

BESTEMMINGSPLAN MOLENKADE E.O.

Bestemmingsplan Molenkade e.o.

Code 0915202 / 31-03-11

**GEMEENTE OUDER-AMSTEL 0915202 / 31-03-11
BESTEMMINGSPLAN MOLENKADE E.O.**

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Het plangebied	3
1. 3. Vigerende bestemmingsplannen	3
1. 4. Leeswijzer	4
2. BELEIDSKADER	5
2. 1. Rijksbeleid	5
2. 2. Provinciaal en regionaal beleid	9
2. 3. Gemeentelijk en lokaal beleid	16
3. HET PLANGEBIED	20
3. 1. Historie	20
3. 2. Molenkade in groter verband	20
3. 3. Stedenbouwkundige structuur	21
3. 4. Ruimtelijk-functionele structuur	21
3. 5. Bedrijven	22
3. 6. Wonen	24
3. 7. Verkeer en vervoer	25
3. 8. Voorzieningen	26
3. 9. Groen	26
4. MILIEU & WAARDEN	28
4. 1. Bedrijven en milieuzonering	28
4. 2. Geluid	30
4. 3. Bodem	31
4. 4. Externe veiligheid	32
4. 5. Water	34
4. 6. Luchtkwaliteit	36
4. 7. Hoofdleidingen en straalpaden	38
4. 8. Ecologie	38
4. 9. Archeologie	42
5. JURIDISCHE PLANOPZET	44
5. 1. De regels	44
5. 2. Beschrijvingen van de bestemmingen	45
5. 3. Overige bepalingen	46

6. MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	48
6. 1. Economische uitvoerbaarheid/grondexploitatie	48
6. 2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	49
7. RAADSVASTSTELLING	64

BIJLAGEN

Bijlage 1 **Bezonningsstudie 17 december 2010**

Bijlage 2 **Actualisatie Projectplan Molenkade 26 augustus 2009**

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

De gemeente Ouder-Amstel *is voornemens* om een nieuw bestemmingsplan te gaan opstellen voor het bestaande Industriegebied Molenkade aan de noordoostkant van Duivendrecht. Het gebied ligt in de oksel van de A10 en de Gooiseweg (S112) en wordt aan de zuidkant begrensd door de woonbebouwing van Diemen. Molenkade is een wat kleiner en verouderd bedrijventerrein met gemengde bedrijvigheid, dat door de strategische ligging en ontsluitingsmogelijkheden goede perspectieven voor herontwikkeling biedt.

Het op te stellen bestemmingsplan vormt een integrale herziening van een tweetal bestemmingsplannen voor het gebied uit de 60-er en 70-er jaren. Beide plannen zijn inmiddels zowel qua leeftijd als inhoudelijk en systematisch sterk verouderd, waardoor onvoldoende sturing kan worden gegeven aan de ruimtelijke ontwikkelingen op het terrein.

Deze ruimtelijke ontwikkelingen zijn er echter volop. In 2008 is voor het bedrijventerrein in opdracht van de Kamer van Koophandel een Revitaliseringsplan met een Verbeterprogramma opgesteld. Dit heeft geresulteerd in een projectplan en een ontwikkelingsvisie, waarin onder andere diverse ruimtelijke ingrepen worden voorgesteld. Hierbij gaat het om mogelijke aanpassingen in de ontsluitingsstructuur en verkeerscirculatie en om de herprofilering en herinrichting van het openbare gebied. Daarnaast is ook een visie ontwikkeld op de aard en de bouwmogelijkheden van de bedrijvigheid op het terrein. Dit resulteert enerzijds in de wens tot verruiming en afbakening van de bouwmogelijkheden, bijvoorbeeld op individuele kavels maar ook door verhoging van de toegestane bouwhoogte in de zichtstrook langs de A10. Anderzijds bestaat de behoefte om de vestigingsmogelijkheden voor bedrijvigheid ten opzichte van de mogelijkheden in de geldende bestemmingsplannen functioneel nader te clausuleren. Hierbij kan worden gedacht aan een beperking naar milieuzwaarte, het weren van groothandel en het (incidenteel) reguleren van productiegebonden detailhandel. Ook de mogelijkheid van kantoorvestiging in combinatie met bedrijvigheid vormt in dit opzicht een bijzonder punt van aandacht.

Naast bedrijvigheid komt op het terrein momenteel ook de woonfunctie voor. De wens om de bestaande woningen positief te bestemmen, vraagt om een goede (inwaartse) ruimtelijke milieuzonering van de bedrijvigheid. Ook de ligging van het terrein ten opzichte van de woonbebouwing in Diemen kan een dergelijke zonering nodig maken.

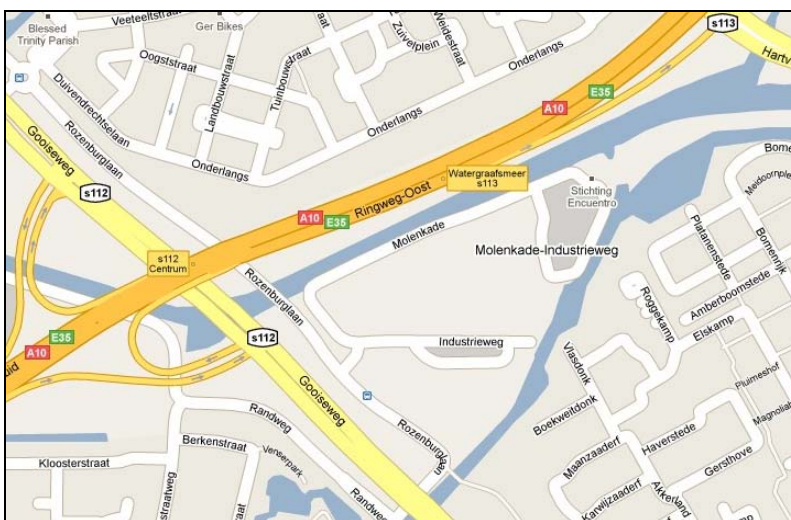
De geschetste ruimtelijke dynamiek stelt eisen aan de te ontwerpen regeling. Deze dient helder vormgegeven, toetsbaar en uitvoerbaar te zijn. Verschillende functies en hun ontwikkelingsmogelijkheden dienen op een evenwichtige manier op elkaar te zijn afgestemd en gemaakte beleidskeuzes dienen op een eenduidige wijze in de bestemmingsregelingen tot uitdrukking te komen



Figuur 1. Luchtfoto Molenkade e.o.

Het bestemmingsplan dient concreet genoeg te zijn om bouw- en gebruiksinitiatieven te kunnen toetsen en om ruimtelijke kwaliteiten daarbij te kunnen afwegen en beschermen. Tegelijk dient het de flexibiliteit in zich te hebben om op nieuwe ontwikkelingen te kunnen inspelen en aan gewenste initiatieven sturing te kunnen geven. Het plan dient uiteraard te voldoen aan de digitaliseringvereisten zoals vastgelegd in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro).

Kortom, de gemeente staat een modern ruimtelijk instrument voor ogen, vormgegeven volgens de meest recente planologische, juridische en digitale inzichten. Het Revitaliseringplan en de Ontwikkelingsvisie vormen een belangrijk beleidsmatig kader voor het bestemmingsplan.



Figuur 2. Plattegrond Molenkade e.o.

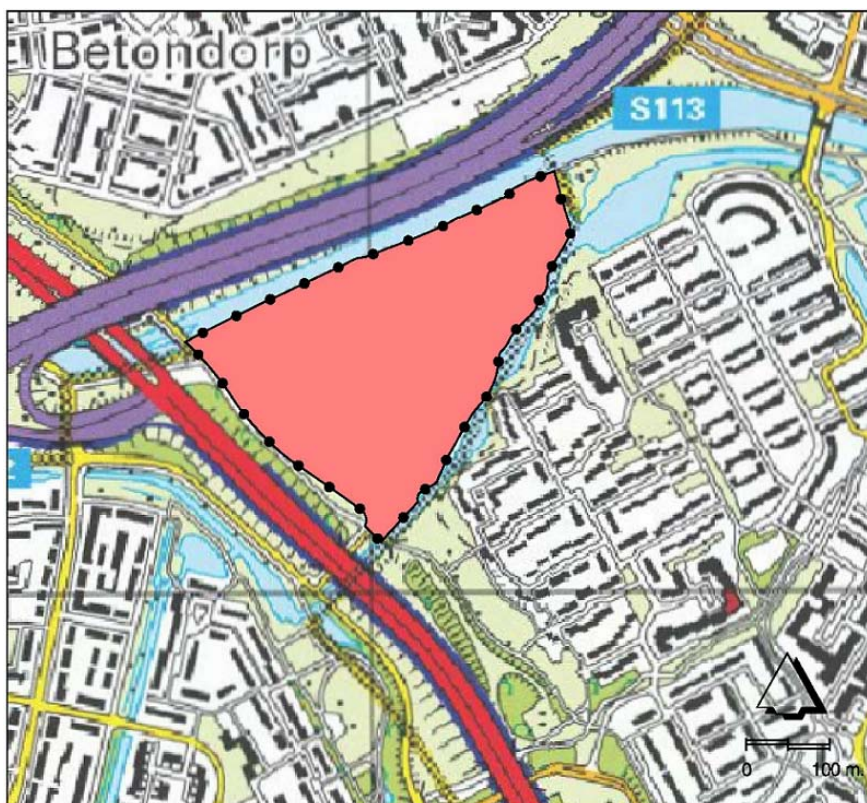
1. 2. Het plangebied

Het gebied waarvoor het bestemmingsplan Molenkade e.o. de bestemming en het gebruik van de gronden, evenals de bebouwing regelt, ligt aan de noordoostkant van Duivendrecht. Het gebied wordt aan de noordkant begrensd door de gemeentegrens met Amsterdam en de A 10 (Ringweg-Oost). Aan de zuidwestzijde wordt het plangebied begrensd door de Gooiseweg (S112). Aan de zuidoostzijde grenst het gebied aan de gemeentegrens met Diemen.

1. 3. Vigerende bestemmingsplannen

Met het opstellen van bestemmingsplan Molenkade e.o. wordt het huidige bestemmingsplan herzien. Het vigerende bestemmingsplan "Industriegebied Molenkade 1977" is vastgesteld op 6 november 1979 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland op 15 december 1983.

In het bestemmingsplan Industriegebied Molenkade 1977 is goedkeuring onthouden aan de bestaande woningen aan de Molenkade (langs de Weespertrekvaart) en een gedeelte van het bedrijventerrein aan de zuidzijde van de Industriestraat. Hiervoor is het bestemmingsplan "Uitbreidingsplan Duivendrecht Oost en Zuid 1964", vastgesteld op 23 februari 1965 en goedgekeurd op 30 december 1966 nog steeds van kracht.



Figuur 3. Ligging plangebied

1. 4. Leeswijzer

In de toelichting van het bestemmingsplan worden de aan het plan ten grondslag liggende uitgangspunten van het gemeentelijk beleid weergegeven en wordt de regeling van het plan gemotiveerd. De toelichting van het plan bestaat uit een onderzoeksgedeelte en een beschrijving van het juridisch deel van het plan. Het eerstgenoemde onderdeel bevat het onderzoek naar de huidige gebruiks- en bebouwingssituatie en de randvoorwaarden en belemmeringen. Het tweede onderdeel omvat de verantwoording van het juridisch deel van het plan, te weten de verbeelding en de regels.

De toelichting is als volgt opgezet:

- Hoofdstuk 2: Na het inleidende hoofdstuk 1 wordt in hoofdstuk 2 “Beleidskader” het vastgestelde beleid van het rijk, de provincie en de gemeente aangegeven voor zover dit van betekenis is voor dit beheersgericht bestemmingsplan.
- Hoofdstuk 3: In dit hoofdstuk “Plangebied” wordt de beleidskeuze per bestemming weergegeven (bebouwd gebied, infrastructuur, groen en water) aangegeven.
- Hoofdstuk 4: Hoofdstuk 4 “Milieu & Waarden” geeft de uitkomsten weer van de onderzoeken naar een verantwoorde milieusituatie, veiligheid en bescherming van kwetsbare functies.
- Hoofdstuk 5: In hoofdstuk 5 “Juridische planopzet” wordt een uitleg en verantwoording gegeven van de planologische regeling (de verbeelding, de regels met de gebruiks- en bebouwingsregeling).
- Hoofdstuk 6: Dit hoofdstuk “Maatschappelijke- en economische uitvoerbaarheid” geeft een beschrijving van de maatschappelijke uitvoerbaarheid, de grondexploitatie en economische uitvoerbaarheid van het plan.

2. BELEIDSKADER

Aan het bestemmingsplan ligt een aantal uitgangspunten ten grondslag ten aanzien van het beheer van de bebouwde omgeving en de openbare ruimte. Deze uitgangspunten vinden hun grondslag in het Rijksbeleid, het provinciaal en het regionale beleid, alsmede het actueel vastgesteld gemeentelijk beleid. Eerst wordt het relevante Rijksbeleid beschreven. Provinciaal en gemeentelijk beleid zijn op hun beurt weer een vertaling van de meer abstracte strategie op nationaal niveau, het Rijksbeleid. Provinciaal en regionaal ruimtelijk beleid worden hierna uiteengezet. Het gemeentelijk beleid, dat de basis vormt voor de gedachten van het bestemmingsplan, komt vervolgens uitvoeriger aan de orde.

2. 1. Rijksbeleid

2.1.1. Nota Ruimte

Op 17 januari 2006 is in Nota Ruimte (2004) het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020. Bovendien bevat het een doorkijk op de langere termijn, namelijk de periode 2020-2030. De Nota Ruimte vervangt de ruimtelijk relevante rijksnota's c.q. de planologische kernbeslissingen (PKB's) behorende bij de Vierde nota over de ruimtelijke ordening Extra (en de Actualisering daarvan in de Vinac) en het Structuurschema Groene Ruimte. Het hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het relatief beperkte oppervlak van Nederland.

Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen:

- het versterken van de internationale concurrentiepositie;
- het bevorderen van krachtiger steden en een vitaal platteland;
- het borgen en ontwikkelen van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- het borgen van de veiligheid.

Met de Nota Ruimte heeft het kabinet gekozen voor een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid. Het accent verschuift daarmee van het stellen van beperkingen naar het stimuleren van ontwikkelingen. Er wordt meer nadruk gelegd op "ontwikkelingsplanologie" en minder op "toelatingsplanologie". Daarnaast is het landelijk beleid gericht op het optimaal benutten van het huidige bebouwde gebied. Het ruimtelijke beleid zal meer dan in het verleden worden overgelaten aan provincies en gemeenten. Dit is in lijn met de nieuwe Wet ruimtelijke ordening, die op 1 juli 2008 van kracht is geworden. De regelgeving in de ruimtelijke ordening zal worden vereenvoudigd. Het beleid van de Nota Ruimte is verder uitgekristalliseerd in het streekplan van de provincie Noord-Holland-Zuid.

Ontwerp AMvB Ruimte

Deze Algemene maatregel van bestuur bevat alle ruimtelijke beleidskaders van het Rijk en vormt het sluitstuk van Rijkszijde van het nieuwe stelsel van ruimtelijke ordening, zoals dat in 2008 met de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking is getreden. De rijksbelangen zullen veel directer doorwerken in gemeentelijke bestemmingsplannen.

Dit moet leiden tot snellere besluitvorming en minder bestuurlijke drukte. Kern van de nieuwe Wro is dat alle overheden hun ruimtelijke belangen vóóraf kenbaar maken en aangeven langs welke weg zij die belangen denken te realiseren. Rijk en provincies bemoeien zich voortaan uitsluitend met wat daadwerkelijk van nationaal respectievelijk van provinciaal belang is. Ook moeten Rijk en provincies duidelijk maken of de borging van een belang gevolgen heeft voor ruimtelijke besluitvorming door gemeenten.

Kaders

De AMvB Ruimte omvat alle ruimtelijke rijksbelangen uit eerder uitgebrachte planologische kernbeslissingen (PKB's) die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met de AMvB Ruimte maakt het rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

Ontwerpbesluit

Voor het overige hebben provincies en gemeenten de vrijheid om hun eigen belangen te bepalen en daar uitvoering aan te geven. Met de eerste tranche van de AmvB Ruimte heeft het rijk een zo beleidsneutraal mogelijke vertaling gemaakt van bestaande ruimtelijke kaders. Deze laat de bestaande bestuurlijke verhoudingen dan ook intact. Inwerkingtreding van de AMvB is voorzien voor medio 2010.

Het bestemmingsplan raakt geen nationale belangen zoals geformuleerd in de ontwerp AmvB Ruimte.

2.1.2. Nota Mobiliteit

In de Nota Mobiliteit wordt het ruimtelijk beleid, zoals vastgelegd in de Nota Ruimte, verder uitgewerkt en wordt het overige verkeers- en vervoersbeleid beschreven. Op 14 februari 2006 is de planologische kernbeslissing (PKB) deel IV van de Nota Mobiliteit vastgesteld. De Nota Mobiliteit is het nationale verkeers- en vervoersplan op grond van de Planwet Verkeer en Vervoer (1998) en is de opvolger van het Structuurschema Verkeer en Vervoer 2 (SVV-2). De hoofdlijnen van het verkeers- en vervoersbeleid voor de komende vijftien jaar zijn in de Nota Mobiliteit vastgelegd. Het streven is de economie te laten groeien en hierbij het verkeer en vervoer de ruimte geven. Tegelijkertijd wil de overheid een gezond leefklimaat creëren voor alle Nederlanders. Op knelpunten waar luchtverontreiniging een hardnekkig probleem is, worden snelheidsbeperkende maatregelen overwogen.

Belangrijke doelen uit de Nota Mobiliteit zijn onder meer:

- versterking van de economie door verbetering van de bereikbaarheid;
- het mogelijk maken van groei van verkeer en vervoer binnen wettelijke en beleidsmatige kaders voor milieu, veiligheid en leefomgeving;
- een integrale netwerkbenadering om de betrouwbaarheid van zowel particulier als openbaar vervoer te verbeteren;
- een meer decentrale aanpak met een belangrijke rol voor provincies;

- het versneld inhalen van onderhoudsachterstanden;
- invoering van een systeem van betalen voor het gebruik van de weg;
- structureel onderhoud aan hoofdverbindingssassen voor openbaar vervoer;
- het terugdringen van emissies van vooral CO₂.

2.1.3. Vierde Nota Waterhuishouding

Het beleid dat in deze nota is opgenomen heeft tot doel duurzame en veilige watersystemen in stand te houden of tot stand te brengen. Dit beleid vormt ook de basis voor watertoets, die het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) voor alle ruimtelijke plannen voorschrijft.

