

**Omgevingsvergunning in afwijking van het
bestemmingsplan Landelijk Gebied -
Amsteldijk Zuid 138**

Inhoudsopgave

Ruimtelijke Onderbouwing	3
Hoofdstuk 1 SAMENVATTING EN CONCLUSIE	3
Hoofdstuk 2 INLEIDING	4
2.1 Aanleiding	4
2.2 Leeswijzer	4
Hoofdstuk 3 HUIDIGE SITUATIE PROJECTGEBIED	5
3.1 Inleiding	5
3.2 Ligging en beschrijving projectgebied	5
3.3 Vigerend bestemmingsplan	7
Hoofdstuk 4 PROJECTBESCHRIJVING	8
4.1 Inleiding	8
4.2 Ruimtelijke aspecten	8
4.3 Functionele aspecten	8
4.4 Strijdigheid met vigerend bestemmingsplan	9
4.5 Motivatie afwijking bestemmingsplan	9
Hoofdstuk 5 BELEIDSKADER	10
5.1 Inleiding	10
5.2 Rijksbeleid	10
5.3 Provinciaal en regionaal beleid	10
5.4 Gemeentelijk beleid	11
Hoofdstuk 6 OMGEVINGSASPECTEN	13
6.1 Inleiding	13
6.2 Kabels, leidingen en straalpaden	13
6.3 Bodem	13
6.4 Water	14
6.5 Luchtkwaliteit	14
6.6 Geluid	15
6.7 Externe veiligheid	15
6.8 Flora en fauna	15
Hoofdstuk 7 UITVOERBAARHEID	16
7.1 Inleiding	16
7.2 Economische uitvoerbaarheid	16
7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	16

Ruimtelijke Onderbouwing

Hoofdstuk 1 SAMENVATTING EN CONCLUSIE

Bij de gemeente Amstelveen is een ruimtelijk initiatief ingediend om de bestemming van de voormalige St. Josephschool in Nes aan de Amstel (Amsteldijk Zuid 138) te wijzigen in een woonbestemming.

De beoogde ontwikkeling is in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' (2010). In dit bestemmingsplan heeft de projectlocatie de bestemming 'Horeca-Hotel'.

Tot op heden is het niet gelukt aan deze bestemming een concrete invulling te geven. Als gevolg hiervan staat het monumentale schoolgebouw al geruime tijd leeg. Dit komt niet ten goede aan de instandhouding van de monumentenstatus op lange termijn.

In maart 2012 heeft er nog een initiatief om twee appartementen met bijbehorende tuinen en parkeervoorzieningen op de projectlocatie te realiseren ter inzage gelegen maar deze aanvraag is niet uitgevoerd.

Indien het pand weer een eigenaar krijgt houdt dit een duurzaam herstel en instandhouding van het monumentale pand in. De gemeente Amstelveen is dan ook voornemens het initiatief planologisch mogelijk te maken middels een omgevingsvergunning ex artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Dit besluit hoort vergezeld te gaan van een goede ruimtelijke onderbouwing. Voorliggend rapport vormt deze goede ruimtelijke onderbouwing.

Op grond van de inhoud van de ruimtelijke onderbouwing kan gesteld worden dat de beoogde woonfunctie op de projectlocatie past binnen het relevante ruimtelijk beleid van rijk, provincie en gemeente. Vanuit de verschillende omgevingsaspecten zijn er tevens geen belemmeringen.

De algehele conclusie luidt dan ook dat de ontwikkeling niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en zodoende, redelijkerwijs, doorgang kan vinden.

Hoofdstuk 2 INLEIDING

2.1 Aanleiding

Bij de gemeente Amstelveen is een ruimtelijk initiatief ingediend om de bestemming van de voormalige St. Josephschool in Nes aan de Amstel (Amsteldijk Zuid 138) te wijzigen in een woonbestemming. De beoogde ontwikkeling is in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' (2010). De gemeente is voornemens om het initiatief planologisch mogelijk te maken middels een omgevingsvergunning ex artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning dient in dit geval een goede ruimtelijke onderbouwing te bevatten.

