 parkeerplaatsen. Op andere dagen/tijdstippen is de parkeerbehoefte lager waarbij het huidige aantal van 130 parkeerplaatsen in en rondom het plangebied voldoende is. Voor de zaterdagmiddag is het huidige aantal parkeerplaatsen echter niet voldoende. Om te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte wordt de parkeergelegenheid in de straten rondom het Dorpsplein geoptimaliseerd. Daarnaast worden extra parkeerplaatsen aangelegd aan het vernieuwde Dorpsplein. Hierdoor kunnen circa 30 extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd en wordt nagenoeg voorzien in de parkeerbehoefte. Naar verwachting zal het op zaterdagmiddag incidenteel voorkomen dat er geen parkeerplaatsen meer beschikbaar zijn maar over het algemeen zal er voldoende parkeergelegenheid zijn.

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.

Het wijzigingsplan maakt de uitbreiding van bestaande woningen en een uitbreiding van het bebouwd oppervlak van het winkelcentrum mogelijk. Doordat de huidige bebouwing in het geldende bestemmingsplan volledig gebruikt kan worden voor detailhandel en deze functie in het wijzigingsplan beperkt wordt tot 3.200 m² is er sprake van een planologische afname van detailhandel. Het wijzigingsplan heeft daarom geen nadelige gevolgen ten aanzien van de regionale behoefte.

5. De wijziging

5.1 Planopzet

Dit wijzigingsplan bestaat uit de volgende onderdelen: de planverbeelding, de regels en de toelichting. De (plan)verbeelding alsmede de regels van het wijzigingsplan vormen het juridisch gedeelte. Dit gedeelte is bindend voor zowel burgers als overheid.

De voorgenomen ingrepen voegen zich binnen de regels van de wijzigingsbevoegdheid van het geldende bestemmingsplan 'Dorpshart Duivendrecht' (het moederplan). In de betreffende wijzigingsregels in het moederplan is bepaald welke functies in het wijzigingsplan mogen worden toegestaan en welke maxima daarbij van toepassing zijn. De wijzigingsregels geven richting aan de vormgeving en inhoud van het wijzigingsplan. Het wijzigingsplan kan geen veranderingen aanbrengen in de inhoud van de regels, tenzij dat is aangegeven in de wijzigingsregels.

5.2 Planverbeelding

Op de planverbeelding is een bestemmingsvlak 'Centrum' en een bouwvlak op de topografische ondergrond van het gebied geprojecteerd. Het bestemmingsvlak wordt gevormd door bestemmingsgrenzen terwijl het bouwvlak wordt gevormd door bouwgrenzen. Deze bouwgrenzen zijn gebaseerd op het moederplan, minus de nieuwe contour van het Dorpshuis. Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd waarbij een maximum bebouwingspercentage en een maximum bouwhoogte is aangegeven. Zowel het maximum bebouwingspercentage als de maximum bouwhoogte zijn conform het moederplan.

5.3 Regels

Binnen de bestemming 'Centrum' worden uitsluitend de functies toegestaan die ook al in het moederplan zijn toegestaan. In de specifieke gebruiksregels zijn maxima opgenomen. Het aantal woningen is daarbij gebaseerd op het huidige aantal woningen.

6. Economische uitvoerbaarheid

6.1 Eigendom

De gronden van het plangebied zijn in eigendom van de gemeente. De bebouwing is in eigendom van Dorpshart Duivendrecht BV en twee woningen zijn in bezit van particulieren.

6.2 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).

De uitbreiding van de winkelruimte met 1.060 m² is een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening aangezien de uitbreiding net iets meer dan 1.000 m² bedraagt. Een exploitatieplan is echter niet nodig voor de uitbreiding van de winkelruimte aangezien de gronden volledig in eigendom van de gemeente zijn. Het kostenverhaal is daardoor anderszins verzekerd, namelijk via gronduitgifte.

7. Maatschappelijk overleg

In het kader van het moederplan, het bestemmingsplan Dorpshart Duivendrecht uit 2010 heeft uitgebreid overleg met instanties en burgers plaatsgevonden. Het voorliggende wijzigingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen ten opzichte van dat bestemmingsplan mogelijk. Daarom heeft de gemeente Ouder-Amstel besloten geen inspraak te houden. Wel is op 14 december 2014 een inloopdag over de ontwikkelingen rondom het Dorpsplein gehouden.

Het ontwerp van de wijziging heeft 6 weken ter inzage gelegen, van 30 december 2013 t/m 10 februari 2014. Gedurende de termijn van ter inzagelegging kon een ieder zienswijzen inbrengen inzake het wijzigingsplan. Er is een zienswijze ingediend door de Stichting Vrienden van Duivendrecht. Voor de samengevatte inhoud van de zienswijze en de beantwoording door de gemeente wordt korthedshalve naar het vaststellingsbesluit van het wijzigingsplan verwezen.

Bijlagen:

1. Regels moederplan
2. Quick scan ecologie (d.d. augustus 2013)
3. Quick scan archeologie, RAAP (d.d. 13 november 2007)
4. Verkeerseffecten ontwikkeling Dorpshart Duivendrecht, Goudappel Coffeng (d.d. 7 juni 2012)