2.1.4. Kaderrichtlijn Water

Deze richtlijn (2000/60/EG), die sinds 2000 van kracht is, heeft als doel om de kwaliteit van watersystemen in Europa te beschermen en waar nodig, te verbeteren. Hiervoor moet duurzaam watergebruik worden bevorderd en moeten lozingen van gevaarlijke stoffen worden teruggedrongen of beëindigd. De Kaderrichtlijn Water (KRW) richt zich op grond- en oppervlaktewater. De essentie van de KRW ligt in de stroomgebiedbenadering. Het beheer van rivieren wordt vanuit het stroomgebied benaderd. Het belangrijkste instrument van de KRW is het stroomgebied beheersplan, dat voor elk stroomgebiedsdistrict gemaakt moet worden. Deze stroomgebieden zijn weer onderverdeeld in deelstroomgebieden. De organisaties van de deelstroomgebieden hebben een plan van aanpak gemaakt om in 2009 tot een stroomgebiedbeheersplan te komen. De KRW stelt zich tot doel landoppervlaktewater, overgangswater, kustwateren en grondwater te beschermen om:

1. van water afhankelijke ecosystemen in stand te houden en te verbeteren;
2. de beschikbaarheid van water veilig te stellen en het duurzaam gebruik te bevorderen;
3. het aquatisch milieu in stand te houden en te verbeteren door het voorkomen van verontreiniging;
4. de gevolgen van overstroming en droogte te beperken.

De KRW bevat tevens een instrumentarium om de doelstellingen te bereiken. De beschreven indeling in stroomgebieden is een van de instrumenten om het beleid van de richtlijn te realiseren.

2.1.5. Convenant bedrijventerreinen 2010-2020

Eind 2009 hebben de Vereniging van Nederlandse Gemeenten, het Inter Provinciaal Overleg en de ministeries van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, Economische Zaken en Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties een 'convenant bedrijventerreinen 2010-2020' ondertekend. Hierin streven partijen naar een zorgvuldig ruimtegebruik, het behoud van het landschap en kwalitatief en kwantitatief voldoende bedrijventerreinen.

Doel van dit convenant is om gezamenlijk een succesvol, duurzaam en economisch verantwoord bedrijventerreinenbeleid af te spreken dat bijdraagt aan de economische en ruimtelijke kwaliteit van Nederland. Daarmee draagt dit convenant bij aan het realiseren van de doelen van de Nota Ruimte, de samenwerkingsagenda Mooi Nederland en Pieken in de Delta.

De rol van het Rijk bij herstructurering is gericht op het faciliteren van de inhaalslag van de herstructureringsopgave van 15.800 hectare in de periode 2009-2020, waarna de financiële betrokkenheid van het Rijk bij herstructurering van verouderde bedrijventerreinen na afronding van deze inhaalslag eindigt.

Partijen nemen de verantwoordelijkheid om in de periode 2009-2013 een herstructureringsopgave van 6.500 hectare in uitvoering te hebben genomen. Provincies maken daarbij samen met (regionaal samenwerkende) gemeenten voor de uitvoering van deze indicatieve herstructureringsopgave vóór 1 april 2020 een door GS goedgekeurd provinciaal programma. Het Rijk heeft tot en met 2013 voor herstructurering een bedrag van € 107,6 miljoen beschikbaar, waarvan € 13,5 miljoen voor de provincie Noord-Holland om deze herstructureringsopgave te ondersteunen.

2.1.6. Experimentenwet Bedrijven Investerings Zones

De Experimentenwet Bedrijven Investerings Zones (BIZ) is per 1 mei 2009 in werking getreden. Ondernemers en gemeenten die mee willen doen met de experimenten hebben vanaf 1 mei twee jaar de tijd om een BIZ op te richten. De Experimentenwet BIZ loopt tot 1 januari 2015. Het wetsvoorstel geeft gemeenten de mogelijkheid om tijdelijk, tot 1 juli 2015, gebieden aan te wijzen als Bedrijven Investerings Zones.

Gemeenten krijgen tijdelijk de bevoegdheid om een gebied aan te wijzen (BIZ) waarbinnen een nieuwe bestemmingsheffing (de BIZ-bijdrage) mag worden geheven ter financiering van door een bepaalde meerderheid van de bijdrageplichtigen gewenste extra voorzieningen. De voorzieningen dienen zowel het gezamenlijk belang van de ondernemers als het algemeen belang. In een informele voorfase zullen de initiatiefnemende ondernemers zich organiseren in een vereniging of een stichting en formuleren zij hun gezamenlijke ambities voor het gebied. Vervolgens zullen zij in gesprek gaan met de gemeente over het beoogde gebied, de beoogde activiteiten en het voor de ambities benodigde tarief van de BIZ-bijdrage. Indien een uitvoeringsovereenkomst tot stand komt tussen de gemeente als beoogde subsidieverlener en de vereniging of stichting als toekomstige uitvoerder kan de gemeente de vereniging of stichting in een ontwerp voor een verordening opnemen. Desgewenst kunnen ondernemers en gemeente in deze uitvoeringsovereenkomst ook nadere afspraken maken over het niveau van dienstverlening door de gemeente gedurende de looptijd in de BIZ. Ook kan de gemeente op reguliere wijze aanvullende subsidie verstrekken. De uitvoeringsovereenkomst zal uiteraard moeten bepalen dat deze alleen van toepassing is als de verordening uiteindelijk ook daadwerkelijk in werking treedt.

De verordening wordt vervolgens op reguliere wijze ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad die daarbij de gebruikelijke afwegingen zal (moeten) maken. Voordat een eenmaal vastgestelde verordening echter in werking kan treden dient te worden onderzocht of de meerderheid van de beoogde bijdrageplichtige ondernemers het initiatief en het instellen van de heffing in deze vorm steunt. Als er sprake is van voldoende draagvlak treedt de verordening in werking en wordt de BIZ ingesteld. Vervolgens zorgt de gemeente, op met de heffing van de onroerende zaakbelasting vergelijkbare wijze, voor inning van de BIZ-bijdrage waarvan de opbrengst in de vorm van subsidie wordt uitgekeerd aan de vereniging of stichting. De vereniging of stichting is krachtens de uitvoeringsovereenkomst verplicht er de beloofde activiteiten van te financieren en moet op grond van de wet inzage geven in de stukken met betrekking tot rekening en verantwoording aan alle bijdrageplichtigen. De uitvoering van de heffing van de BIZ-bijdrage is inhoudelijk en procedureel zoveel mogelijk gelijkgetrokken met de uitvoering van de Wet waardering onroerende zaken (WOZ) en de bepalingen rond de heffing van de onroerendezaakbelasting in de Gemeentewet. De wet beoogt een kader te bieden waarbinnen ondernemers en gemeente met elkaar in gesprek gaan over elkaars verantwoordelijkheden en de vraag wie waarin investeert.

In het buitenland investeren BIZ voornamelijk in activiteiten ter bevordering van “schoon, heel en veilig” en daarnaast in gebiedsmarketing ter verhoging van klanttevredenheid, bezoekersaantallen en winst. Activiteiten waaraan gedacht kan worden betreffen de inhuur van gezamenlijke surveillance diensten, camerabewaking, vaker schoonmaken, graffiti verwijdering, herstel van schade, extra onderhoud van groen en opwaardering van de publieke ruimte; activiteiten die zijn gericht op het bevorderen van leefbaarheid, veiligheid, ruimtelijke kwaliteit of een ander mede publiek belang in de openbare ruimte van de BIZ.

2. 2. Provinciaal en regionaal beleid

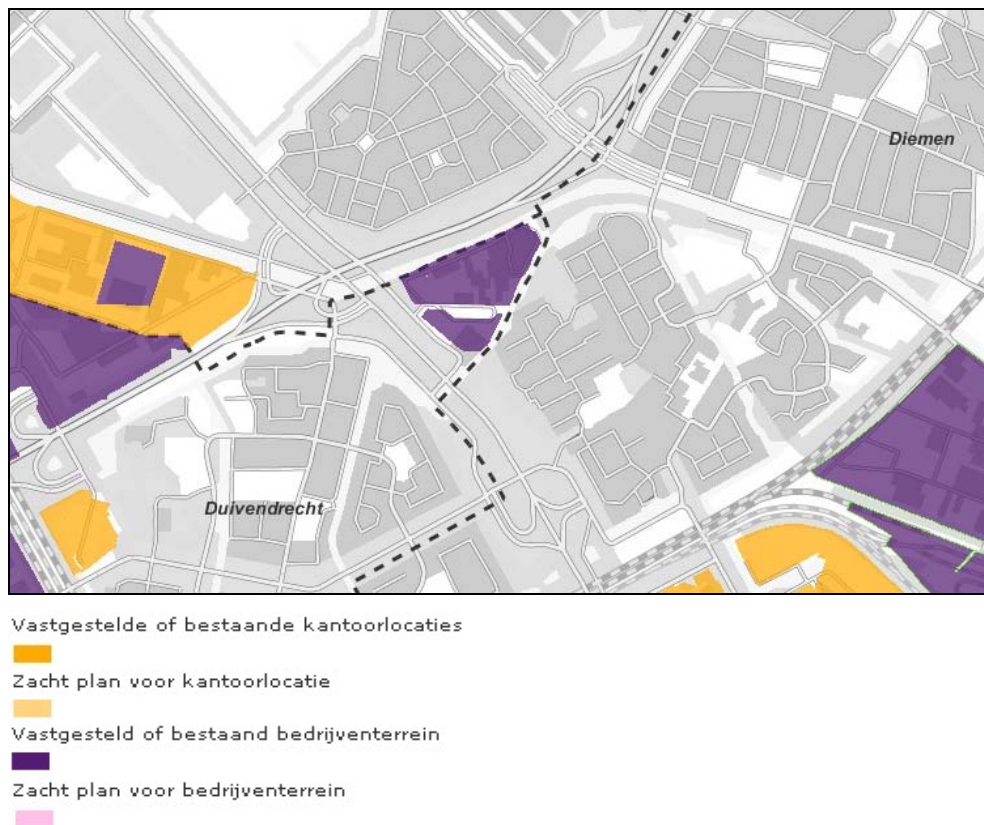
2.2.1. Structuurvisie 2040 en Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

Op 21 juni 2010 hebben Provinciale de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) vastgesteld. Compacte, hoogwaardige en bereikbare steden omringd door aantrekkelijk recreatief groen. Daar zet Noord-Holland de komende dertig jaar op in. In de Structuurvisie geeft de provincie aan welke belangen een rol spelen bij de ruimtelijke ordening in Noord-Holland. Hierbij gaat het om ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid. De provincie wil steden optimaal benutten, landschappen open houden en ruimte bieden aan economie en woningbouw. De provincie gaat in de Structuurvisie o.a. in op “bedrijventerreinen” en “kantoorlocaties”.

Bedrijventerreinen

Aangezien de (her-)ontwikkeling van bedrijventerreinen rekening moet houden met regionale economische verschillen, is de provincie verantwoordelijk voor de afstemming van de planning, realisatie, beheer en herstructurering van bedrijventerreinen.

De Provincie wil het aanbod aan bedrijventerreinen zowel kwantitatief als kwalitatief zo goed mogelijk laten aansluiten op de vraag. Een zorgvuldige planning van bedrijventerreinen gaat uit van de SER-ladder. Dat betekent dat er eerst gekeken wordt naar de noodzaak van een nieuwe locatie op basis van een realistische vraag naar nieuwe terreinen en de mogelijkheden die herstructurering en intensivering van bestaande locaties bieden om die behoefte op te vangen, voordat er gekozen wordt om nieuwe bedrijventerreinen aan te leggen. Nieuwe terreinen zullen echter wel nodig blijven om te voorzien in specifieke behoeften van bedrijven, maar ook om met deze nieuwe terreinen schuifruimte te creëren voor het in gang zetten van herstructurering op andere terreinen. Een zorgvuldige planning betekent ook dat door middel van goede monitoring vraag en aanbod beter op elkaar worden afgestemd en bijstelling plaatsvindt op behoefte-ramingen en opgaven in regio's.



Figuur 4. *Structuurvisie 2040, themakaart Economische activiteiten (inclusief gemeentegrenzen)*

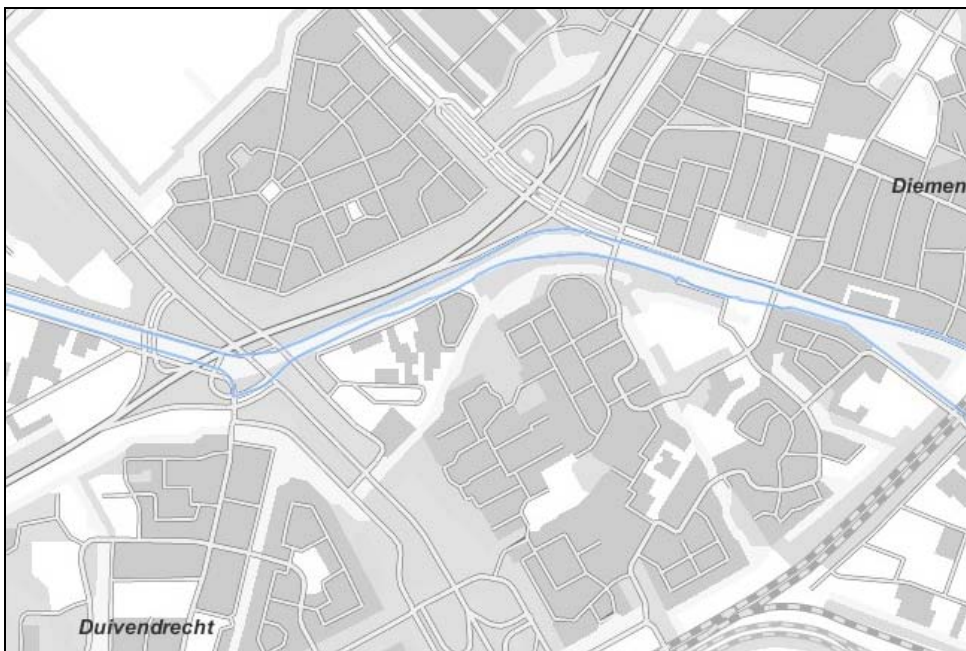
De Provincie vindt het belangrijk dat de juiste bedrijven op de juiste plek terecht komen, zodat zij optimaal kunnen worden gefaciliteerd. De Provincie onderscheidt daartoe vijf soorten terreinen: droge terreinen (zoals Boekelermeer), zeehaventerreinen, kantoorlocaties, en specifieke terreinen voor de mainports Noordzeekanaalgebied en Schiphol. Voor deze verschillende soorten terreinen geldt deels verschillend beleid. Bij alle locaties staan efficiënt ruimtegebruik en verbetering van kwaliteit centraal.

Kantoorlocaties

Het belang van kantoren als fysieke werkplek in Noord-Holland neemt sterk toe. Daardoor wordt het belang van kantoorontwikkeling steeds prominenter voor de ruimtelijke inrichting. Het gaat daarbij niet alleen om de gebouwen zelf en de inpassing in de omgeving maar ook om de infrastructuur, inclusief parkeermogelijkheden. Ook de bereikbaarheid met het openbaar vervoer is belangrijk, om verkeercongestie te voorkomen. Hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit en een goede inpassing in, en vervlechting van kantoren met het stedelijk gebied is belangrijk omdat vooral het zuiden van de provincie veel internationale en internationaal georiënteerde kantoorbedrijven huisvest. De keuze van deze bedrijven voor vestiging in Amsterdam en omgeving of een andere internationale grootstedelijke regio zoals Londen, Parijs, Frankfurt, Brussel, Milaan, is mede afhankelijk van de kwaliteit van het vestigingsklimaat, en dus ook de kwaliteit van de kantooromgeving. Deze internationale bedrijven leveren veel werkgelegenheid en toegevoegde waarde op. In het stedelijk gebied is menging van kantoorfuncties met stedelijke functies als wonen, recreëren, winkelen en cultuur belangrijk om monofunctionele, geïsoleerde werkgebieden te voorkomen.

In de PRVS geeft de provincie in artikel 12 aan dat een bestemmingsplan niet voorziet in een nieuw bedrijventerrein van een bestaand terrein in het landelijk gebied. In artikel 12 lid 2 kunnen Gedeputeerde Staten, gehoord de Adviescommissie voor Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO) hiervan ontheffing verlenen. Zoals uit kaart 1 behorende bij de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie blijkt, ligt het gehele bestemmingsplan Molenkade in Bestaand Bebouwd Gebied. Voor de nog (meer intensief) te bebouwing locaties binnen het bestaand bedrijventerrein hoeft dan ook geen ontheffing te worden aangevraagd.

Artikel 20 van de PRVS geeft met betrekking tot regionale waterkeringen (zie figuur 10) aan dat voor zover een bestemmingsplan mede betrekking heeft op regionale waterkeringen, het bestemmingsplan voorziet in bescherming van de waterkerende functie door het leggen van een bestemming waterkering en de daarbij behorende regels en voorziet het bestemmingsplan tevens in een vrijwaringszone van 10 meter aan weerszijden van de waterkering opdat reconstructies van de waterkering niet onmogelijk worden gemaakt. Afwijkingen van de vrijwaringszone van 10 meter is mogelijk, indient hierover overeenstemming is bereikt tussen de gemeente, waterbeheerder en provincie.



Figuur 5. Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie kaart 6 Regionale waterkering

2.2.2. Provinciaal locatiebeleid

Op 26 april 2005 hebben gedeputeerde staten de beleidsnota “een goede plek voor ieder bedrijf, naar een nieuw locatiebeleid in Noord-Holland” vastgesteld. Hiermee geeft de provincie vorm aan een nieuw locatiebeleid als uitvoering van de Nota Ruimte. De kern van het (nieuwe) locatiebeleid is het bieden van een geschikte vestigingsplaats voor iedere activiteit met economische gevolgen, te weten bedrijvigheid en grootschalige voorzieningen. Daarbij gaat het niet meer alleen om mobiliteitsaspecten, maar wordt het locatiebeleid verbreed tot:

- economische ontwikkelingsmogelijkheden in de vorm van het bieden van voldoende geschikte vestigingsplaatsen voor de diverse activiteiten;
- bereikbaarheidsaspecten in de vorm van doelmatig gebruik van alle voor personen en goederen over weg, spoor en water beschikbare vervoersmogelijkheden;
- het bevorderen van ruimtelijke kwaliteit in de vorm van efficiënt ruimtegebruik, functiemenging, variatie in vestigingsmilieus, kwaliteit van de leefomgeving en voldoende parkeerfaciliteiten;
- bedrijven die uit oogpunt van veiligheid, hinder en verkeersaantrekkende werking niet inpasbaar zijn, ruimte te bieden op daarvoor te bestemmen (bedrijven)terreinen;
- het bieden van ruimte aan bedrijven en voorzieningen die omvangrijke goederenstromen oproepen en/of een sterke verkeersaantrekkende werking hebben op locaties met een goede aansluiting op (verschillende) verkeers- en vervoersverbindingen.