De mate van onderbouwing hangt onder andere af van de aard en de omvang van de voorgenomen activiteit, de mate van ingrijpendheid, de relevantie voor het ruimtelijk beleid van de gemeente en andere overheden en de eventueel ingebrachte zienswijzen.

2.2 Leeswijzer

In Hoofdstuk 3 is de huidige situatie van het projectgebied beschreven, inclusief de geldende planologische regeling. Vervolgens wordt in Hoofdstuk 4 beschreven wat de ruimtelijke en functionele aspecten van de beoogde ontwikkeling zijn. Aan het eind van dit hoofdstuk wordt het project getoetst aan het geldende bestemmingsplan, zodat inzichtelijk wordt op welke punten wordt afgeweken van het bestemmingsplan middels een omgevingsvergunning.

In Hoofdstuk 6 wordt het project getoetst aan diverse relevante omgevingsaspecten en Hoofdstuk 7 tenslotte beschrijft hoe is omgegaan met de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 3 HUIDIGE SITUATIE PROJECTGEBIED

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt beknopt de huidige situatie binnen en in de directe omgeving van het projectgebied beschreven. Tevens komt het vigerende bestemmingsplan ter plaatse aan bod.

3.2 Ligging en beschrijving projectgebied

Ligging

Het projectgebied ligt in het bebouwingslint ten noorden van de kern Nes aan de Amstel. Nes aan de Amstel ligt aan de zuidoostelijke rand van de gemeente Amstelveen, in het 'bovenland' tussen de ringsloot van de Bovenkerkerpolder en de Amstel. Het projectgebied betreft het perceel van de voormalige St. Josephschool, aan de Amsteldijk Zuid 138. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Amstelveen, sectie K, nummer 00719.



Ligging en begrenzing projectgebied

Beschrijving omgeving

De Amsteldijk Zuid ligt parallel aan de Amstel en is van oudsher de verbinding Amsterdam-Ouderkerk-Uithoorn en ontsluitingsweg voor de oorspronkelijk zeer gespreid daaraan gelegen agrarische bedrijven met bijbehorende woonhuizen. De Amsteldijk is het bepalende element voor de hoofdstructuur van het gebied.

In de loop der tijd is de lintbebouwing plaatselijk verdicht tot een bescheiden nederzetting (Nes aan de Amstel) met diverse aanvullende voorzieningen, waaronder de voormalige St. Josephschool op de projectlocatie.

Buiten de kern Nes aan de Amstel bepalen de dwars op de Amstel en ringsloot lopende kavelsloten, met de daarvan afgeleide richting van de bebouwing, ontsluitingspaden en groensingels, de structuur van de omgeving van het projectgebied. Kenmerkend is daarbij tevens het terreinniveau van het gebied; lager dan het waterpeil van de Amstel, maar hoger dan het poldergebied achter de dijk langs de ringsloot.

Huidige situatie projectgebied

De voormalige St. Josephschool op de projectlocatie (bouwjaar omstreeks 1925) bestaat uit 2 bouwlagen met een kap en is deels onderkelderd. Het gebouw is tot circa 1975 in gebruik geweest als school. Daarna is het tijdelijk gebruikt als atelier door beeldende kunstenaars en heeft anti-kraak bewoning plaatsgevonden.

Bij de herziening van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' (zie paragraaf 3.3) is de mogelijkheid geboden een hotel in het gebouw te vestigen. Dit is echter nooit gerealiseerd en zodoende staat de voormalige school al gedurende lange tijd leeg.