Het provinciale locatiebeleid gaat uit van een twee soorten vestigingsmilieus, te weten stedelijke vestigingsmilieus en specifieke werkmilieus. Bij de *stedelijke vestigingsmilieus* gaat het om (inter)nationale toplocaties en buiten de stedelijke centra (maar in of aan het stedelijk gebied) gelegen vestigingsmilieus. De *specifieke werk- en voorzieningsmilieus* zijn de overige milieus waar het locatiebeleid van toepassing op is.

Specifieke werkmilieus

De specifieke werkmilieus welke door de provincie zijn onderscheiden, zijn zeer verscheiden van aard en ook bedoeld om aan zeer verscheiden activiteiten een vestigingsplaats te bieden. Hier worden vestigingsmogelijkheden geboden aan activiteiten die door hun aard, schaal en gevolgen niet goed inpasbaar zijn in zowel woongebieden als in gemengde gebieden. Dit omdat functiemenging, die het gevolg zou zijn van vestiging in woongebieden en (sub-)centra, vanuit de beginselen van een goede ruimtelijke ordening ongewenste gevolgen zouden hebben.

Deze specifieke werkmilieus zijn in principe bestemd voor bedrijven en *daarnaast onder voorwaarden* voor de overige activiteiten, zoals genoemd in de omschrijving van de hier onderscheiden locatietypen. Ook in de specifieke werkmilieus gelden principes als differentiatie en selectiviteit. Juist vanwege de veelheid aan activiteiten dient een gedifferentieerd aanbod van vestigingsmilieus tot stand te komen.

Uit een oogpunt van *selectiviteit* dient deze differentiatie te worden gehandhaafd. Dit omdat een aantal van deze locatietypen schaars zijn en ook, zoals hiervoor opgemerkt, omdat de activiteiten die op de specifieke werkmilieus een plaats moeten vinden niet verenigbaar zijn met andere activiteiten. Daarom zijn bedrijfswoningen alleen toegestaan indien deze geen extra ruimte aan de hier gevestigde economische functies of voorzieningen onttrekken. Met ruimte wordt hier zowel op fysieke als op milieuruimte bedoeld. Bedrijfswoningen mogen dus niet leiden tot een geringere ruimte voor de functies waarvoor de aangewezen terreinen zijn bedoeld.

Afwijkingen van het beleid dienen met redenen te worden omkleed. Tevens dienen maatregelen te worden aangegeven met behulp waarvan de (negatieve) gevolgen kunnen worden tenietgedaan of verzacht. Indien op delen van bedrijventerreinen een andere bestemming wenselijk is dan waarvoor deze (primair) bedoeld zijn moet voor dit verlies aan capaciteit compensatie worden gevonden binnen de desbetreffende regio. Dit laatste omdat in de behoefteramingen geen rekening is gehouden met dergelijke functieveranderingen.

Vier hoofdcategorieën specifieke werkmilieus

Onderscheiden worden vier hoofdcategorieën specifieke werkmilieus. Deze zijn uitgangspunt voor intergemeentelijke structuurplannen en structuurvisies en de regionale bedrijventerreinvisies:

- vrije tijdseconomie, volumineuze detailhandel en industrieel erfgoed (B1);
- bedrijvenparken en moderne gemengde vestigingsmilieus (B2);

- zware industrieterreinen en haven- en kadegebonden bedrijven (B3);
- transport- en distributierreinen en agribusinesssterreinen (B4).

Deze categorieën worden ieder verdeeld in 2 subcategorieën. Deze laatste zijn uitgangspunt voor gemeentelijke bestemmingsplannen. Voor bestemmingsplannen en andere gemeentelijke planologische besluiten geldt dat duidelijk moet worden tot welke categorie uit de typologie deze behoren. Op basis hiervan dient in de bij een bestemmingsplan behorende voorschriften duidelijk te worden welke activiteiten zich mogen vestigen in het plangebied.

Het Bedrijventerrein Molenkade Duivendrecht is op dit moment een gemengd bedrijventerrein. Uitgangspunt bij de revitalisering van het bedrijventerrein is om deze aan te merken als een bedrijventerrein met een modern gemengde vestigingsmilieu (B2b).

Moderne gemengde vestigingsmilieus (B2b)

Bedrijventerreinen zijn vanwege de aard van de te vestigen activiteiten zeer divers van karakter. Kwaliteit van de ruimtelijke inrichting is een belangrijk uitgangspunt bij zowel nieuwe als te herstructureren bedrijventerreinen. Onder kwaliteit van de ruimtelijke inrichting wordt verstaan een zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik op lokaal en regionaal niveau, een goede kwaliteit van de inrichting van de locaties en inpassing in de omgeving. In het streekplan is een doelstelling van 10% ruimtewinst door zuiniger ruimtegebruik opgenomen.

Het onderscheid tussen de locatietypen *'bedrijvenparken'* (B2a) en de *'moderne gemengde vestigingsmilieus'* (B2b) is gelegen in het hoogwaardige karakter van de eerste. Aan het *'moderne gemengde vestigingsmilieu'* wordt deze eis niet gesteld. Voor beide geldt dat verdringingsprocessen er niet toe mogen leiden dat deze locaties zodanig van karakter veranderen dat andere bedrijvigheid dan lichte industrie de overhand krijgt. De voorschriften van gemeentelijke planologische besluiten zullen mede op dit aspect worden bezien.

2.2.3. Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Holland

De rijksnota Belvédère was voor de Provincie Noord-Holland de aanleiding om een cultuurhistorische waardenkaart (CHW-kaart) op te stellen en komt voort uit de wens om verantwoord om te gaan met cultuurhistorische waarden bij alle nieuwe plannen op het gebied van infrastructuur, woningbouw, groengebieden en bedrijventerreinen. Archeologische, historische- bouwkundige of historischgeografische elementen en structuren die op de CHW-kaart voorkomen zijn door de provincie ingedeeld in 3 waarderingsniveaus:

- van waarde;
- van hoge waarde;
- van zeer hoge waarde.

Als een element of structuur op de kaart is opgenomen is daar altijd een grondig onderzoek aan vooraf gegaan, waarbij getoetst wordt aan specifiek voor dit doel vastgestelde criteria.

Het gaat hierbij om kenmerkendheid, gaafheid, zeldzaamheid en samenhang. Het is de bedoeling dat de CHW-kaart een bron van inspiratie gaat vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen. Ontwerpers en vormgevers, (landschaps)architecten en stedenbouwkundigen kunnen uitgedaagd worden het verleden in eigentijdse vorm te laten herleven, of historische processen door te trekken naar de toekomst. Een grote rol is weggelegd voor het rijk en de provincie. Zij stellen informatie beschikbaar en geven het belang van het CHW-project aan bij gemeenten en waterschappen. Het belang is verantwoord omgaan met cultuurhistorie en ruimtelijke plannen.

2.2.4. Provinciaal Waterplan 2006-2010

In het Provinciaal Waterplan 2006-2010 'Bewust omgaan met Water' staat globaal beschreven wat de provincie samen met haar partners de komende vier jaar doet om ervoor te zorgen dat we veilig achter de dijken kunnen wonen, geen natte voeten krijgen bij hevige regenbuien en dat de kwaliteit van het water voldoet aan de eisen die we hieraan stellen. Het waterplan is op 30 januari 2006 vastgesteld door Provinciale Staten. Het beschrijft de kaders voor waterbeheer in Noord-Holland. Binnen deze kaders gaan waterschappen en gemeenten maatregelen treffen om ons te beschermen tegen wateroverlast en om de waterkwaliteit te verbeteren. Het opstellen van een waterplan is een wettelijke taak van de provincie. Om de waterkwaliteit in Noord-Holland te verbeteren, worden in het waterplan stappen beschreven om aan de Europese kaderrichtlijn water (KRW) te voldoen.

2.2.5. Waterbeleid Waterschap Amstel, Gooi en Vecht

Het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) zorgt voor schoon water op het juiste peil en voor droge voeten in het beheergebied. In het Waterbeheerplan Amstel, Gooi en Vecht 2010-2015 (WBP) staat welke doelen AGV nastreeft, met een doorkijk naar de langere termijn (2015), en op welke manier het waterschap die doelen wil bereiken. Het WBP is een regionale doorvertaling van het provinciale waterbeleid. De drie provincies waar AGV binnen valt (Utrecht, Noord-Holland en Zuid-Holland) toetsen het WBP en verlenen goedkeuring.

De kern van het WBP is dat AGV de planperiode gaat gebruiken om dor te gaan met het realiseren van 'droge voeten en schoon water op peil', en ook om een omschakeling te maken naar een nieuwe manier van werken. Dat wil zeggen:

- het implementeren van de Europese Kaderrichtlijn Water, die in 2000 van kracht is geworden en sterke invloed heeft op alles wat met waterkwaliteit te maken heeft;
- het op de rol zetten van acties die nodig zijn om verwachte klimaatveranderingen en daarmee gepaard gaande wateroverlastproblemen het hoofd te kunnen bieden (gericht op het nakomen van de afspraken uit het Nationaal Bestuursakkoord Water in 2015); en
- een nieuwe benadering van de afvalwaterketen, waarbij het uitgangspunt is: die maatregelen treffen in de afvalwaterketen, die het meest kosteneffectief zijn voor het realiseren van de watersysteendoelen.

Het waterschap heeft ook beleid voor specifieke taken of thema's vastgelegd in nota's. De thema's staan hieronder vermeld:

- peilbeheer;
- verbeteren recreatief gebruik;
- ecologische doelstellingen;
- afvalwaterketen;
- natuurvriendelijk onderhoud;
- landschap- en cultuurwaarden;
- verdroging;
- baggerbeleid;
- hemel- en grondwater.

Afvalwaterketen

Het waterschap wil veel nauwer gaan samenwerken met gemeenten bij het inzamelen van afvalwater en biedt aan om het beheer van het rioolstelsel voor hen uit te voeren. Het waterschap zuivert afvalwater met zo goed mogelijke technieken en wint uit de reststoffen zo veel mogelijk energie. Het waterschap wil minder focussen op het laatste stukje van de keten, namelijk de zuivering, en het accent meer verleggen naar de hele afvalwaterketen.

Hemel- en grondwater

Hemelwater en grondwater maken deel uit van het totale watersysteem. Met de komst van de Waterwet en de Wet gemeentelijke watertaken hebben gemeenten de zorgplicht voor grondwater en voor hemelwater in stedelijk gebied gekregen. Het waterschap is beheerder van het oppervlaktewatersysteem. Waterschap Amstel, Gooi en Vecht hecht veel waarde aan goede samenwerking met gemeenten en wil daarom haar kennis op het gebied van omgaan met hemelwater en grondwater graag delen. Om die reden heeft het waterschap in samenwerking met gemeenten het handboek hemelwater en de handreiking stedelijk grondwater opgesteld. Het handboek en de handreiking zijn vooral bedoeld als hulpmiddel en naslagwerk.

2. 3. Gemeentelijk en lokaal beleid

2.3.1. Economische visie Ouder-Amstel

In de juli 2006 gepresenteerde Economische visie Ouder-Amstel geeft de gemeente Ouder-Amstel aan dat zij de economische groei binnen de gemeente wil faciliteren. Hierbij hebben de reeds in Ouder-Amstel gevestigde bedrijven een streepje voor. De gemeente wil deze bedrijven en hun werkgelegenheid(sgroei) graag in de gemeente houden. Daarnaast wil de gemeente ruimte bieden aan kleinschalige (ambachtelijke) bedrijven die elders in de Amsterdamse regio geen plek kunnen vinden.

Voor alle bedrijven geldt dat zij moeten passen bij de schaal en maat van de gemeente. Daarom worden zowel de bestaande als nieuwe bedrijfslocaties vooral ingezet voor kleine tot middelgrote bedrijven en kantoren.

Voor grootschalige productie- en distributiebedrijven en grootschalige kantoorontwikkelingen zijn in de Amsterdamse regio voldoende andere locaties voorhanden.

Het bestaande bedrijventerrein Molenkade houdt ook in de toekomst haar functie als bedrijventerrein voor kleinschalige bedrijvigheid. De doelgroep is vooral lokaal georiënteerde bedrijven met klanten en toeleveranciers in (de omgeving van) Ouder-Amstel. De gemeente is verantwoordelijk voor het onderhoud en het beheer van de openbare ruimte op het bedrijventerrein. De ondernemers en vastgoedeigenaren zijn verantwoordelijk voor een goede (her)invulling van de bedrijfsruimten binnen de geldende juridisch-planologische kaders.

De ruimtelijk-functionele structuur van het bedrijventerrein Molenkade is vatbaar voor verbetering. Leegstand, parkeerdruk, een onduidelijke verkeersstructuur en een mix van grote en kleine bedrijven geven het bedrijventerrein een rommelige, onoverzichtelijke uitstraling. Ligging en bereikbaarheid maken de locatie echter zeer geschikt voor kleinschalige, lokaal georiënteerde bedrijven. Dit blijkt ook uit de verplaatsing van houthandel Goedkoop vanuit Amsterdam naar de Molenkade. De huidige economische situatie maakt private investeringen in vastgoed echter lastig.

2.3.2. Structuurvisie Ouder-Amstel 2007

Op 15 mei 2008 is de Structuurvisie Ouder-Amstel 2007 (Structuurvisie) vastgesteld. Deze heeft een generalistisch karakter en voorziet in essentiële beleidskeuzen voor het te voeren ruimtelijke ordeningsbeleid. Centraal in de visie staat de gemeentelijke positie binnen de grootstedelijke regio vanuit de eigen identiteit en ruimtelijke kwaliteiten. Het beleidsvoornemen voorziet in een duurzaam structuurbeeld (bestaande ruimtelijke kwaliteit) en een ruimtelijke ontwikkelingsrichting met een tijdshorizon tot 2020. Deze beide elementen samen vormen een integraal kader voor het kunnen inzetten, toetsten en faciliteren van ruimtelijke ontwikkelingsinitiatieven.

De structuurvisie sluit aan op de ingezette omslag in sturingsfilosofie van 'toelatingsplanologie' naar 'ontwikkelingsplanologie'. De overheid is binnen de filosofie van ontwikkelingsplanologie een van de betrokken partijen in het maatschappelijk veld. Zij geeft daarbij sturing door het innemen van een regierol. De Structuurvisie geeft de handvatten en kaders voor het kunnen vervullen van de regie.

De Structuurvisie Ouder-Amstel 2007 voorziet in drie essentiële beleidskeuzen met onderliggende uitgangspunten voor het te voeren ruimtelijk ordeningsbeleid:

1. behoud en versterking Amstelscheg;
2. benadrukken stedelijk en landelijk contrast;
3. versterken eigen identiteit gemeente Ouder-Amstel.

Onderdeel van het versterken van de eigen identiteit van de gemeente Ouder-Amstel is het handhaven van de lokale bedrijvigheid en de inzet op revitalisering en herstructurering van het Industriegebied Molenkade Duivendrecht.

2.3.3. Revitalisering Molenkade

Het verouderde bedrijventerrein Molenkade in Duivendrecht voldoet wat betreft uitstraling en infrastructuur niet meer aan de eisen van deze tijd. Een zichzelf versterkende negatieve spiraal van achterstallig onderhoud, leegstand, onveiligheid in het openbaar gebied, en een gebrek aan betrokkenheid en investeringsbereidheid vanuit de ondernemers en eigenaren ligt op de loer.

Op verzoek van de ondernemers en in overleg met de gemeente Ouder-Amstel en de Ondernemersvereniging Ouder-Amstel (OVOA) heeft de Kamer van Koophandel Amsterdam (KvK) in 2008 samen met ondernemers, bewoners en de gemeente Ouder-Amstel een Verbeterprogramma voor de Molenkade opgesteld, met daarin de sterkten en zwakten, kansen en bedreigingen en mogelijke oplossingen. De Raad heeft in augustus 2008 naar aanleiding van het Verbeterprogramma besloten over te gaan tot de Revitalisering van bedrijventerrein Molenkade.

Het doel van het verbeteringstraject Molenkade is het concretiseren en tot uitvoering brengen van een duurzame revitalisering van bedrijventerrein Molenkade, zodat het terrein op een functioneel en economisch goed kwaliteitsniveau komt en blijft. Uitgangspunt is dat Molenkade een gemengd bedrijventerrein blijft. Gezien aard en omvang van Molenkade is het wenselijk de differentiatie in bedrijven, zoals die nu aanwezig is, te handhaven. Dit betekent dat er ook in de toekomst ruimte geboden moet worden aan bedrijven met een kleinschalige opzet, verschillende milieucategorieën en verschillende uitstralingen. Op dit moment zijn juist het gebrek aan (uitbreidings)ruimte, de kwaliteit van de openbare ruimte en de onduidelijke overgang tussen privé en openbare ruimte de belangrijkste oorzaken van de gesignaleerde problemen. Intensiveren van het ruimtegebruik kan zowel door het beter benutten van de ruimte, het opvullen van braakliggende kavels en het verruimen van de bouwmogelijkheden in het nieuw op te stellen bestemmingsplan.

Er is een ontwikkelingsvisie opgesteld voor het bedrijventerrein Molenkade. De ontwikkelingsvisie gaat uit van vier aspecten die elkaar versterken. Door deze vier aspecten concreet te vertalen naar maatregelen verwacht men een positieve impuls voor het gehele bedrijventerrein:

1. Verbeteren benutting en uitstraling openbare ruimte en private kavels en panden.
Op de korte termijn gaat het om het verbetermaatregelen in de openbare ruimte en het in kaart brengen en verruimen van de mogelijkheden op de private kavels. Voor de aanpak van de private kavels is medewerking van de ondernemers uiteraard essentieel. Verruiming van de bebouwingsmogelijkheden en het slechten van barrières betekent dat ook geïnvesteerd zal worden in een betere beeldkwaliteit van de bedrijfspanden.