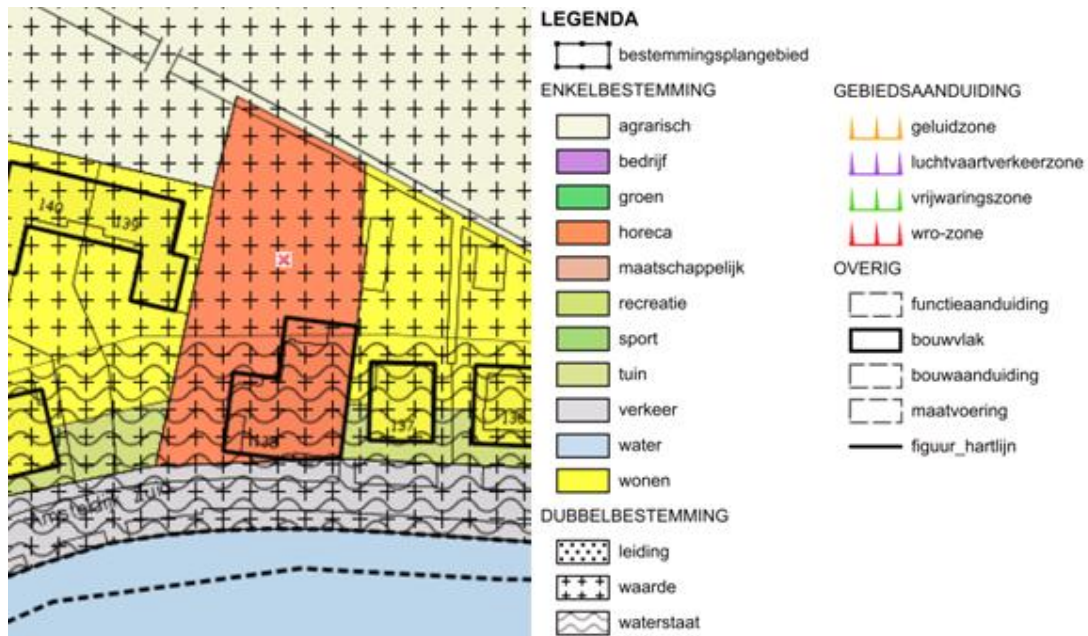
De St. Josephschool is aangewezen als gemeentelijk monument.



De voormalige St. Josephschool aan de Amsteldijk Zuid 138

3.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor de betreffende locatie geldt het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied'. Dit bestemmingsplan is op 2 juni 2010 vastgesteld door de gemeenteraad van Amstelveen en per 26 mei 2011 onherroepelijk geworden.



Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan

In dit bestemmingsplan heeft het projectgebied de bestemming 'Horeca - Hotel'. De voor 'Horeca-Hotel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- hotel;
- met de daarbij behorende:
- bedrijfswoning met de daarbij behorende bijgebouwen;
- wegen en paden;
- parkeervoorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- water en waterpartijen;
- tuinen, erven en terreinen;
- terrassen;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Het bouwvlak is om de bestaande bebouwing heen geprojecteerd. Alle bebouwing (inclusief bijgebouwen) mogen alleen binnen het bouwvlak worden gebouwd. Voor het hoofdgebouw geldt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 12 meter en 15 meter. Voor bijgebouwen is dit respectievelijk 3 meter en 4,5 meter, met ontheffing maximaal 4,50 meter en 7 meter.

Naast de bestemming 'Horeca - Hotel' liggen er nog twee dubbelbestemmingen op de projectlocatie, te weten 'Waterstaat - Waterkering' en 'Waarde - Archeologie', ter bescherming van de aanwezige waterkering en archeologische waarden ter plaatse.

In paragraaf 4.4 worden de strijdigheden van de beoogde ontwikkeling met het vigerende bestemmingsplan genoemd, waarvoor een omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan is vereist en voorliggende ruimtelijke onderbouwing is opgesteld.

Hoofdstuk 4 PROJECTBESCHRIJVING

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de ruimtelijke en functionele aspecten van de beoogde ontwikkeling op de projectlocatie besproken. Er wordt een beeld geschetst van de inpassing en kwaliteit van het project op hoofdlijnen. Aangezien de omgevingsvergunning gefaseerd is aangevraagd, zijn er nog geen concrete bouwtekeningen beschikbaar. De aanvraag voor de eerste fase richt zich strikt op het beoogde gebruik 'wonen'.

Tenslotte wordt de beschreven toekomstige situatie vergeleken met het geldende bestemmingsplan ter plaatse, zodat duidelijk wordt welke strijdigheden er zijn en waarom er middels een omgevingsvergunning wordt afgeweken van het bestemmingsplan.

4.2 Ruimtelijke aspecten

De beoogde ontwikkeling betreft een functiewijziging van de projectlocatie naar wonen. Er worden geen nieuwe bebouwingsmogelijkheden geboden. De hoofdstructuur wordt zo veel mogelijk in tact gelaten, met aandacht voor een duurzaam herstel van het monument.

Ook aan de gevels wordt zo min mogelijk gewijzigd. Alleen de dichte gevel aan de achterzijde (noordgevel) wordt voorzien van ramen op zowel de begane grond als de verdieping, overeenkomstig de bestaande gevelkozijnen. Voor de wijzigingen aan het gemeentelijk monument is een monumentenvergunning benodigd.

Het terrein zal worden heringericht ten behoeve van de woonbestemming. Ten westen van de bebouwing is ruimte voor de benodigde parkeerplaatsen. De definitieve bouwtekeningen zullen in een tweede fase worden aangevraagd, nadat zekerheid is verkregen omtrent de afwijking van het bestemmingsplan.

4.3 Functionele aspecten

Het initiatief is gericht op een functiewijziging binnen de bestaande bebouwing van de voormalige St. Josephschool. Het gebouw zal worden ingericht als een woning.

Het buitenterrein zal worden gebruikt als tuin en parkeervoorziening.

Verkeer en parkeren

Op eigen terrein kunnen ten westen van de bebouwing voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd om in de parkeerbehoefte voor de beoogde woonfunctie te voorzien. De parkeerbehoefte is in de beoogde nieuwe situatie ook beduidend minder hoog dan in de huidige situatie met de hotelbestemming.

De ontsluiting van de projectlocatie geschiedt via de bestaande ontsluiting aan de Amsteldijk Zuid. Dit levert geen verkeerskundige belemmeringen op.

4.4 Strijdigheid met vigerend bestemmingsplan

Het beoogde gebruik van de projectlocatie voor woondoeleinden zoals hiervoor beschreven past functioneel niet binnen de bestemming 'Horeca-Hotel' uit het geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied'. Op de projectlocatie zijn op basis van de huidige bestemming al wel o.a. wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en waterpartijen, tuinen en terrassen toegestaan. De woning zal gerealiseerd worden binnen het reeds aanwezige bouwvlak ter plaatse.

De omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan richt zich dus uitsluitend op het gebruik van de projectlocatie voor woondoeleinden in plaats van voor 'horeca-hotel'. De gemeente Amstelveen is voornemens deze afwijking van het bestemmingsplan mogelijk te maken middels een omgevingsvergunning.

4.5 Motivatie afwijking bestemmingsplan

De voormalige St. Josephschool staat al geruime tijd leeg. Dit is niet representatief voor het monumentale karakter van het pand en bovendien nadelig voor de instandhouding van de monumentenstatus op lange termijn. De beoogde hotelfunctie die in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen is tot op heden niet gerealiseerd.

Het initiatief om een woning in de monumentale bebouwing te realiseren houdt een duurzaam herstel van het monumentale pand in. De afwijking van het vigerende bestemmingsplan betreft slechts een functionele wijziging van de bestaande bebouwing en erf, er worden geen nieuwe bebouwingsmogelijkheden geboden.