2. **Verbeteren verkeerscirculatie en parkeergelegenheid.**
In het Verbeterprogramma van de KvK en de OVOA van 2008 werd een duidelijke voorkeur gegeven om ten behoeve van het vrachtverkeer de Molenkade te verbinden met de Industrieweg. Dit lijkt op korte termijn financieel niet haalbaar. Om deze reden zal gekeken worden naar het optimaliseren van keermogelijkheden op de Molenkade zelf. Ook is het raadzaam om de parkeer-, laad- en losmogelijkheden op de Molenkade beter te structureren. Met het invoeren van de blauwe zone moeten de beschikbare parkeerplekken beter benut kunnen worden.
3. **Herprofilering en verbetering openbare ruimte.**
De Molenkade en de Industrieweg zijn slecht onderhouden en dienen opnieuw geprofileerd te worden. Om meer ruimte en eenheid te creëren in het straatbeeld kunnen straatprofielen heringericht worden. Daarmee kan extra parkeerruimte gereserveerd worden. Waar mogelijk kunnen de profielen opgevuld worden met groen. Het openbare gebied moet aangepakt worden om de uitstraling te verbeteren. Het laten toenemen van de beheerintensiteit in combinatie met een betere verharding zal de uitstraling aanzienlijk doen verbeteren.
4. **Waarborgen veiligheid en duurzaam beheer.**
De veiligheidssituatie en afspraken over duurzaam beheer op de Molenkade moeten worden verbeterd. Een goede manier om dat te bereiken is privaat-publieke samenwerking. Dit biedt de verschillende betrokken partijen op het bedrijventerrein de kans om gezamenlijk de verantwoordelijkheid te nemen voor het verbeteren van het beheer en de veiligheidsbeleving.

In 2008 is een provinciale HIRB-subsidie aangevraagd en verkregen voor procesmanagement en onderzoek ten behoeve van de revitalisering van de Molenkade. Er is € 50.000 voor procesmanagement en € 25.000 voor onderzoek verkregen. Voor zowel procesmanagement als onderzoek staat hier een bedrag van € 25.000 gemeentelijke cofinanciering tegenover. Het totale budget voor procesmanagement en onderzoek komt hiermee uit op € 125.000. Groot onderhoud van de Molenkade en de Industrieweg staat voor het jaar 2012 op stapel. In de stuurgroep is besloten het geplande groot onderhoud niet uit te stellen. Het groot onderhoud betekent immers een hoogstnoodzakelijke (ruimtelijke en economische) kwaliteitsimpuls voor het bedrijventerrein Molenkade en daarmee de lokale economie.

Eind 2009 zijn de (omvangrijke) stukken (aanvraagformulieren, projectplan, begroting, etc.) voorbereid voor de provinciale HIRB subsidie voor fysieke maatregelen. De provincie heeft besloten de subsidie te verlenen, de aanvraag scoorde zelfs als beste in Noord-Holland Zuid. Hiermee is een subsidie van € 499.140,- verkregen van de provincie. Samen met de beschikbare gemeentelijke budgetten voor het groot onderhoud bestaat nu een budget van zo'n 1,2 miljoen euro voor de in 2012 uit te voeren fysieke maatregelen. Er wordt naar gestreefd dit bedrag te vermeerderen met investeringen van ondernemingen in hun particuliere, doch publiek toegankelijke dan wel zichtbare wegen, kavels of panden.

3. HET PLANGEBIED

3. 1. Historie

Duivendrecht is een jong dorp. Het heeft zich ontwikkeld vanuit de verspreide bebouwing langs de Duivendrechtsche Laan, de huidige Rijksstraatweg. Tot in het begin van de 20^e eeuw was dit een agrarisch bebouwingsslint in de nog geheel open Groot Duivendrechtse Polder. Alleen de spoorbaan Amsterdam-Utrecht doorsneed de weilanden als een voorbode van de latere verstedelijking. De Duivendrechtsche Laan ontwikkelde zich als Rijksstraatweg tot een belangrijke verkeersverbinding richting Utrecht en hiermee vond ook de verdichting van de bebouwing plaats, met ook andere dan agrarische functies.

Het bedrijventerrein Molenkade is vanaf de jaren 1960 gefaseerd ontwikkeld met uitbreidingen in de jaren '80 en '90. Het bedrijventerrein beslaat in de huidige omvang circa 6 ha. Op het terreingedeelte zijn nu 22 bedrijven gevestigd. Ook zijn er woningen gebouwd.

3. 2. Molenkade in groter verband

In de noordoosthoek van Duivendrecht ligt het bedrijventerrein Molenkade. Duivendrecht ligt als een deel van de Amsterdamse zuidoostlob in een sterk verstedelijkt gebied en is daarmee, en met de rest van het land, goed verbonden. Het wordt omgeven door het Amstel Business Park en door de woongebieden Amsterdam Zuidoost en Diemen Zuid. Via de A10 zijn de rijkswegen A1, A2, A4, A7 en de A9 bereikbaar, en daarmee alle delen van het land. Op het kruisingsstation Duivendrecht stoppen de treinen op de lijnen Amsterdam-Utrecht en Schiphol-Hilversum-Almere. Nabij de Van der Madeweg, juist buiten het plangebied maar voor voetgangers en fietsers goed bereikbaar, ligt het metrostation Van der Madeweg, waarmee de werkgebieden in Amsterdam, Zuidoost en Amstelveen goed bereikbaar zijn, evenals het stadscentrum van Amsterdam. De omvangrijke infrastructuur van de Rijks- en spoorwegen isoleren het dorp tegelijkertijd van zijn omgeving. Met de aanleg van de A10 en van het kruisingsstation is de Rijksstraatweg definitief van zijn doorgaande verkeersfunctie ontheven. Vanaf de A10 is Duivendrecht slechts indirect via het bedrijventerrein Amstel Businesspark en de Gooiseweg te bereiken. De meest directe verbinding voor auto's met de rest van de gemeente loopt via de Holterbergweg en de Burgemeester Stramanweg in Amsterdam Zuidoost. Met uitzondering van de Van der Madeweg is het gehele interne wegennet gericht op lokale buurt- en wijkontsluiting.

Voor het langzame verkeer zijn veilige, doorlopende routes naar de omgeving (stad en buitengebied) beschikbaar, zij het dat nog wel eens een omweg moet worden gemaakt om de "hobbel" van hoge autowegen (A10, Van der Madeweg, Gooiseweg) en van de spoorbaan te nemen.

Het bedrijventerrein Molenkade is dus gunstig gelegen ten opzichte van de snelweg A10, en is daarmee verbonden via de provinciale weg s112 (Gooise weg).

In bovenlokale context is Molenkade goed ontsloten via de snelwegen A2, A9 en A1. Daarnaast is er een goede bereikbaarheid over het spoor (station Duivendrecht) en het water (haven op Amstel II). De ligging in de economisch sterke regio Amsterdam is eveneens als positief punt voor Molenkade.

3. 3. Stedenbouwkundige structuur

Het bedrijventerrein Molenkade is goed aangesloten op de hoofdwegenstructuur. Er is echter maar één toegangsweg tot het terrein. Verder is er relatief veel openbare ruimte. De overgang tussen privé en openbaar is onduidelijk, dit heeft zijn weerslag op het gebruik van de ruimte.

De openbare ruimte is rommeling en niet eenduidig. De wegverharding op verschillende plaatsen is bovendien kapot en verzakt. Dit geeft, in het bijzonder bij Beja Tours, een rommelige aanblik. Ook zijn er weinig soorten groen aanwezig, het groen is daarnaast sterk versnipperd over het terrein. Het beheer en onderhoud ervan houdt te wensen over. Het gaat daarbij onder andere om matig onderhouden groen en bosschages.

De private kavels zijn onduidelijk afgescheiden van de openbare ruimte. Veel private ruimte lijkt bij openbare ruimte te (moeten) horen. Er is sprake van sterk verschillende kwaliteit in onderhoud en uitstraling van de private ruimte.

De uitstraling van gebouwen is wisselend. Enkele panden zijn zodanig verouderd dat deze een armoedige uitstraling hebben. Over het algemeen is de uitstraling van de panden matig. De ondernemers en vastgoedeigenaren zijn verantwoordelijk voor een goede (her)invulling van de bedrijfsruimten binnen de geldende juridisch-planologische kaders.

3. 4. Ruimtelijk-functionele structuur

De ruimtelijk-functionele structuur van het bedrijventerrein Molenkade is voor verbetering vatbaar. Ligging en bereikbaarheid maken de locatie echter zeer geschikt voor kleinschalige, lokaal georiënteerde bedrijven. Het bedrijventerrein Molenkade houdt ook in de toekomst, na de revitalisering, haar functie als bedrijventerrein voor kleinschalige bedrijvigheid. De doelgroep is vooral lokaal georiënteerde bedrijven met klanten en toeleveranciers in (de omgeving van) Ouder-Amstel, Diemen en Amsterdam

Door overmaat en verouderde bebouwing is zowel de benutting als uitstraling van de openbare ruimte en private kavels en panden verre van optimaal. De openbare ruimte biedt met name aan de Industrieweg veel 'overmaat'. De onbenutte ruimte die momenteel slecht wordt onderhouden en de onduidelijke overgang tussen privé en openbare ruimte, beïnvloedt de uitstraling negatief.

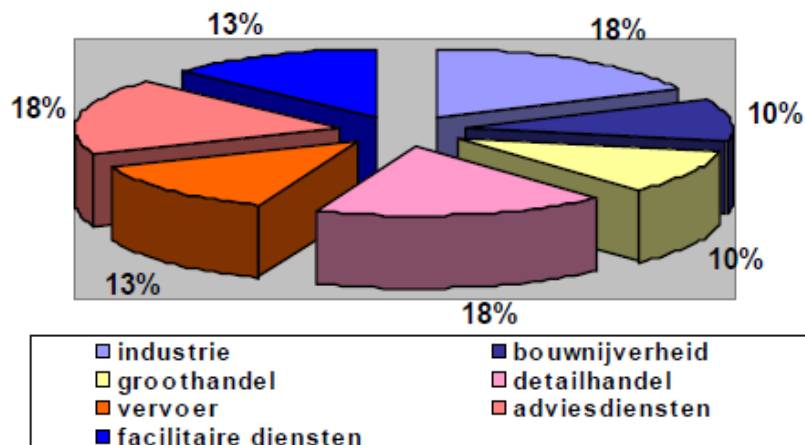
3. 5. Bedrijven

Profiel

Bij de Kamer van Koophandel zijn 46 bedrijven ingeschreven op het gehele bedrijventerrein Molenkade (bron: Kamer van Koophandel, PAR-bestand 2008). Het absolute aantal bedrijven (**22**) is echter kleiner aangezien het hier ook lege BV's en beheermaatschappijen betreft.

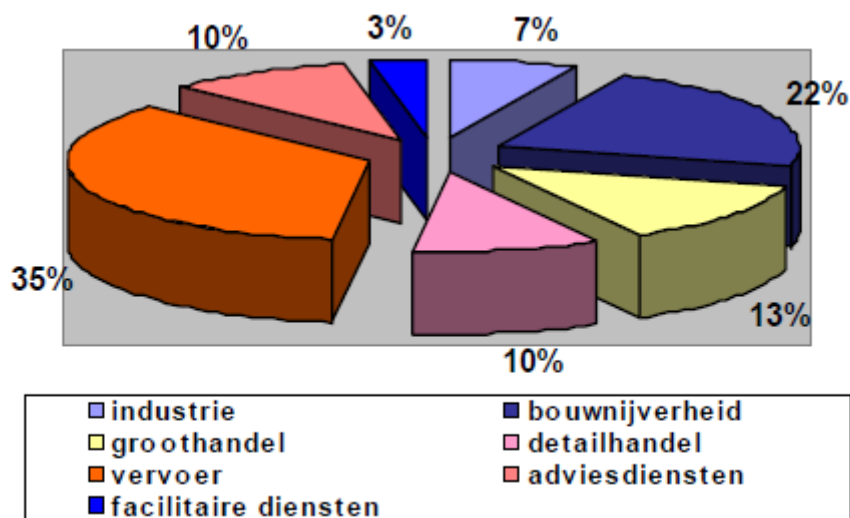
Het bedrijventerrein kenmerkt zich door een gedifferentieerdheid in bedrijvigheid: van kantoorgebonden dienstverlening tot groothandelsbedrijven en van bouwbedrijven tot ondernemingen gespecialiseerd in verhuisvervoer.

In onderstaand figuur is aangegeven welke sectoren procentueel het meest zijn vertegenwoordigd op het bedrijventerrein Molenkade. Qua aantal vestigingen zijn dit de sectoren industrie, detailhandel en adviesdiensten. Daarna volgen de sectoren vervoer en facilitaire diensten, beide met 13%. De sectoren bouwnijverheid en groothandel zijn procentueel ondervertegenwoordigd met elk 10% van het totale aantal vestigingen.



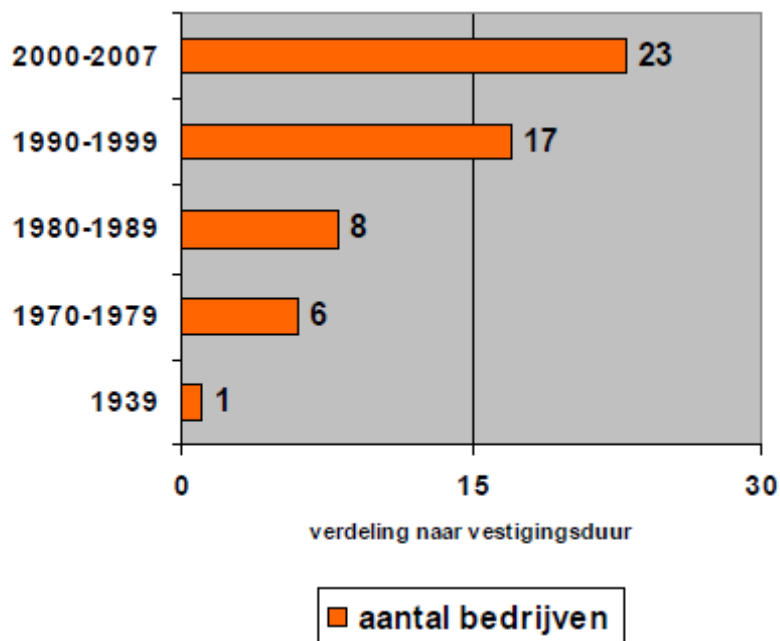
Figuur 6. Samenstelling bedrijvigheid (bron: cijfers Molenkade KvK, 2008)

In onderstaand figuur is weergegeven welk aandeel de verschillende sectoren hebben in de werkgelegenheid op het bedrijventerrein. De sector vervoer is verreweg de grootste werkverschaffer. Zij is goed voor circa 35% van de werkgelegenheid. Bouwnijverheid volgt op enige afstand met 22%. In totaal zijn de gevestigde bedrijven goed voor een absoluut aantal van **327** werkzame personen.



Figuur 7. Aandeel werkgelegenheid per sector (bron: cijfers Molenkade KvK, 2008)

Om een beeld te krijgen van de bedrijfsmutaties die zich op het terrein voordoen, is in onderstaand grafiek weergegeven wanneer bedrijven zich hebben gevestigd op het bedrijventerrein Molenkade. Hieruit valt op te maken dat een klein deel van de bedrijven (23%) zich de afgelopen 15 jaar heeft gevestigd op het terrein, 67% van de bedrijven is meer dan 15 jaar op het bedrijventerrein gevestigd.



Figuur 8. Vestigingsduur bedrijven op bedrijventerrein Molenkade: verdeling naar vestigingsjaar (bron: Presentatie Molenkade KvK, 2007)

Uitgangspunten nieuw bestemmingsplan

In het huidig bestemmingsplan zijn bedrijven in de milieucategorie 1 en 2 toelaatbaar. In het huidig bestemmingsplan is een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen voor het college van burgemeester en wethouders om categorie 3 inrichtingen (lichte industrie) toe te laten, wanneer kan worden beoordeeld of het betreffende bedrijf aanvaardbaar is in dit gebied. Zwaardere milieucategorieën zijn niet toegestaan. Dit uitgangspunt wordt in dit bestemmingsplan meegenomen. Ondernemers en bewoners zijn in beginsel tevreden met locatie. Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat een regeling is ontworpen, waarbij een zekere rechtsgelijkheid is gecreëerd, rekening houdende met de bestaande situatie en de vigerende bestemmingsplannen. Verder wordt een mix van bedrijfspvormen belangrijk geacht met als toevoeging het stimuleren van 'creatieve bedrijven' (bijvoorbeeld ontwerpateliers voor interieur en mode). Groothandel wordt uitgesloten. Ten behoeve van mogelijke herstructurering wordt een wijzigingsbevoegdheid voorgesteld die het mogelijk maakt bestemmingen 'uit te wisselen'. Daarnaast wordt ten behoeve van mogelijke herstructurering voorgesteld door middel van een wijzigingsbevoegdheid de maximale bouwhoogte op een aantal specifieke plekken te verhogen, rekening houdende met de eventuele gevolgen hiervan op de omgeving. Hiertoe is een bezonningsstudie opgesteld, dat als **bijlage 1** bij dit bestemmingsplan is bijgevoegd. Uit dit onderzoek volgt dat de slagschaduw van deze bouwhoogten nauwelijks invloed hebben op de omgeving. Voor wat betreft het parkeren gaat de gemeente Ouder-Amstel uit van parkeren op eigen terrein. Bij een omgevingsvergunning voor uitbreiding van bedrijfsgebouwen moet dan ook als voorwaarde worden gesteld dat er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein is.

3. 6. Wonen

De gemeente Ouder-Amstel heeft ruim 13.100 inwoners. Daarvan wonen er 4.800 in Duivendrecht. Circa 50 van deze inwoners wonen aan de Molenkade langs de Weespertrekvaart. De besloten ligging van het woongebied is kenmerkend voor de sfeer van het gebied. Een gebied door de bewoners zelf omschreven als een uniek stukje Duivendrecht. De woningen zijn gerealiseerd ver voordat het achterliggend bedrijventerrein tot ontwikkeling kwam.

Op het bedrijventerrein bevinden zich geen bedrijfswoningen. Langs de Molenkade bevinden zich 26 woningen. In de meeste gevallen zijn deze panden bewoond. Deze bestaande woningen aan de Molenkade (langs de Weespertrekvaart) zijn voor de aanleg van de A10 gerealiseerd. De woningen liggen op dit moment binnen de geluidszone van de A10.

De woningen aan de Molenkade blijven in beginsel behouden. Verder is uitgangspunt dat karakteristieke panden worden gehandhaafd.

3. 7. Verkeer en vervoer

Op de Molenkade bestaat de verkeersstructuur uit een zogenaamde "boomstructuur". Dit houdt in dat er één toegang tot het terrein aanwezig is, waarna de wegenstructuur zich verder vertakt. Een belangrijk voordeel daarvan is dat er op de verdeeltakken geen doorgaand verkeer is. Ook is een duidelijke structuur mogelijk. Nadelen zijn echter de zware belasting aan het begin van de vertakking en de grote afstand naar de eindvertakking.

Daarnaast is er sprake van doodlopende wegen, hetgeen de verkeerscirculatie aanzienlijk belemmert. Bovendien werkt de aanwezige structuur nadelig bij wegonderhoud, er is immers geen omleidingroute aanwezig. Qua externe ontsluiting heeft het bedrijventerrein een ontsluiting via de aan de westzijde van het plangebied gelegen Rozenburglaan. In zuidelijke richting sluit deze weg via de Randweg en de Diemerdreef aan op de S112. In noordelijke richting sluit de Rozenburglaan aan op het lokale Amsterdamse wegennet.