Het gebruik van de projectlocatie voor woondoeleinden is niet in strijd met geldend beleid. Vanuit de relevante omgevingsaspecten zijn er ook geen belemmeringen om af te wijken van het vigerende bestemmingsplan. Deze twee onderwerpen worden in de komende hoofdstukken nader toegelicht.

Hoofdstuk 5 BELEIDSKADER

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de voor de ontwikkeling relevante beleidskaders kort behandeld. Achtereenvolgens komt het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid aan bod.

Hieruit blijkt dat de beoogde ontwikkeling past binnen de geldende beleidsstukken van de diverse overheden.

Het relevante milieu- en natuurbeleid komt in het volgende hoofdstuk aan bod.

5.2 Rijksbeleid

5.2.1 Luchthavenindelingbesluit Schiphol

Sinds 20 februari 2003 is de Schipholwet van kracht. Hierin is bepaald dat er twee luchthavenbesluiten moeten worden genomen: het luchthavenindelingbesluit en het luchthavenverkeerbesluit. Kern van de Schipholwet is dat Schiphol naar eigen inzicht mag groeien en zich ontwikkelen, mits alles gebeurt binnen duidelijke en harde grenzen voor veiligheid, geluid en luchtkwaliteit.

De projectlocatie ligt binnen de 20 Ke-contour. Binnen deze zone mogen er geen grootschalige woningbouwlocaties bijkomen, behalve drie in de Nota Ruimte aangewezen uitleglocaties die direct aan de contour liggen (Hoofddorp-West, Noordwijkerhout en de Legmeerpolder).

5.3 Provinciaal en regionaal beleid

5.3.1 Structuurvisie Noord Holland 2040

De structuurvisie is op 21 juni 2010 vastgesteld. In de structuurvisie geeft de provincie aan welke provinciale belangen een rol spelen bij de ruimtelijke ordening in Noord-Holland. Daarmee is het een leidraad voor de manier waarop de ruimte in Noord-Holland de komende dertig jaar zou moeten worden ontwikkeld. In het bijbehorende uitvoeringsprogramma is dit uitgewerkt in concrete activiteiten om de visie te realiseren en via de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie is de doorwerking naar gemeentelijke bestemmingsplannen geregeld.

De drie hoofdbelangen die Noord-Holland met de structuurvisie heeft vastgelegd zijn ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid. Zo wordt de komende dertig jaar het bestaand bebouwd gebied verder verdicht, onder meer door zo'n 200.000 woningen in de provincie bij te bouwen, en zet de provincie in op de ruimtelijke ontwikkeling van OV-knooppunten in Noord-Holland. Op die manier blijft volgens de provincie meer ruimte over om het buitengebied te behoeden en zijn er voldoende mogelijkheden voor duurzame economische ontwikkelingen, recreatie en natuur.

Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie

De regels van de Prvs vloeien voort uit de Structuurvisie Noord-Holland 2040. Met de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in 2008 hebben provincies de bevoegdheid gekregen een ruimtelijke verordening vast te stellen. In deze verordening kan de provincie regels stellen met betrekking tot de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen. Bij het stellen van deze regels moeten provinciale belangen in het geding zijn. In een verordening kunnen regels worden opgenomen ter bescherming van specifieke waarden (zoals natuur-, landschappelijke of cultuurhistorische waarden) of ten behoeve van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen (bijvoorbeeld vestigingsregels voor intensieve veehouderij of detailhandelsvoorzieningen). De gemeente heeft de plicht bestemmingsplannen aan te passen aan de provinciale verordening.

Op 3 november 2010 is de verordening in werking getreden.