De wegen op het terrein zijn op het buitenste gedeelte (i.c. de Molenkade aan de kant van de huizen) van het terrein relatief smal. Doordat er vrachtwagens en/of opleggers en auto's geparkeerd staan, veroorzaakt dit problemen voor de doorstroming en verkeersveiligheid. Laden en lossen vindt op de smallere wegen veelal plaats vanaf de openbare weg.



Figuur 9. Molenkade en Weespertrekvaart

De wegen van de Molenkade en de Industrierweg zijn slecht onderhouden en dienen opnieuw geprofileerd te worden. Door slecht werkende riolering, zowel op publiek als privé- terrein, leiden regenbuien al snel tot ondergelopen straten en binnenterreinen. Eenheid in profilering ontbreekt, evenals een goede aansluiting tussen de openbare ruimte op de private erven en inritten.

Hier komt bij dat de verkeerscirculatie op de Molenkade door zowel bewoners als ondernemers als een probleem wordt ervaren. Het bedrijventerrein is voor wat betreft de bereikbaarheid onder te verdelen in twee gebieden. Het gaat daarbij om de Industrieweg dat een andere uitstraling heeft dan de Molenkade, waar woonbebouwing aanwezig is. Door de aanwezigheid van een keerlus op de Industrieweg is het voor het verkeer eenvoudig om na een bezoek terug te keren richting de Rozenburglaan. Dit geldt eveneens voor het vrachtverkeer dat op de Industrieweg zijn bestemming heeft. De wegbreedtes en toegepaste bochtstralen zijn voldoende groot om dit mogelijk te maken.

De bereikbaarheid van bedrijven aan de Industrieweg is hiermee goed te noemen. Ten aanzien van de Molenkade ligt dit anders. Om de snelheid van de weggebruikers zo laag mogelijk te houden is er parkeren aan beide zijden van de weg mogelijk (in zigzag vorm). Aan het einde van de Molenkade is er geen mogelijkheid (meer) om rond te rijden, daar dit eindigt in een particuliere rondweg. Om te keren dient ter hoogte van de parkeervakken of inritten gekeerd te worden. Vooral voor vrachtverkeer is dit geen wenselijke situatie. Door gebrek aan ruimte op de terreinen zelf, wordt er op de weg geladen en gelost. Ter hoogte van het autoverhuurbedrijf "Ouke Baas" en "Houthandel Goedkoop" is de situatie rommelig door de vele geparkeerde auto's. Met de invoering van een blauwe zone in de zomer van 2010 en het faciliteren van meer laad- en losruimte langs de weg is dit probleem deels minder geworden.

Tot slot moet ten aanzien van de verkeersstructuur opgemerkt worden dat de A10 tussen 2012-2014 langs beide zijden zal worden verbreed bovenop het bestaande talud. Langs het talud zal een nieuw fietspad komen te liggen waarmee de Molenkade wat betreft doorgaand fietsverkeer richting Diemen of Amsterdam zal worden ontlast. De bestaande geluidsschermen zullen hoger worden. Langs het traject Duivendrecht-Diemen zal er langs de A10 een proef te verbetering van de luchtkwaliteit komen door fijnstof op te vangen.

3. 8. Voorzieningen

Naast de aanwezigheid van hoofdzakelijk traditionele bedrijven bevindt zich aan de oostzijde van het plangebied het kerkgenootschap "Enquentro". Zij doen veel aan opleidingen voor kansarme jongeren en wat bedrijfsmatige activiteiten. Deze is van ondergeschikte betekenis aan het maatschappelijk gebeuren. Daarom krijgt dit kerkgenootschap een aanduiding "maatschappelijk". Verder wordt een mix van bedrijfspvormen belangrijk geacht met als toevoeging het stimuleren van 'creatieve bedrijven' (bijvoorbeeld ontwerp-ateliers voor interieur en mode).

3. 9. Groen

Het areaal groen op het bedrijventerrein is zeer gering. Grofweg bestaat het bedrijventerrein uit een beperkt aantal bomen en bermen, en enkele heesters. Bedrijfspannen, woningen en verhardingen bepalen het beeld.

Bovendien is er erg weinig variatie in soorten groen en is het erg versnipperd over het terrein. Ook is niet altijd duidelijk wat privé is en wat openbaar en wat door wie wordt onderhouden. De staat van onderhoud is zowel op technisch als op verzorgend gebied ondermaats (gemiddeld laag tot zeer laag). Vooral op de punten boomsnoei, gras maaien, blad ruimten en het verwijderen van grof vuil laat het beheer te wensen over. Achter op het terrein is de situatie voor wat betreft groen schrijnend. Snoei is al in jaren niet goed gebeurd, de meeste bomen staan scheef en blad wordt onvoldoende opgeruimd. Kolken en goten zitten veelal verstopt met bladeren. De bomen bij binnenkomst op het bedrijventerrein vormen echter een positieve uitzondering.

De bomen staan er gezond bij. In de afwateringssloot is grof vuil aangetroffen. Ook wordt de berm niet vaak gemaaid, en blijft er maaisel en bagger op de slootkant liggen. De wens om de sloot te verwijderen is door de waterhuishoudkundige functie echter niet haalbaar. De sloot zit vol water en staat via een duiker in verbinding met het water dat rondom Diemen loopt. De uitstraling is op dit moment erg laag. Veel auto's, verzakkingen in verharding, weinig structuur in beplanting en bomen maakt dat het groen weinig tot niets bijdraagt aan de uitstraling.

Het groen wordt in principe met de overige openbare ruimte als Verkeer - Verblijf bestemd om herstructurering van het openbaar gebied te vergemakkelijken. Dit met uitzondering van het groen rond het gemaal, alsmede de bomenrijen aan de zuidoostelijke rand van het plangebied langs de vaart. Deze worden als Groen bestemd.

4. MILIEU & WAARDEN

Naast het feit dat een nieuwe bestemmingsregeling binnen het vigerend beleid van rijk, provincie en gemeente tot stand moet komen, dient er ook rekening te worden gehouden met de aanwezige functies in en rond het gebied. In de volgende paragrafen zijn de randvoorwaarden, die voortvloeien uit de fysieke omgeving, beschreven. Achtereenvolgens komen de milieuzonering, geluid, bodem, externe veiligheid, water, luchtkwaliteit, hoofdleidingen en straalpaden, ecologie en archeologie aan bod.

4. 1. Bedrijven en milieuzonering

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan dient de invloed van bestaande bedrijvigheid op de leefomgeving afgewogen te worden. Om milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten al in het ruimtelijk spoor te voorkomen, kunnen in het bestemmingsplan grenzen worden gesteld aan de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten. Het instrument hiervoor is milieuzonering. Hiermee wordt een ruimtelijke scheiding aangebracht tussen milieubelastende functies (zoals bedrijven of industrie) en milieugevoelige functies (zoals wonen). In de praktijk wordt deze scheiding aangebracht door de toelaatbaarheid van bedrijven via de regels van een bestemmingsplan te koppelen aan een lijst van bedrijfsactiviteiten. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de lijst van bedrijfstypen uit de brochure *Bedrijven en Milieuzonering* (uitgave 2009, Sdu Uitgevers) van de VNG. In deze basiszoneringslijst zijn vrijwel alle algemeen voorkomende bedrijfstypen ondergebracht volgens de SBI van het Centraal Bureau voor de Statistiek. Elk type bedrijf is op deze wijze voorzien van een SBI-Code. In de VNG-brochure worden de bedrijfsactiviteiten, al naar gelang de te verwachten belasting voor het milieu, ingedeeld in een aantal categorieën. Voor de indeling in de categorieën worden de volgende ruimtelijk relevante milieuaspecten gebruikt: geur, stof, geluid en gevaar (vooral brand- en explosiegevaar). Er wordt een indeling in meerdere categorieën gemaakt. Per categorie wordt een indicatieve afstand ten opzichte van een 'rustige woonwijk' gegeven. Deze indicatieve afstanden lopen op per categorie:

- 10 meter voor bedrijven in categorie 1;
- 30 meter voor bedrijven in categorie 2;
- 50 meter voor bedrijven in categorie 3.1.;
- 100 meter voor bedrijven in categorie 3.2.;
- 200 meter voor bedrijven in categorie 4.1.;
- 300 meter voor bedrijven in categorie 4.2.

De richtafstanden uit de basiszoneringslijst zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbare omgevingstype. Deze richtafstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat met één afstandsstap worden verlaagd indien sprake is van een omgevingstype gemengd gebied (dus van 50 naar 30 meter voor milieucategorie 3.1. of van 30 naar 10 meter bij milieucategorie 2). Verdere reducties zijn niet te verantwoorden omdat in algemene zin niet aannemelijk kan worden gemaakt dat het woon- een leefklimaat niet wordt aangetast en het functioneren van bedrijven niet in gevaar wordt gebracht.

De reductie met één afstandstap leidt niet tot een lager beschermingsniveau voor gevaar, omdat voor activiteiten, waarbij gevaar maatgevend is voor de richtafstanden, vrijwel altijd specifieke regelgeving (zoals het Bevi en het Vuurwerkbesluit) geldt. Bij een klein aantal activiteiten is gevaar bij de bepaling van richtafstanden hét maatgevende milieuaspect zonder dat dit samenhangt met het (mogelijk) van toepassing zijn van het Bevi. Het gaat dan om activiteiten zoals kerncentrales en schietinrichtingen die niet op doorsnee bedrijventerreinen en bedrijvenlocaties zoals in de gemeente Ouder-Amstel voorkomen.

Bij het opnieuw bestemmen van de bestaande situatie op het bedrijventerrein Molenkade wordt gebruikt gemaakt van het principe "inwaarts zoneren". Bij inwaarts zoneren worden beschermende bufferzones rondom de milieugevoelige functies (wonen) gecreëerd. Hoe groter de afstand tot de woonbebouwing, hoe groter de toelaatbare hinder.

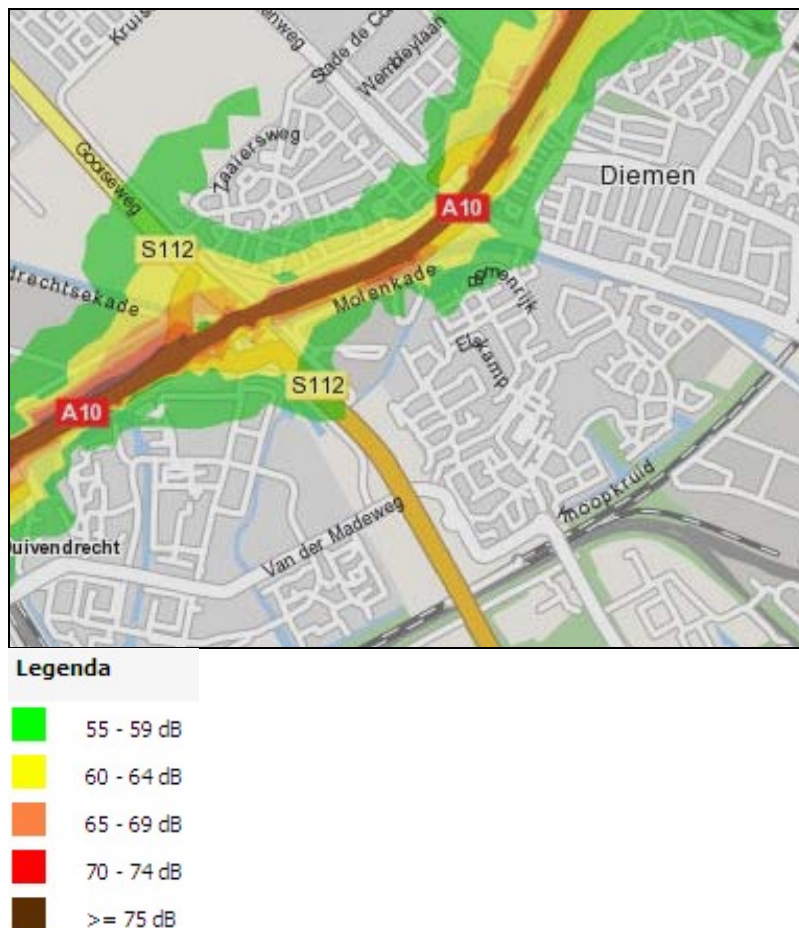
De omgeving van de bestaande woningen aan de Molenkade langs de Weespertrekvaart en de A10 kan gekenmerkt worden als een omgevings-type gemengd gebied. Een gemengd gebied is een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend. Het woongebied Diemen Zuid is aan te merken als een omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is een woonwijk die ingericht is volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar het bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Hoewel het bestemmingsplan een conserverend plan betreft, bestaat de mogelijkheid dat andere bedrijven zich op het bestaande bedrijventerrein vestigen. Primair gaat het bestemmingsplan uit van het opnieuw bestemmen van bestaande mogelijkheden. Om maximaal gebruik te kunnen maken van het bedrijventerrein Molenkade wordt toepassing gegeven aan het inwaarts zoneren (incl. reductie met één afstandstap ten opzichte van de woningen aan de Molenkade) van dit bedrijventerrein voor bedrijven in de milieucategorie 2 tot en met 3.2. (modern gemengde vestigingsmilieu B2b). Bestaande bedrijven met een zwaardere milieucategorie volgens de basiszoneringslijst uit de VNG brochure Bedrijven en Milieuzonering (uitgave 2009, Sdu Uitgevers), worden vanwege de bestaande situatie apart in het bestemmingsplan opgenomen. Bij bedrijfsbeëindiging kan dan alleen die specifiek opgenomen functie worden voortgezet of een nieuw bedrijf uit een lagere milieucategorie.

4. 2. Geluid

De Regio Amstelland en de Meerlanden, een samenwerking van vijf gemeenten, heeft op 18 oktober 2007 een geluidsbelastingkaart vastgesteld. De verplichting tot het opstellen van een geluidsbelastingkaart is opgenomen in artikel 118 van de Wet geluidhinder en vloeit voort uit de implementatie van de Europese Richtlijn omgevingslawaai in Nederland. Deze verplichting geldt voor een aantal agglomeraties. De in de regio Amstelland en de Meerlanden samenwerkende gemeenten vallen onder de agglomeratie Amsterdam-Haarlem en zijn daarom verplicht tot het opstellen van een geluidsbelastingkaart. Daarnaast is er door het rijk ook een geluidbelastingkaart opgesteld voor Rijkswegen en door de provincie Noord-Holland voor de provinciale wegen. De regionale geluidsbelastingkaart is een weergave van de geluidsbelasting die veroorzaakt wordt door wegen, spoorwegen en bedrijven in de regio. Op de kaart staan geluidsgevoelige objecten, terreinen en stiltegebieden aangegeven en ook het aantal woningen dat in een gebied aan bepaalde waarden van de geluidsbelasting wordt blootgesteld.



Figuur 10. geluidsbelastingkaart voor rijkswegen

Op 26 juni 2007 is de geluidsbelastingkaart voor rijkswegen vastgesteld door de minister van Verkeer en Waterstaat waarop het geluid van rijkswegen wordt gepresenteerd. De geluidsbelastingkaart heeft betrekking op alle rijkswegen in Nederland, die in beheer zijn van Rijkswaterstaat en geeft aan hoeveel geluid afkomstig is van rijkswegen in 2006. Te constateren valt dat de woningen langs de Molenkade een geluidsbelasting hebben tussen de 60 en 64 dB.

De minister van VenW heeft voor rijkswegen een plandrempel gekozen. Bij de keuze van de plandrempel is aangesloten bij de doelstelling uit de Nota Mobiliteit. De plandrempel voor de geluidsbelasting bij woningen in de etmaalperiode (L_{den}) is 65 dB. Op basis van de geluidsbelastingkaart en de plandrempel zijn in het actieplan bepaald waar geluidsknelpunten zijn en waar nader onderzoek naar geluidsbepurende maatregelen noodzakelijk is. Locaties met woningen waar de geluidsbelasting hoger is dan 65 zijn aangewezen als knelpuntlocatie. Ook in andere kaders dan de plandrempel worden in de nabije toekomst al veel maatregelen getroffen om de geluidsbelasting te verlagen, vaak ook op knelpuntlocaties. Dergelijke maatregelen worden uitgevoerd in het kader van:

- aanlegprojecten of grote reconstructies;
- werkzaamheden bij beheer en onderhoud van wegen;
- geluidssaneringen.

A10

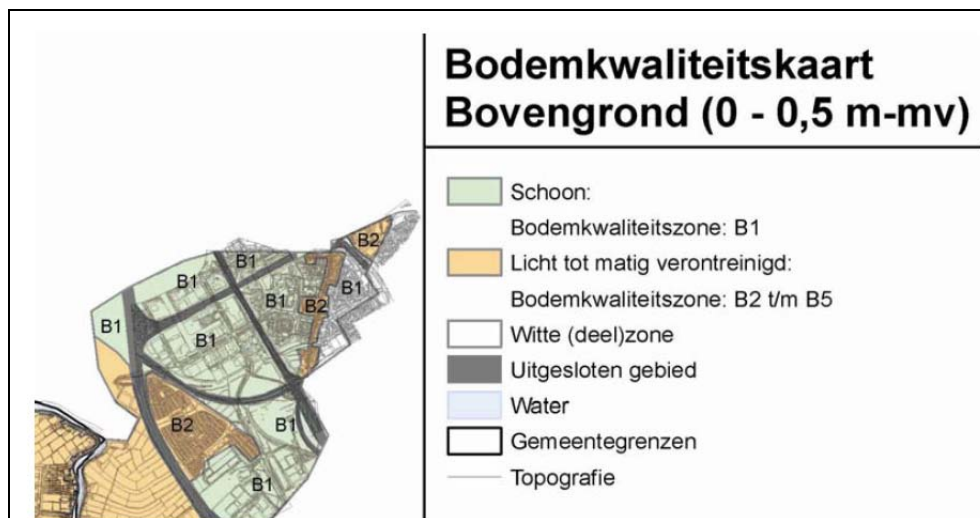
Zoals eerder aangegeven zijn er voor de A10 plannen om deze uit te breiden. Met het uitbreiden van de A10 is de verwachting dat het verkeer beter afgewikkeld kan worden. De kruisingen bij de afritten worden eveneens aangepast om tot een betere afwikkeling te komen.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Gezien het conserverend karakter van dit bestemmingsplan, waarbij geen toename van geluidgevoelige objecten mogelijk worden gemaakt vormt de uitvoering van dit plan geen belemmering op.