Conclusie

Het project valt binnen bestaand bebouwd gebied. Onder duurzaam ruimtegebruik verstaat de Provincie Noord-Holland het plaatsen van de juiste functies op de juiste plek. Deze juiste plek wordt bepaald door verschillende factoren zoals de aanwezige milieukwaliteit, de behoefte aan voorzieningen zoals passende huisvesting voor bewoners en bedrijven op specifieke locaties en de bereikbaarheid van die locaties. Uitgangspunt is een zorgvuldige afweging tussen verschillende belangen, waarbij milieukwaliteiten als (externe) veiligheid, luchtkwaliteit, bodemkwaliteit, geur en geluid, maar ook waterkwaliteit belangrijke randvoorwaarden zijn. De gevraagde woonbestemming past binnen de provinciale structuurvisie en verordening.

5.3.2 Provinciaal Milieubeleidsplan 2009-2013

Het doel van het provinciale milieubeleid is dat al haar activiteiten in de komende vier jaar er toe moeten leiden dat eind 2013 overal in Noord-Holland de zogeheten basiskwaliteit is bereikt. De basiskwaliteit is vastgelegd in Europese en nationale milieunormen en regels en hangt samen met de functie van een gebied: wonen, werken of recreëren.

Daarbij zijn twee overkoepelende doelen gesteld:

1. het voorkomen van schade aan de menselijke gezondheid, dieren en planten;
2. het stimuleren van duurzame ontwikkeling in Noord-Holland voor nu en in de toekomst, zonder afwenteling van de milieubelasting naar elders.

Conclusie

De locatie is geschikt voor de bestemming wonen met tuin. Zie ook hoofdstuk 6.3.

5.4 Gemeentelijk beleid

5.4.1 Woonvisie 2011-2015

De Woonvisie 2011-2015 is vastgesteld in oktober 2011 en geldt voor de periode 2011-2015. De woonvisie kent drie peilers: doorstroming op de (sociale) woonmarkt, verduurzaming van de huidige woningvoorraad en meer zeggenschap voor particuliere initiatieven.

De focus van de nieuwe visie ligt op bijbouwen van woningen voor doorstromers. Daarnaast zullen ook woningen voor startende middeninkomens worden gerealiseerd: middeldure huur en sociale koopwoningen. Op deze manier moet de doorstroming op gang komen en de bestaande sociale woningen toekomen aan die personen die er recht op hebben.

5.4.2 Monumentennota

Het vinden van passende bestemmingen voor grote monumenten vergt veel creativiteit van de betrokken partijen. Bij het geven van nieuwe bestemmingen aan monumenten staat het vormbehoud voorop.

Hoofdstuk 6 OMGEVINGSASPECTEN

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan verschillende milieu- en natuuraspecten.

6.2 Kabels, leidingen en straalpaden

In het projectgebied of in de directe nabijheid ervan liggen geen kabels, leidingen of straalpaden die een beperkende werking op de beoogde ontwikkeling hebben.

6.3 Bodem

De bodemkwaliteit vormt een belangrijk aspect bij ruimtelijke ontwikkelingen. Indien bodemverontreiniging aanwezig is dient deze gesaneerd te worden alvorens de bouw kan worden opgestart.

In 2005 (zie Bijlage 1) , 2007 (zie Bijlage 2) en 2012 (zie Bijlage 3) zijn een drietal verkennende en nadere onderzoeken uitgevoerd naar de bodemgesteldheid en de mogelijke aanwezigheid van asbest op de planlocatie.

Uitkomsten onderzoeken

Op basis van de beschikbare gegevens uit de onderzoeken blijkt het volgende:

- Ter plaatse van het voormalig schoolplein is sprake van sterk verontreinigde grond (koper, lood en zink). De sterke verontreiniging bevindt zich in een laag puinhoudend zand, aanwezig onder de tegels van het voormalige schoolplein. Er is sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging omdat de interventiewaarden voor koper, lood en zink worden overschreden. De sanering van het ernstige geval is niet spoedeisend, omdat er geen blootstelling aan de verontreinigde grond plaatsvindt.
- De bovengrond ter plaatse van het grasveld is matig verontreinigd met koper, lood en zink. Er is geen sprake van een ernstig geval. De grond is echter ongeschikt voor langdurig intensief gebruik als moestuin (waarbij de moestuin bijdraagt aan minimaal 50% van de bladgewassen en 25% van de knolgewassen). In het geval van gebruik als moestuin wordt aangeraden het moestuindeel te voorzien in een laag schone teelaarde.
- In verband met de aanwezigheid van puin in de bodem is de gehele locatie onderzocht op asbest. Hieruit blijkt dat analytisch in de bodem een zeer geringe hoeveelheid asbest aangetoond. Er is geen sprake van een ernstig geval.
- Wel blijkt dat de beschoeiing van de sloot die de locatie aan de noordzijde begrenst asbesthoudend is (hechtgebonden). Geadviseerd wordt deze beschoeiing te vervangen. Dit is echter formeel geen bodemaspect.

Conclusie bodemgeschiktheid

De locatie is geschikt voor de bestemming wonen met tuin. Bij het uitvoeren van werkzaamheden in de sterk verontreinigde grond (onder het voormalige schoolplein) is een melding op grond van art. 28 Wbb bij het bevoegd gezag (provincie Noord-Holland) noodzakelijk.

Voor de verwijdering van de asbestbeschoeiing is een omgevingsvergunning noodzakelijk.

Financiële aspecten

Er zijn geen maatregelen nodig om de bodemkwaliteit te optimaliseren voor de functie wonen met tuin. De extra kosten bij werkzaamheden in de sterk verontreinigde grond worden met name veroorzaakt door milieukundige begeleiding, veiligheidskosten en aan- en afvoerkosten van grond. De kosten zijn afhankelijk van het oppervlak respectievelijk de hoeveelheid te verwerken verontreinigde grond.

6.4 Water

Water speelt een belangrijke rol bij elk planproces. Aan de ene kant is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Aan de andere kant kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding.

In onderhavig geval is slechts sprake van een functiewijziging binnen bestaande bebouwing. Op het gebied van 'water' zijn er dan ook geen belemmeringen.

6.5 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet aannemelijk gemaakt worden dat de luchtkwaliteit "niet in betekenende mate" aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Met ingang van 1 augustus 2009 is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van kracht. Met de inwerkingtreding van het NSL is het begrip 'niet in betekenende mate' gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO² en PM10. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Situatie projectgebied

Het onderhavige project valt onder voornoemde lijst met categorieën van gevallen. Voor woningen geldt dat tot een aantal van 1500 nieuw te bouwen woningen (bij 1 ontsluitingsweg) deze ontwikkeling NIBM bijdraagt (Art. 4 lid 1 Regeling NIBM en bijbehorende bijlage 3B). Aangezien in voorliggend geval de realisatie van twee woningen wordt mogelijk gemaakt kan worden geconcludeerd dat het project NIBM bijdraagt. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden uit de Wet Milieubeheer en het NSL. Een luchtkwaliteitonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Daarnaast geldt nog dat de 2 woningen in de plaats van een hotelfunctie komt. Het aantal te verwachten verkeersbewegingen op de planlocatie zal daardoor hoogstwaarschijnlijk afnemen in vergelijking met de situatie die op basis van het bestemmingsplan mogelijk is. Dit is voor de luchtkwaliteit ter plaatse positief.

Conclusie

Er zijn op het gebied van luchtkwaliteit geen belemmeringen om een woning binnen het projectgebied te realiseren.

6.6 Geluid

Wettelijk kader

De Wet geluidhinder (Wgh) is het juridisch kader voor het Nederlandse geluidhinderbeleid en richt zich vooral op de ruimtelijke inpassing van geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen en scholen, in relatie tot belangrijke geluidsbronnen, zoals verkeer en bedrijven.

Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan binnen de wettelijke onderzoekszones van wegen, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidbelasting op de gevels van de geluidsgevoelige functies. Voor wegen met een maximumsnelheid van 30 km per uur geldt deze onderzoeksverplichting vanuit de Wgh niet.