4. 3. Bodem

Voor de bodem binnen hun grenzen hebben de gemeenten Aalsmeer, Amstelveen, Ouder-Amstel en Uithoorn gezamenlijk een bodemkwaliteitskaart en een bodembeheerplan vastgesteld. Het doel van het regionale bodembeheerplan is het geven van een praktische handleiding bij grondverzet voor de eindgebruikers. Het bodembeheerplan dateert van 16 juli 2008. Voor de beschrijving van de bodemkwaliteit van de vier gemeenten is conform de interim-bodemkwaliteitkaarten gebruik gemaakt van het rekenkundig gemiddelde de 95-percentielwaarde (P95). Uit de bijbehorende bodemkwaliteitskaart (zie onderstaande afbeelding) kan opgemaakt worden dat de bodem gekwalificeerd wordt als "Licht verontreinigd" (Bodemkwaliteitszone: B2). Dit geldt voor een diepte tot een halve meter onder het maai-veld. Het rekenkundig gemiddelde ligt maximaal tussen de streefwaarde en de tussenwaarde. Verder is de P95 groter dan de tussenwaarde.



Figuur 11. Uitsnede bodemkwaliteitskaart

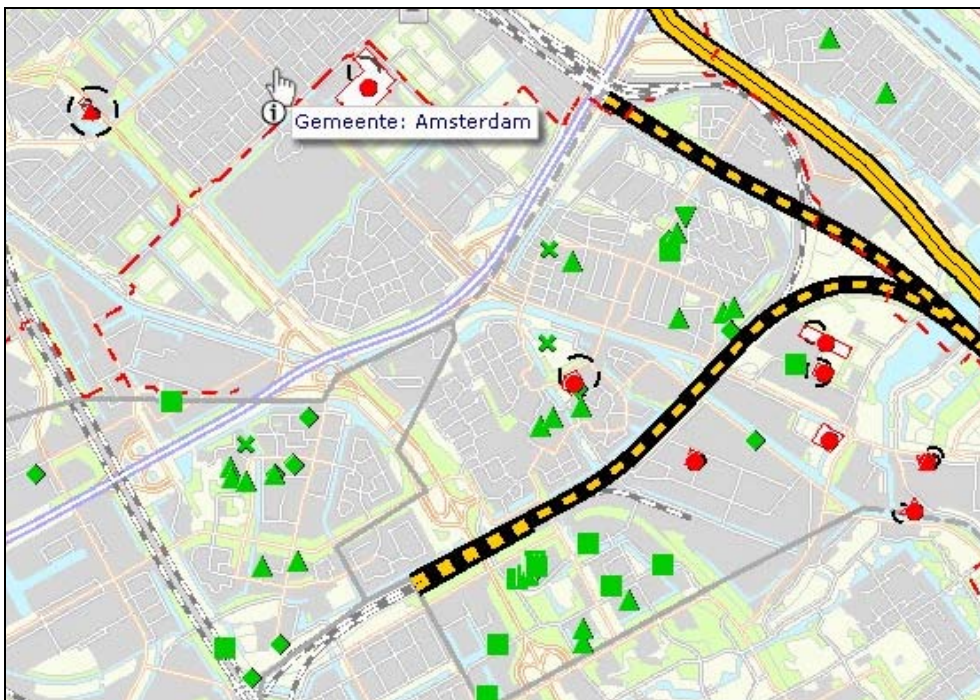
De gemeente is het bevoegd gezag voor het toezicht en de handhaving bij het grondverzet in het kader van de Vrijstellingregeling grondverzet. Indien de regels van het Vrijstellingsregeling grondverzet worden overtreden, vindt een overtreding van het Bouwstoffenbesluit plaats die op de daarvoor geldende wijze bestraft kan worden. Indien bij grondverzet sprake blijkt te zijn van ernstige bodemverontreiniging gelden de regels van de Wet bodembescherming en is de provincie bevoegd gezag. Bij toepassing van grond in of aan het oppervlaktewater is de waterkwaliteitsbeheerder het bevoegd gezag. Vooralnog val rechtstreeks dempen van oppervlaktewater onder bevoegd gezag van de waterkwaliteitsbeheerder. Indien het oppervlaktewater eerst wordt afgedempt en leeggepompt is de gemeente het bevoegd gezag met betrekking tot de aanvulling.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Het gebied is vanuit het verleden wel bekend met verontreiniging (oud bedrijventerrein). Per geval (bij het indienen van een omgevingsvergunning voor het bouwen of slopen) moet een bodemrapport overlegd worden, waarin aangetoond moet worden dat de grond geschikt is voor de beoogde functie.

4. 4. Externe veiligheid

Binnen en in de directe omgeving van het plangebied liggen geen bronnen die risico vormen uit oogpunt van externe veiligheid. Het plangebied ligt buiten het beperkingengebied dat is vastgesteld bij het Luchthavenindelingenbesluit voor de luchthaven Schiphol.



Figuur 12. Fragment risicokaart

DGMI aan de Industrieweg is een BEVI inrichting omdat in de vergunning van het bedrijf de mogelijkheid van het gebruik van cyanidebaden is opgenomen. Omdat het bedrijf van plan is die te verwijderen (of dat al heeft gedaan) staat het niet op de risicokaart. Zolang de vergunning het wel mogelijk maakt blijft het een BEVI inrichting. De PR 10^{-6} contour ligt binnen de grenzen van de inrichting.

In de nota Vervoer Gevaarlijke Stoffen (VGS) is het nationaal beleid voor transport van gevaarlijke stoffen beschreven. In de nota is uitgegaan van een Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en over het spoor. Het basisnet is ingedeeld in categorieën, Categorie 1 gaat op voor de routes zoals de Betuwelijn, waar het transport voorop staat en de meeste ruimtelijke beperkingen gelden. De transportlijnen in de economische kerngebieden van Nederland zijn vervolgens aangewezen als categorie 2. Hier dient middels maatwerk een afweging te worden gemaakt tussen de belangen van transport van gevaarlijke stoffen en de ruimtevraag. De laagste categorie gaat op voor alle overige transportlijnen. Langs deze lijnen gelden geen ruimtelijke beperkingen.

De transportlijnen rond Duivendrecht (spoorlijn, snelwegen) vallen onder categorie 2. Het kabinet gaat uit van vaste veiligheidszones van circa 30 meter voor de routes van categorie 2 die deel uitmaken van het Basisnet Weg. Uitgaande van betere handhavingmogelijkheden op het spoor is het onverkort toepassen van de afstand van 30 meter bij alle routes van categorie 2 van het Basisnet Spoor niet noodzakelijk. Daarbij is maatwerk (op basis van een belangenafweging tussen vervoers- en ruimtelijke aspecten) aan de orde.

Deze belangenafweging wordt gemaakt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Het plangebied ligt ver buiten de 30 meter zone. Op grond hiervan is geen aanvullend risicoanalyse voor het plangebied uitgevoerd.

Het plangebied ligt op meer dan 1250 meter uit de spoorlijn tussen station Duivendrecht en Amsterdam Amstel railway station. Tevens ligt het plangebied om meer dan 700 meter uit de Intercityspoorlijn Diemen Zuid - Duivendrecht (station Diemen Zuid). De woningen aan de Molenkade liggen op ca. 75 meter afstand van het hart van de A10. Rond het plangebied bevinden zich geen transport- en buisleidingen met een extern risico. Evenmin zijn er bedrijven genoemd in het Bevi aanwezig.

Conclusie

De voorlopige conclusie is dat er redelijkerwijs geen aanwijzingen zijn voor de problemen met betrekking tot externe veiligheid.

4. 5. Water

Het plangebied ligt in de Venserpolder. Het waterbeheer wordt hier gevoerd door het Hoogheemraadschap Amstel Gooi en Vecht, waarvan Waternet de uitvoerende instantie is. Op de gronden in het plangebied is de Keur van het Hoogheemraadschap van toepassing. Voor het rioolbeheer is de gemeente verantwoordelijk.

Waterkering

Langs de Weespertrekvaart ligt een waterkering (Waternet heeft deze bij haar overlegreactie gevoegd). Het gaat om een direct secundaire waterkering. Waternet verzoekt de gemeente om de waterkering met de beschermingszones op de verbeelding als dubbelbestemming weer te geven. Een initiatiefnemer moet rekening houden met deze waterkering. Binnen de kernzone en de beschermingszones zijn namelijk beperkt ontwikkelingen mogelijk. Daarnaast is voor ontwikkelingen binnen genoemde zones ook een watervergunning vereist. Op de verbeelding en in de regels is een dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering' opgenomen.

Toename verharding

Het is niet toegestaan om in stedelijk gebied zonder vergunning het verharde oppervlak met meer dan 1.000 m² uit te breiden. Wanneer het verharde oppervlak met meer dan 1.000 m² toeneemt, dient 10% van het extra oppervlak te worden gecompenseerd in de vorm van open water op het desbetreffende gebied dan wel hetzelfde peilvak.

Watergang langs de Industrieweg

Langs de Industrieweg en tussen de Molenkade en de Rozenburglaan liggen twee watergangen. Aangezien deze een belangrijke afwateringsfunctie hebben voor het gescheiden rioolstelsel op dit bedrijventerrein zijn deze watergangen op de verbeelding weergegeven met een bestemming Water. Dempingen zullen één op één gecompenseerd worden.

Riolering

De bebouwing en ontsluitingswegen van dit plangebied zijn aangesloten op een gescheiden rioleringsstelsel. Er zijn geen bedrijven uit een hogere milieucategorie dan 3 (lichte industrie). Waternet geeft aan dat een regulier gescheiden stelsel afdoende is.

Duurzaam bouwen

Om verontreiniging van afstromend hemelwater, oppervlaktewater, waterbodembodem en grondwater te voorkomen adviseert Waternet om duurzaam te bouwen. Dit houdt concreet in dat het gebruik van uitlogende materialen zoals lood, zink, koper, bitumineuze materialen en geïmpregneerde hout moet worden tegengegaan. Dit geldt voor de bouwfase, de definitieve fase en de inrichting van de openbare ruimte. De gemeente zal bij het uitvoeren van werken in het openbaar gebied hiermee rekening houden. Richting particulieren zal de gemeente dit advies uitdragen.

Grondwater

Met het bouwen in het gebied dient rekening te worden gehouden met het grondwater. Ondergrondse bouwwerken, zoals kelders en parkeergarages, mogen een vrije afstroming van grondwater naar het oppervlaktewater niet belemmeren. Met een grondwaterberekening moet een initiatiefnemer het effect van de ondergrondse constructie op het grondwater laten bepalen. Waternet vraagt dit in de waterparagraaf op te nemen. Waternet stelt zich op het standpunt, dat het bouwen volgens het polderprincipe onwenselijk is. Dit kan namelijk leiden tot negatieve gevolgen voor de omgevingen. Zo kunnen er zettingen en droogstand van houten paalfunderingen ontstaan. Bovendien moet vaak permanent een grote hoeveelheid grondwater verpompt worden naar het riool of oppervlaktewater. Dit is niet duurzaam. Om grondwateroverlast te voorkomen, adviseert Waternet een initiatiefnemer kruipruimteloos te bouwen, het terrein op te hogen en/of de doorlaatbaarheid van de bodem te verbeteren. De gemeente zal bij de omgevingsvergunning het advies van Waternet laten meewegen.

Natuurvriendelijke oevers

Het is de bedoeling de bestaande groenstructuur aan de oostzijde van het gebied te behouden en/of te versterken. Het aanbrengen van natuurvriendelijke oevers langs de oever van de Venserwetering kan hieraan bijdragen. Daarnaast leveren natuurvriendelijke oevers een bijdrage aan de waterkwaliteit doordat helofyten (zoals riet) voedingsstoffen uit het water opnemen en zo het water zuiveren. Tevens dragen deze oevers bij aan het ecologisch functioneren van het watersysteem. Omdat de Venserwetering uitwatert op een KRW-lichaam, kan de gemeente daarnaast meehelpen aan het behalen van de hieraan gestelde doelen. Waternet adviseert dan ook om op hiervoor kansrijke plekken in het plangebied natuurvriendelijke oevers aan te leggen. Als de gemeente besluit tot het aanleggen van natuurvriendelijke oevers zal de gemeente contact op te nemen met de afdeling Planadvies van Waternet, zodat afspraken gemaakt kunnen worden over het beheer ervan.

Gemaal Molenkade 48

Het gemaal aan de Molenkade 48 veroorzaakt geluidsbelasting. In de nabijheid van het gemaal zullen echter geen geluidgevoelige ruimte worden gecreëerd.

Vergunningen

Waternet geeft aan dat het mogelijk is dat een initiatiefnemer voor bepaalde activiteiten een watervergunning moet aanvragen. Hierbij valt te denken aan de volgende zaken:

- (bouw)ontwikkelingen in de beschermingszones van de waterkering;
- toename van het verharde oppervlakte met meer dan 1.000 m²;
- onttrekkingen, infiltraties en lozingen van grondwater, zoals bronbemalingen, retourbemalingen en grondwatersaneringen.

Bij het aanvragen van omgevingsvergunningen zal de gemeente initiatiefnemers wijzen op de noodzaak een watervergunning aan te vragen.

4. 6. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de *Wet luchtkwaliteit* in werking getreden. Deze wet betreft een wijziging van de *Wet milieubeheer* en vervangt het *Besluit luchtkwaliteit 2005*. De wet is bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken dan wel te voorkomen, als gevolg van blootstelling aan te hoge niveaus van luchtverontreiniging.

De kern van de Wet luchtkwaliteit bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteits-eisen. De uitvoeringsregels behorend bij de wet zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur en ministeriële regelingen (mr) die gelijktijdig met de "Wet luchtkwaliteit" in werking treden. Hieronder staat een overzicht van de regelgeving voor luchtkwaliteit:

- "Wet luchtkwaliteit" (titel 5.2. van de Wet milieubeheer);
- Wijzigingswet Wet milieubeheer (o.a. van belang voor het overgangsrecht voor luchtkwaliteit);
- Besluit "Gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)";
- Besluit "Niet in betekende mate" (NIBM);
- Ministeriële regeling "Niet in betekende mate" (NIBM);
- Ministeriële regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007;
- Ministeriële regeling "Projectsaldering luchtkwaliteit 2007".

Het besluit "gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)" is op 16 januari 2009 in werking getreden. Met de AMvB wordt de bouw van zogenaamde "gevoelige bestemmingen", in de nabijheid van (snel)wegen beperkt. Langs (snel)wegen gelden zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg. Waar in zo'n onderzoeksgebied de grenswaarden voor PM₁₀ of NO₂ worden overschreden, mag het totaal aantal mensen binnen de gevoelige bestemmingen niet toenemen. Bij uitbreidingen van bestaande gevoelige bestemmingen (in dit bestemmingsplan echter niet aan de orde) is een eenmalige toename van maximaal 10% van het totale aantal blootgestelden toegestaan.

De *Wet luchtkwaliteit* voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de *Wet luchtkwaliteit* geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project (al dan niet per saldo) niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL;
- een project “niet in betekenende mate” bijdraagt aan de luchtverontreiniging ¹⁾. Projecten die “niet in betekenende mate” bijdragen aan de luchtverontreiniging gelden alleen voor uitbreiding van woningbouw, kantoren en bepaalde landbouwinrichtingen.

Huidige situatie

Door de GGD Amsterdam worden in de gemeente Ouder-Amstel jaarlijks metingen verricht naar de luchtkwaliteit, uitgedrukt in de concentratie stikstofdioxide. In het bijzonder gaat het daarbij om de concentratie stikstofdioxide (NO₂) op een aantal locaties binnen de gemeente. De metingen worden gehouden op locaties waar de belasting door lokaal en/of snelwegverkeer naar verwachting hoog is, bij achtergrondlocaties en op plaatsen waarvoor op korte of middellange termijn nieuwbouwplannen bestaan. In 2006 en 2007 is in Duivendrecht ook fijn stof (PM₁₀) gemeten.

In Duivendrecht varieerde het jaargemiddelde NO₂ concentratie van afgerond 31 µg/m⁻³ tot 40 µg/m⁻³, met een afgerond gemiddelde van 36 µg/m⁻³. De grenswaarde van 40 µg/m⁻³ (geldig vanaf 2010) wordt dan ook niet overschreden. In Duivendrecht werd op één locatie, Molenkade, de grenswaarde van 40,4 µg/m⁻³ gemeten. De Molenkade ligt pal tegen de A10. De gemeten NO₂ concentraties bleven met alle meetlocaties in Duivendrecht ruim beneden de plandrempel van 44 µg/m⁻³. Ook het fijn stof (PM₁₀) bleef binnen de daarvoor geldende normen ²⁾.

A10

Zoals eerder aangegeven zijn er voor de A10 plannen om deze uit te breiden. Met het uitbreiden van de A10 is de verwachting dat het verkeer beter afgewikkeld kan worden. De kruisingen bij de afritten worden eveneens aangepast om tot een betere afwikkeling te komen.

¹⁾ Een project draagt “niet in betekenende mate” bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 µg/m⁻³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

²⁾ Rapport van GGD Amsterdam, metingen van de jaargemiddelde stikstofdioxide in de gemeente Ouder-Amstel in 2008,d.d. april 2009.

Ten aanzien van de leefbaarheid voor de bewoners op de Molenkade zijn er wettelijke normen voor de luchtkwaliteit. Veranderingen aan de A10 dienen aan deze normen te voldoen.

Toekomst

Door de autonome toename van het verkeer kan voornamelijk op rijkswegen zoals de A10 meer file ontstaan dan nu het geval is. Dit zal dan een nadelige invloed hebben op de luchtkwaliteit in de omgeving van de A10 en hierdoor ook op het plangebied. Wanneer de capaciteit van de A10 in de toekomst wel wordt vergroot heeft het verkeer kans op een betere doorstroming. Hierdoor kan er op termijn een verbetering optreden van de luchtkwaliteit. Dit vooral ook door de vermindering van remmende en weer optrekkende auto's die hierdoor extra bijdragen aan de luchtvervuiling. In de toekomst zal het verkeer ook schoner worden als gevolg van (strengere) EU-regelgeving. Ook wordt er al onderzocht of het mogelijk is om bij toekomstige aanpassingen aan snelwegen te zorgen voor geluidsschermen die naast geluid ook een reductie van de luchtvervuiling opleveren.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Gezien het conserverend karakter van het bestemmingsplan, waarbij geen toename van bedrijfsfunctie of woningbouw mogelijk wordt gemaakt en de uitvoering van het plan zorgt voor een betere verkeersdoorstroming op het bedrijventerrein zelf mag er van uitgegaan worden dat het project (per saldo) niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Wel blijft het aspect luchtkwaliteit een aandachtspunt voor de gemeente. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4. 7. Hoofdleidingen en straalpaden

Binnen het plangebied komen geen hoofdleidingen en straalpaden voor.