De Amsteldijk Zuid kent ter hoogte van de projectlocatie een maximale snelheid van 30 km per uur. Vanuit de Wet geluidhinder is een akoestisch onderzoek dan ook niet noodzakelijk.

Het Bouwbesluit (art. 3.2 lid 7) stelt ook eisen aan de geluidwering van woningen voor geluid van wegen die niet onder de Wet geluidhinder vallen. Dit zal bij de aanvraag tweede fase (bouwvergunning) moeten worden beoordeeld.

Conclusie

Het aspect geluid levert geen belemmeringen op voor de beoogde functiewijziging van 'Hotel' naar 'Wonen'. Voordat de bouwvergunning kan worden verleend dient wel aan de eisen uit het Bouwbesluit te worden voldaan.

6.7 Externe veiligheid

Doelstelling externe veiligheidsbeleid

De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid is het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving door het beheersen van risico's van industriële activiteiten met opslag en transport van gevaarlijke stoffen. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Bij ruimtelijke plannen dienen ten aanzien van externe veiligheid de volgende aspecten te worden onderzocht:

- Zijn in de directe omgeving bedrijven aanwezig waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt?
- Vindt in de directe omgeving vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen plaats?
- Worden binnen het plangebied activiteiten ondernomen die betrekking hebben op het aspect 'externe veiligheid'?

Conclusie

Op basis van de Risicokaart¹ zijn er in de omgeving van het plangebied geen bedrijven of andere inrichtingen aanwezig die een risico in het kader van de externe veiligheid opleveren. Voorts vindt er geen structureel vervoer van gevaarlijke stoffen plaats in de omgeving van het plangebied. Tevens kan worden gesteld dat binnen het plangebied geen opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen, dan wel structureel vervoer van gevaarlijke stoffen naar het plangebied plaatsvindt.

Het aspect externe veiligheid levert geen belemmeringen op voor de beoogde ontwikkeling.

6.8 Flora en fauna

Aangezien er in onderhavig geval slechts sprake is van een functiewijziging binnen bestaande bebouwing, zijn er geen belemmeringen voor de eventueel aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied te verwachten.

Hoofdstuk 7 UITVOERBAARHEID

7.1 Inleiding

Een goede ruimtelijke onderbouwing dient inzicht te geven over de uitvoerbaarheid van het project. Derhalve wordt eerst ingegaan op de economische uitvoerbaarheid. Vervolgens zal de maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde komen in het kader van de procesgang.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Financieel economische haalbaarheid

Onderzoek is ingesteld naar de uitvoerbaarheid van het voorliggende ruimtelijke initiatief. Ten aanzien van de nieuwe ontwikkelingen die middels een omgevingsvergunning worden mogelijk gemaakt is inzicht verkregen in de opbrengsten die gegenereerd worden en de kosten die gemaakt worden. Wanneer deze kosten en opbrengsten naast elkaar worden gelegd, is er sprake van een dekkende exploitatie. Het initiatief is derhalve economisch uitvoerbaar.

De realisatie van de beoogde ontwikkeling is in handen van een ontwikkelende partij. Hiermee heeft de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten om gemaakte kosten te kunnen verhalen. Niet is gebleken dat de ontwikkelende partij over onvoldoende middelen beschikt om de bedoelde ontwikkelingen te kunnen realiseren en de exploitatiebijdrage aan de gemeente te voldoen.

7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerp omgevingsvergunning is gedurende zes weken ter inzage gelegd van donderdag 24 januari 2013 tot en met 6 maart 2013. Gedurende de termijn van ter inzage legging heeft een ieder de gelegenheid gekregen om zienswijzen kenbaar te maken. Hiervan is vooraf kennis gegeven op de gemeentelijke website en de Staatscourant van 30 januari 2013. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Eindnoten

1. <http://nederland.risicokaart.nl/risicokaart.html> (geraadpleegd 13 februari 2012)