4. 8. Ecologie

Alle ruimtelijke ingrepen in Nederland dienen aan de ecologische wet- en regelgeving te worden getoetst. Deze bestaat uit gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Voor de *gebiedsbescherming* zijn twee regimes van belang:

- de speciale beschermingszones (SBZ's) in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- de Natuurbeschermingswet.

Als er activiteiten in of nabij een SBZ plaatsvinden, moet onderzocht worden of deze significant negatieve effecten op de kwalificerende waarden van een SBZ hebben. In de in 2005 gewijzigde Natuurbeschermingswet is de bescherming van Staatsnatuurmonumenten, de Beschermden Natuurmonumenten en de Natura 2000-gebieden geregeld. Een andere vorm van gebiedsbescherming is de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

De EHS is onderdeel van het rijksbeleid voor een netwerk van natuurgebieden door Nederland. In en rond dergelijke gebieden moeten onomkeerbare ingrepen worden voorkomen.

De *soortenbescherming* is sinds 2002 in de Flora- en faunawet geregeld. Daarnaast geldt voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving de 'zorgplicht'. In de Flora- en faunawet heeft de overheid van nature in Nederland voorkomende planten- en diersoorten aangewezen die beschermd moeten worden. Ook de beschermde soorten onder de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn hierin opgenomen. De bescherming houdt in dat het verboden is om beschermde, inheemse planten te beschadigen. Het is ook verboden om beschermde, inheemse dieren te doden, verontrusten, dan wel hun nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen te beschadigen, te vernielen, uit te halen of te verstoren.

Met ingang van 2005 is een aantal wijzigingen op de wet in werking getreden. Er zijn nu drie categorieën van soorten, ingedeeld op basis van zeldzaamheid of mate van bedreiging, waarvoor (onder voorwaarden) vrijstelling mogelijk is (lichte en middelzwaar beschermde soorten) of waarvoor ontheffing kan worden aangevraagd (zwaar beschermde soorten).

De eerder genoemde 'zorgplicht' houdt in dat iedereen dient te voorkomen dat zijn handelen nadelige gevolgen voor flora en fauna heeft.

EHS en Natura 2000

De ecologische hoofdstructuur (EHS) is een beleidsconcept dat zijn wortels heeft in het Nationaal Natuurbeleidsplan van 1990 en een vervolg heeft gekregen in de Nota Ruimte van 2005. Provincies zijn verantwoordelijk voor de realisering van de EHS.



Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

EHS grote wateren

Ecologische verbindingzone

Weidevogelleefgebied

Figuur 13. Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie kaart 2 Ecologie



Figuur 14. Ligging Nationaal Landschap "Groene Hart"



Figuur 15. Ligging Natura 2000-gebied IJmeer en Markemeer

In bijgaande figuren is af te lezen dat het Natura 2000-gebied IJmeer en Markemeer op een afstand van meer dan 4 km ten oosten van het plangebied ligt. Het Nationaal Landschap "Groene Hart" ligt op circa 1,7 km ten oosten van het plangebied en op circa 2,5 km ten westen van het plangebied. In grote lijnen zijn zowel het Natura 2000-gebied en het Nationaal Landschap ook aan te merken als EHS-gebieden. Gezien de stedelijke omgeving rondom het plangebied

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Formeel dient in een voortoets gekeken te worden naar eventuele significante gevolgen voor de Natura 2000-gebieden (ook voor al bestemde bedrijventerreinen). Gezien de ligging van het plangebied in een sterk verstedelijkte omgeving en de afstanden tot bestaande EHS en Natura 2000-gebied IJmeer en Markemeer mag er van uitgegaan worden dat met de realisatie van de uitgangspunten in dit nieuwe bestemmingsplan zich geen significante gevolgen zullen voordoen, tenzij uit de luchtkwaliteittoets zou blijken dat er emissies plaatsvinden waarmee grenswaarden worden overschreden. Aangezien er slechts bedrijven tot milieucategorie 3 toelaatbaar zijn, is niet te verwachten dat dit zal plaatsvinden. Aangezien het bestemmingsplan een overwegend conserverend karakter heeft, heeft het onderhavige bestemmingsplan daarom geen of nauwelijks effect op de ecologie. De bestaande situatie van het bedrijventerrein Molenkade wordt inbestemd.

Duivendrecht is een bestaand en intensief verstedelijkt gebied waar waarschijnlijk geen bijzondere natuurwaarden aanwezig zijn.

Aangezien het bestemmingsplan een beperkt aantal infrastructurele ingrepen met zich meebrengt is er voor gekozen een quickscan uit te voeren naar de (mogelijke) aanwezigheid van beschermde flora en fauna in het plangebied.

Van planten en amfibieën zijn mogelijk beschermde algemene soorten aanwezig. Hiervoor gelden geen verbodsbepalingen als het gaat om werkzaamheden in het kader van de ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Een ontheffing is dan niet nodig.

De bebouwing met (spouw)gaten zijn vaak verblijfplaatsen voor overwinterende amfibieën en vleermuizen. Bij eventuele sloop van deze bebouwing kunnen deze beschermde soorten worden verstoord. Bij voorgenomen sloop dient dan ook onderzoek plaats te vinden. Op basis daarvan dient bezien te worden of ontheffing verleend moet worden van de Flora- en faunawet.

4. 9. Archeologie

Sinds september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem. Als behoud in de bodem geen optie is, dan is, voorafgaand aan de bodemverstoring, onderzoek nodig om archeologische overblijfselen te documenteren en de informatie en vondsten te behouden. In de dichtbebouwde stedelijke omgeving is in de praktijk doorgaans geen sprake van deze laatste optie.



Figuur 16. *Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW)*



Figuur 17. Cultuurhistorische Waardenkaart

Volgens de indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) ligt het zuidelijk deel van Molenkade in een gebied met een lage kans op het aantreffen van archeologische waarden. Het noordelijk deel van het bedrijventerrein Molenkade heeft geen trefkans meegekregen.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Op grond van de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden en de Cultuurhistorische Waardenkaart valt te concluderen dat binnen het plangebied geen waarden van archeologie en cultuurhistorie zijn beschreven en ook geen monumenten aanwezig zijn. De lage trefkans op de IKAW rechtvaardigt geen beschermingsregime in het bestemmingsplan middels een *omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden*.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

In voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de komende jaren voor de ruimtelijke en functionele gewenste situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten; ook uit deze aspecten blijkt een aantal randvoorwaarden naar voren te komen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

In dit hoofdstuk wordt de inhoud van de bestemmingen (de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden) toegelicht en wordt aangegeven hoe de uitgangspunten hun juridische vertaling in het eigenlijke plan hebben gekregen. De bestemmingen zijn juridisch vastgelegd in de tekst van de regels en in beeld op een verbeelding. Verbeelding en regels zijn één geheel en niet afzonderlijk leesbaar.

Het bestemmingsplan valt onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het bestemmingsplan is opgezet volgens de wettelijke regelgeving en qua systematiek volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008), met inachtneming van de aanpassingen die voortvloeien uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), die per 1 oktober 2010 in werking treedt. De SVBP - welke slechts een systematische standaardisering betreft en geen inhoudelijke standaard is - is verplicht in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Zo voorziet het SVBP in een standaardopbouw van een bestemmingsplan door onder andere:

- standaardbenamingen van een bestemming en de daarin voorkomende bepalingen (bouwregels, omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van werken geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden, e.d.);
- de alfabetische volgorde van de begripsbepalingen en bestemmingen;
- een vaste volgorde van een indeling van een bestemming;
- een aantal standaardbegrippen;
- een standaardwijze van meten;
- vaste kleuren en kleurcodes van een bestemming op de verbeelding;
- standaardbenamingen van aanduidingen op de digitale verbeelding van het bestemmingsplan en in de regels.

In het kader van de huidige wet- en regelgeving is het plan technisch als een digitaal raadpleegbare versie uitgevoerd en voldoet het aan de RO standaarden 2008. Het plan kan in het informatiesysteem van de gemeente en diverse andere overheden worden ingevoerd en worden ontsloten via internet. Er zal een analoge (papieren) versie van het bestemmingsplan naast het digitale plan blijven bestaan. Het vaststellen van een digitale versie is vanaf 1 januari 2010 overigens verplicht.

5. 1. De regels

De regels bevatten allereerst een bestemmingsomschrijving. Hierin is per bestemming uitgewerkt voor welk doel of doeleinden de gronden mogen worden benut. Naast de bestemmingsomschrijving zijn in de regels “bouwregels”, regels voor “omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van werken geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden” en “gebruiksregels” opgenomen.

In de bouwregels zijn - gerelateerd aan de toegelaten gebruiksfuncties - eisen gesteld aan de hoogte van gebouwen en bouwwerken en maximale bebouwingspercentages. De gebruiksregels verbieden bepaalde vormen van gebruik binnen een bestemming (specifieke gebruiksregels) dan wel alle gebruik in strijd met de gegeven bestemming (algemene gebruiksregels).

5. 2. Beschrijvingen van de bestemmingen

- *Bedrijf - Nutsvoorziening* -

Het bestaande gemaaltje ten noorden van de Molenkade, alsmede een nutsgebouw op de hoek van de Industrieweg en de Rozenburglaan hebben de bestemming 'Bedrijf – Nutsvoorziening' gekregen.

- *Bedrijventerrein* -

Binnen het plangebied is ervoor gekozen om te werken met één bestemming 'Bedrijventerrein', waarbij de maximaal toelaatbare milieucategorie nader wordt aangeduid. Bedrijfswoningen worden op het bedrijventerrein niet toegelaten, met uitzondering van bestaande bedrijfswoningen. De maximaal toegestane milieucategorie bedraagt 3.2. Qua bebouwing worden de bestaande bouwrechten overgenomen (bouwhoogte maximaal tien meter). Aan de achterzijde van de woningen langs de Molenkade is ervoor gekozen hier een zone met een maximale bouwhoogte van 6 meter toe te staan om een betere overgang naar het bestaande woningbouwgebied te creëren. Door middel van een wijzigingsbevoegdheid kan de bouwhoogte aan de gehele zuidoostzijde van het plangebied worden verhoogd naar 15 meter en kan op specifieke plekken langs de Molenkade en op het meest zuidelijk gelegen perceel een bouwhoogte worden verhoogd naar 20 meter. Ook bestaande detailhandelsvestigingen worden specifiek aangeduid. Nieuwe detailhandelsvestigingen zijn niet toegestaan. Het kerkgenootschap "Enquentro" heeft een aanduiding "maatschappelijk" gekregen. Specifieke beeldkwaliteitvoorwaarden worden in een apart Beeldkwaliteitplan opgenomen.

- *Groen* -

De grotere groenelementen in het plangebied als het groen bij de Rozenburglaan en rond het gemaal, alsmede de bomenrijen aan de zuidoostelijke rond van het plangebied langs de vaart wordt door middel van deze bestemming vastgelegd. Parkeren is niet toegestaan binnen deze bestemming. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden opgericht. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 10 meter bedragen.

- *Verkeer* -

In het plangebied heeft de Rozenburglaan als bovenwijkse verbinding een bestemming Verkeer gekregen. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden opgericht. Ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mogen overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 5 meter hoog worden.

- *Verkeer - Verblijf* -

In het plangebied hebben de Molenkade en de Industrierweg en het terrein tussen de Rozenburglaan en de bestaande bedrijven bestemming *Verkeer - Verblijf gekregen*. De verkeersfunctie (met bijbehorende inrichting) is hier de primaire functie, wel kan binnen deze functie groen en parkeren worden opgenomen. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden opgericht. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 10 meter bedragen.

- *Water* -

Het water is vastgelegd door middel van de bestemming 'Water', evenals de bijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals dammen en bruggen e.d. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden opgericht. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 2 meter bedragen.

- *Waterstaat- Waterkering* -

De voor Waterstaat - Waterkering aangewezen gronden zijn bestemd voor dijken en kaden met een waterkerende functie, met daarbij behorende bouwwerken geen gebouwen zijnde.

- *Wonen* -

De bestaande woningen langs de Molenkade hebben een woonbestemming gekregen. Voorwaarde in de regels is dat het huidige aantal van 26 woningen niet mag uitbreiden. De karakteristieke woningen hebben een specifieke aanduiding karakteristiek gekregen. Op één specifieke plek (waar een 'gat' in de bebouwing zit) is er voor gekozen een wijzigingsbevoegdheid op te nemen om hier te zijner tijd een vrijstaande woning te realiseren. Wel dient dan te worden voldaan aan de milieueisen.

5. 3. Overige bepalingen

5.3.1. Algemene afwijkingsregels

De in het plan opgenomen afwijkingsregels bieden de mogelijkheid om veranderingen relatief snel, na een korte procedure en binnen gemeentelijk te beoordelen en door te voeren. Aan het gebruik van deze afwijkingsregels zijn wel een aantal voorwaarden verbonden. Deze voorwaarden zijn opgenomen in de planregels. Het betreft een flexibiliteitsregeling die noodzakelijk is om op kleine onderdelen te kunnen afwijken van de regels van het plan, bijvoorbeeld als gevolg van in de praktijk vaak voorkomende problemen met het uitmeten van terreinen en dergelijke. Een bekend gegeven is de mogelijkheid om 10% te kunnen afwijken van maten, percentages en afmetingen. Deze regel is slechts toepasbaar onder bepaalde beperkingen, zoals bijvoorbeeld het geen onevenredige afbreuk doen aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden of percelen.

5.3.2. Algemene wijzigingsregels

De in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden dienen de flexibiliteit van het plan. Het gaat om het mogelijk maken van ontwikkelingen die op dit moment nog niet zijn uitgekristalliseerd, doch die binnen de planperiode kunnen worden gerealiseerd. Zo kan de bestemming Wonen worden gewijzigd, maar kan ook de bestemming Bedrijventerrein worden gewijzigd ten behoeve van de aanleg van een ontsluitingsweg of kan een deel van de bestemming Verkeer - Verblijf gewijzigd worden in Bedrijventerrein.

5.3.3. Overgangsrecht

Door middel van deze regels kunnen bestaande afwijkingen ten opzichte van het bestemmingsplan worden voortgezet, tenzij deze op illegale manier tot stand zijn gekomen. Als er geen sprake is van illegale situaties kan de bestaande situatie worden gecontinueerd. Ten behoeve daarvan kunnen van het bestemmingsplan afwijkende gebouwen in stand worden gehouden en kan van het bestemmingsplan afwijkend bestaand gebruik worden voortgezet. De overgangsregels zijn opgenomen conform artikel 3.2.1. en 3.2.2. Bro.

6. MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6. 1. Economische uitvoerbaarheid/grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatie-regeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten voor bijvoorbeeld bouw- en woonrijp maken en hebben zij sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden diverse eisen en regels gesteld kunnen worden. Indien er sprake is van bepaalde bouwplannen, dient de gemeente hiervoor een exploitatieplan op te stellen, tenzij voornoemde kosten 'anderszins verzekerd' zijn, bijvoorbeeld door overeenkomsten of eigen gronduitgifte, en het stellen van eisen met betrekking tot kwaliteit en fase-ring niet noodzakelijk wordt geacht. Een combinatie van een exploitatieplan en overeenkomsten is ook mogelijk.

De gemeente Ouder-Amstel heeft alle gronden in het verleden reeds uitgegeven. Verhaal van kosten door middel van gronduitgifte is dan ook niet mogelijk.

Voor de voorbereiding en uitvoering van het verbeteringstraject wordt er nauw samengewerkt in de onlangs opgerichte Stuurgroep Molenkade, waarin de gemeente Ouder-Amstel en de Ondernemersvereniging Ouder-Amstel (OVOA) de trekkers zijn en de belangrijkste stakeholders op het bedrijventerrein in meedraaien.

In de zomer van 2008 is door de Stuurgroep Molenkade het Projectplan Revitalisering Molenkade opgesteld, welke onder meer als onderlegger voor aangevraagde HIRB-subsidie (Subsidieregeling Herstructurering en Intelligent Ruimtegebruik) heeft gefungeerd (zie **bijlage 2**). In deze actualisatie is het Projectplan conform de 'Handleiding Projectmatig werken' van de gemeente Ouder-Amstel opgesteld en geactualiseerd naar aanleiding van nieuwe inzichten en de stand van zaken van de diverse activiteiten van de Revitalisering. Een en ander is zo aangepast, dat, mede vanwege de toekenning van de HIRB-subsidie, binnen de kaders van het Projectplan van 2008 gewerkt blijft worden.

In dit bestemmingsplan worden geen nieuwe bouwplannen mogelijk gemaakt ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan. Derhalve ligt er geen verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan.

In de regels in dit bestemmingsplan zijn een aantal wijzigingsbevoegdheden opgenomen, waarbij het college van burgemeester en wethouders het plan kunnen wijzigen. Op het moment dat hierbij een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1. Bro ontstaat, moet formeel de gemeenteraad een besluit nemen tot het vaststellen van een exploitatieplan of hiervan af te zien wanneer kosten anderszins worden verzekerd (bijvoorbeeld middels een anterieure overeenkomst). Deze verplichting geldt ook voor het toepassen van een omgevingsvergunning met afwijking van het bestemmingsplan. Artikel 6.12 lid 3 Wro regelt dat beide verplichtingen door de raad aan het college kunnen worden gedelegeerd.

Dit kan door bij het vaststellen van het bestemmingsplan de raad te laten besluiten toepassing te geven aan artikel 6.12 lid 3 onder voorwaarde dat "omgevingsvergunningen met afwijking van het bestemmingsplan" passen binnen de in dit bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheden.

6. 2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1. Overleg

Het voorontwerp Bestemmingsplan bedrijventerrein Molenkade is op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) naar de volgende instanties worden toegestuurd, met het verzoek te reageren voor 19 november 2010:

- Provincie Noord-Holland
- VROM Inspectie
- Kamer van Koophandel
- Gemeente Diemen
- Stadsdeel Oost
- Metropoolregio Amsterdam
- Waternet
- Rijkswaterstaat
- KPN
- NUON

De provincie Noord-Holland, de VROM Inspectie en Waternet hebben voor deze datum gereageerd.

De overlegreacties zijn samengevat en voorzien van de gemeentelijke beantwoording daarop.

Provincie Noord-Holland

De provincie Noord-Holland geeft aan dat het onderhavig bestemmingsplan een binnenstedelijk gebied is en geen provinciale belangen raakt.

Reactie gemeente:

Wij nemen kennis van de reactie van de provincie Noord-Holland.

VROM Inspectie

De VROM Inspectie geeft aan dat het bestemmingsplan de betrokken rijksdiensten geen aanleiding geven tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB, TK 2007-2008, 31500 nr. 1).

Reactie gemeente:

Wij nemen kennis van de reactie van de VROM Inspectie.

Waternet (Waterschap Amstel, Gooi en Vecht)

1. Verzoek toesturen ontwerpbestemmingsplan

Waternet verzoekt haar opmerkingen in het ontwerp te verwerken en een concept waterparagraaf toe te sturen, voordat een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gaat.

Reactie gemeente:

Wij zullen een concept waterparagraaf toesturen, alvorens een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen.

2. Waterkering

Langs de Weespertrekvaart ligt een waterkering (Waternet heeft deze bij haar overlegreactie gevoegd). Het gaat om een direct secundaire waterkering. Waternet verzoekt de gemeente om de waterkering met de beschermingszones op de verbeelding als dubbelbestemming weer te geven. Een initiatiefnemer moet rekening houden met deze waterkering. Binnen de kernzone en de beschermingszones zijn namelijk beperkt ontwikkelingen mogelijk. Daarnaast is voor ontwikkelingen binnen genoemde zones ook een watervergunning vereist.

Reactie gemeente:

Op de verbeelding en in de regels is een dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering' opgenomen.

3. Toename verharding

Waternet maakt uit de plannen op dat een deel van de groene percelen in het midden van het plangebied plaats zal maken voor bedrijfspanden. Dit betekent volgens Waternet dat een toename van verharding plaatsvindt. Het is niet toegestaan om in stedelijk gebied zonder vergunning het verharde oppervlak met meer dan 1.000 m² uit te breiden. Een snelle rekensom leert Waternet leert dat dit aantal waarschijnlijk overschreden zal worden. Dit betekent dat de gemeente 10% van het extra te verharden oppervlak in het plangebied moet omzetten in waterberging. Een toename van verharding moet men namelijk op een zodanige wijze compenseren dat men geen extra water uit het plangebied hoeft af te voeren. Waternet verzoekt dan ook de uitbreiding van het verharde oppervlak en de bijbehorende watercompensatie in de waterparagraaf te kwantificeren.

Watercompensatie vergt ook een bepaald ruimtebeslag. Op de verbeelding is met dit ruimtegebruik geen rekening gehouden. Waternet vraagt dit alsnog te doen. In de vervolgfase wil Waternet afspraken maken over wie het beheer van het water op zich neemt.

Reactie gemeente:

Wanneer het verharde oppervlak met meer dan 1.000 m² toeneemt, dient 10% van het extra oppervlak te worden gecompenseerd in de vorm van open water op het desbetreffende gebied dan wel hetzelfde peilvak.

4. Watergangen langs de Industrierweg

Langs de Industrierweg liggen volgens Waternet een tweetal open watergangen en uit het Beeldkwaliteitsplan komt naar voren dat men deze watergangen zal handhaven. Deze staan echter niet als dusdanig op de verbeelding aangegeven. Waternet vraagt om deze watergangen de bestemming 'Water' te geven.

Reactie gemeente:

Langs de Industrierweg en tussen de Molenkade en de Rozenburglaan liggen twee watergangen. Aangezien deze een belangrijke afwateringsfunctie hebben voor het gescheiden rioolstelsel op dit bedrijventerrein zijn deze watergangen op de verbeelding weergegeven met een bestemming Water. Dempingen zullen één op één gecompenseerd worden.

5. Riolering

De bebouwing en ontsluitingswegen van dit plangebied zijn aangesloten op een gescheiden rioleringsstelsel. Uit het bestemmingsplan maakt Waternet op dat het plan geen bedrijven uit een hogere milieucategorie dan 3 (lichte industrie) zal toestaan. Waternet geeft aan dat een regulier gescheiden stelsel afdoende is en adviseert dit op te nemen in de waterparagraaf.

Reactie gemeente:

Wij zullen dit opnemen in de waterparagraaf.

6. Duurzaam bouwen

Om verontreiniging van afstromend hemelwater, oppervlaktewater, waterbodem en grondwater te voorkomen adviseert Waternet om duurzaam te bouwen. Dit houdt concreet in dat het gebruik van uitlogende materialen zoals lood, zink, koper, bitumineuze materialen en geïmpregneerde hout moet worden tegengegaan. Dit geldt voor de bouwfase, de definitieve fase en de inrichting van de openbare ruimte.

Reactie gemeente:

Bij het uitvoeren van werken in het openbaar gebied zullen wij hiermee rekening houden. Richting particulieren zal de gemeente dit advies uitdragen.

7. Grondwater

Met het bouwen in het gebied dient rekening te worden gehouden met het grondwater. Ondergrondse bouwwerken, zoals kelders en parkeergarages, mogen een vrije afstroming van grondwater naar het oppervlaktewater niet belemmeren. Met een grondwaterberekening moet een initiatiefnemer het effect van de ondergrondse constructie op het grondwater laten bepalen. Waternet vraagt dit in de waterparagraaf op te nemen.

Waternet stelt zich op het standpunt, dat het bouwen volgens het polderprincipe onwenselijk is. Dit kan namelijk leiden tot negatieve gevolgen voor de omgevingen. Zo kunnen er zettingen en droogstand van houten paalfunderingen ontstaan. Bovendien moet vaak permanent een grote hoeveelheid grondwater verpompt worden naar het riool of oppervlaktewater. Dit is niet duurzaam.

Waternet adviseert dan ook in het plan, en dan bij voorkeur in de bestemmingsregels, op te nemen dat een initiatiefnemer ondergrondse constructies waterdicht uit moet voeren.

Om grondwateroverlast te voorkomen, adviseert Waternet een initiatiefnemer kruipruimteloos te bouwen, het terrein op te hogen en/of de doorlaatbaarheid van de bodem te verbeteren.

Reactie gemeente:

Wij zullen het advies van Waternet in de waterparagraaf opnemen. Het waterdicht uitvoeren van ondergrondse constructies zal bij de omgevingsvergunning worden meegewogen.

8. Natuurvriendelijke oevers

Uit het Beeldkwaliteitplan maakt Waternet op dat het de bedoeling is de bestaande groenstructuur aan de oostzijde van het gebied te behouden en/of te versterken. Het aanbrengen van natuurvriendelijke oevers langs de oever van de Venserwetering kan hieraan bijdragen. Daarnaast leveren natuurvriendelijke oevers een bijdrage aan de waterkwaliteit doordat helofyten (zoals riet) voedingsstoffen uit het water opnemen en zo het water zuiveren. Tevens dragen deze oevers bij aan het ecologisch functioneren van het watersysteem. Omdat de Venserwetering uitwatert op een KRW-lichaam, kan de gemeente daarnaast meehelpen aan het behalen van de hieraan gestelde doelen. Waternet adviseert dan ook om op hiervoor kansrijke plekken in het plangebied natuurvriendelijke oevers aan te leggen. Als de gemeente besluit tot het aanleggen van natuurvriendelijke oevers, adviseert Waternet contact op te nemen met hun afdeling Planadvies, zodat afspraken gemaakt kunnen worden over het beheer ervan.

Reactie gemeente:

Bij het toepassen van natuurvriendelijke oevers zal contact met de afdeling Planadvies van Waternet worden gezocht.

9. Tekstueel

Op pagina 34 staat onjuist vermeld dat het plangebied in de Groot Duivendrechtsepolder ligt. Dit moet Venserpolder zijn. Daarnaast wordt in paragraaf 2.2.5. verwezen naar het Waterbeheerplan Amstel, Gooi en Vecht 2006-2009. Inmiddels is dit jaar het nieuwe Waterbeheerplan Waterschap Amstel, Gooi en Vecht 2010-2015 in werking getreden. Waternet verzoekt dit aan te passen.

Reactie gemeente:

Deze aanpassingen zullen in de toelichting worden verwerkt.

10. Gemaal Molenkade 48

Bij ruimtelijke ontwikkelingen in de nabijheid van het gemaal aan de Molenkade 48 moet een initiatiefnemer rekening houden met de geluidsbelasting, die deze inrichting veroorzaakt. Waternet verzoekt dit in de waterparagraaf op te nemen.

Reactie gemeente:

In de nabijheid van het gemaal zullen geen geluidgevoelige ruimte worden gecreëerd.

11. Vergunningen

Waternet geeft aan dat het mogelijk is dat een initiatiefnemer voor bepaalde activiteiten een watervergunning moet aanvragen. Hierbij valt te denken aan de volgende zaken:

- (bouw)ontwikkelingen in de beschermingszones van de waterkering;
- toename van het verharde oppervlakte met meer dan 1.000 m²;
- onttrekkingen, infiltraties en lozingen van grondwater, zoals bronbemalingen, retourbemalingen en grondwatersaneringen.

Reactie gemeente:

Bij het aanvragen van omgevingsvergunningen zullen wij initiatiefnemers wijzen op de noodzaak een watervergunning aan te vragen.

6.2.2. Inspraak

Het bestemmingsplan heeft van 21 oktober 2010 tot en met 18 november 2010 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode konden bewoners en andere belanghebbenden hun inspraakreactie indienen. Op 3 november 2010 is in het Dorpshuis een inspraakavond gehouden.

De onderstaande sprekers hebben binnen de gestelde termijn inhoudelijk gereageerd op het bestemmingsplan.

1. Spreker 1 per mail van 13 november 2010, 11.41 uur.
2. Spreker 2 per mail van 18 november 2010, 2.32 uur.
3. Spreker 3 per mail van 18 november 2010, 20.36 uur.
4. Spreker 4 per mail van 18 november, 8.05 uur.
5. Spreker 5 per mail van 17 november 2010, 16.14 uur.
6. Spreker 6 (mede als voorzitter van de Stuurgroep Revitalisering Molenkade) per brief van 12 november 2010.
7. Spreker 7 mondeling.
8. Spreker 8 per mail van 18 november 2010, 20.25 uur.
9. Spreker 9 per mail van 18 november 2010, 11.11 uur.
10. Spreker 10 per mail van 18 november 2010, 18.55 uur.
11. Spreker 11 per mail van 18 november 2010, 11.50 uur.
12. Spreker 12 per mail van 17 november 2010.
13. Spreker 13 per mail van 18 november 2010, 16.50 uur.

De inspraakreacties zijn samengevat en voorzien van de gemeentelijke beantwoording daarop. Het betreft hier een zakelijke weergave van de reacties die niets afdoet aan de inhoud daarvan.

Inspreker 1.

1.1. Overlast steeg

Inspreker 1 geeft aan dat langs zijn huis een steeg loopt naar een achterterrein, wat overlast geeft. Inspreker 1 stelt voor een drempel in de steeg te maken zodat de vele auto's hun vaart ietwat minderen.

Reactie gemeente:

De steeg naast Inspreker 1 betreft particulier terrein. Het is niet mogelijk om en een bestemmingsplan een regeling met betrekking tot het aanbrengen van een drempel op te nemen.

1.2. Bouwhoogte 20 meter

Inspreker 1 geeft aan dat met het plan bewoners worden genegeerd door het bebouwen van de terreinen direct aan de achtertuin tot zelfs 20 meter.

Reactie gemeente:

Juist met de belangen van bewoners wordt in dit plan rekening gehouden door de terreinen direct aan de achtertuinen de bouwhoogte te beperken tot maximaal 6 meter. In het vigerend bestemmingsplan is deze hoogte maximaal 10 meter. Verder van de woningen af is de toegestane bouwhoogte maximaal 10 meter. Het bouwen tot (15 en) 20 meter is overigens geen recht. Wij dienen hiervoor het plan te wijzigen. Hierbij zal onder meer de woonsituatie worden betrokken.

1.3. Doortrekken Molenkade naar de Industrierweg

Inspreker 1 geeft aan dat het spijtig is dat de Molenkade (nog) niet wordt doorgetrokken tot de Industrierweg. Daardoor zou de logistiek allemaal beter lopen.

Reactie gemeente:

Uitgangspunt voor de gemeente is om de Molenkade door te trekken naar de Industrierweg om de routing op het bedrijventerrein te verbeteren. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid de Molenkade door te trekken naar de Industrierweg. Op dit moment is dat echter financieel nog niet haalbaar.

1.4. A10

Inspreker 1 geeft aan dat de A10 een vervuilende invloed heeft op het leefgebied van inspreker. De verbreding van de A10 zal het uitzicht op de groenstrook, het talud met gras, struiken en bomen zwaar geweld aandoen. Wanneer daar ook nog een fietspad met verlichting wordt aangebracht is er helemaal geen plek meer voor groen en zal ook het uitzicht op donkerte verdwijnen.

Reactie gemeente:

Wij zijn ons ervan bewust dat de aanwezigheid en de uitbreiding van de A10 effecten heeft op het woon- en leefklimaat van de bewoners van de Molenkade. De invloed van de A10 op het bestaande woongebied valt echter buiten de strekking van dit bestemmingsplan en zelfs buiten de invloedssfeer van de gemeente.

Datzelfde geldt ook voor de uitbreiding van de A10. Wel willen wij met de bewoners meedenken om een zo goed mogelijk woon- en leefmilieu te behouden en haar invloed bij de buurgemeente aanwenden dit te bewerkstelligen. Te denken valt bijvoorbeeld over de wijze van verlichting van het beoogde fietspad en de wijze waarop met het groen moet worden omgegaan.

1.5. Vervuilende industrieën

Inspreker 1 geeft aan dat er vervuilende industrieën op het terrein zijn toegestaan. Gezien de rol van de woningen aan de Molenkade met betrekking tot sociale veiligheid en leefbaarheid op het gehele terrein pleit inspreker voor meer groen.

Reactie gemeente:

Zoals hiervoor reeds gesteld zijn wij ons ervan bewust dat de aanwezigheid van de A10 en de bedrijvigheid en ook de beperkte buitenruimte en groenvoorziening van invloed zijn op het wonen aan de Molenkade. Er is echter sprake van een bestaande situatie waarin wij geen ingrijpende verandering kunnen brengen. Zoals onder 1.2. reeds gesteld hebben wij, juist om de leefbaarheid van de bewoners te vergroten, de bouwhoogte van de terreinen die direct aan de achtertuinen grenzen beperkt tot maximaal 6 meter. In dit bestemmingsplan worden geen vervuilende industrieën toegestaan. Met de bedrijfsvestiging wordt uitgegaan van een "gemengd gebied". Daar wordt uitgegaan van het inwaarts zoneren van bedrijven. Dat wil zeggen dat dicht bij de woningen uitsluitend weinig milieubelastende bedrijven zijn toegestaan. Het gaat dan bijvoorbeeld om kleinschalige ambachtelijke bedrijven zoals een drukkerij of een meubelstoffeerderij. Meer groen in het plan opnemen is gezien de bestaande eigendomsposities op het bedrijventerrein nauwelijks mogelijk.

1.6. Naamgeving bestemmingsplan

Inspreker 1 geeft aan het bestemmingsplan de naam Woonwerkgebied Molenkade mee te geven.

Reactie gemeente:

Terecht stel inspreker dat de woonfunctie van de Molenkade enigszins onderbelicht is gebleven in dit bestemmingsplan. Om tot uitdrukking te laten komen dat het onderhavig plangebied zowel een woongebied als een bedrijventerrein betreft, waarbij geen mening van wonen en werken wordt nastreeft, zal de naamgeving worden gewijzigd in Bestemmingsplan "Molenkade e.o.". Voorts zal in de toelichting het hoofdstuk wonen worden uitgebreid. De zinsnede "wel wordt een wijzigingsbevoegdheid naar een bedrijfsbestemming voorgesteld" wordt geschrapt. De wijzigingsmogelijkheid was reeds uit de regels verwijderd.

1.7. Kleinschalige bedrijvigheid

Inspreker 1 vraagt de gemeente te stimuleren dat er groene/biologische/kunstzinnige en ambachtelijke bedrijfjes op het bedrijventerrein worden gevestigd.

Reactie gemeente:

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid dat zich dergelijke bedrijven op het bedrijventerrein vestigen. Dit blijkt ook uit de lijst van creatieve bedrijven die deel uitmaakt van het bestemmingsplan. Gezien de eigendomsposities op dit bedrijventerrein kunnen wij particulieren er niet toe dwingen over te gaan op het huisvesten van dergelijke bedrijven. We kunnen het alleen in het bestemmingsplan aangeven dat we dergelijke bedrijven willen toestaan.

1.8 Herbestemmen Molenkade

Inspreker 1 geeft de mogelijkheid aan om het hele Molenkadegebied een nieuw gezicht te geven. Gedacht wordt daarbij aan het aanleggen van een openluchtzwembad, de molen weer op te bouwen, de Weespertrekvaart nog meer te gebruiken voor recreatievaart en het bouwen van een replica van het kasteel van Aemstel.

Reactie gemeente:

Hoewel de ideeën van inspreker uitermate creatief zijn, beschouwd de gemeente de haalbaarheid van de ideeën als niet realistisch. De financierbaarheid hiervan gaat de draagkracht van de gemeente ver te boven. Bovendien willen wij dit bedrijventerrein handhaven ten behoeve van de vestiging van lokale en regionale bedrijven. Van grote leegstand op dit terrein is ons niet gebleken.

Inspreker 2.**2.1. Naamgeving bestemmingsplan**

Inspreker 2 stelt voor het bestemmingsplan de naam Woongebied Molenkade mee te geven.

Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar de reactie bij 1.6.

2.2. Categorieën bedrijven

Inspreker 2 geeft aan dat bedrijven in milieucategorie 3 niet samen gaan met de woonfunctie.

Reactie gemeente:

In het onderhavig gebied is sprake van een 'gemengd' gebied', waardoor categorie 3 bedrijven planlogisch verenigbaar zijn met woningen. Overigens wordt rondom de woningen aan de Molenkade een zone gehanteerd waar uitsluiten bedrijven tot en met milieucategorie 2 worden toegestaan. Wij verwijzen ook naar de reactie onder 1.5.

2.3. Integraal steunen inbreng inspreker 1

Inspreker 2 geeft aan de inbreng van inspreker 1 volledig te steunen.

Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar de reacties zoals die bij inspreker 1 zijn verwoord.

2.4. Vervuiling op straat

Inspreker 2 geeft aan dat er onvoldoende vuilnisbakken aanwezig zijn op de Molenkade.

Reactie gemeente:

De aanwezigheid van vuilnisbakken kan niet worden geregeld in een bestemmingsplan. Wel zullen wij naar dit punt kijken in het kader van het beheer van de openbare ruimte.

2.5. Parkeersituatie

Inspreker 2 geeft aan blij te zijn met de ingevoerde blauwe zone. Met het eventueel invoeren van betaald parkeren is inspreker 2 het niet eens.

Reactie gemeente:

De uitvoering van het parkeerbeleid op de Molenkade is geen zaak die in het bestemmingsplan geregeld wordt. Overigens denken wij op korte termijn niet aan het invoeren van betaald parkeren op het bedrijventerrein.

Inspreker 3.

3.1. Herbestemmen Molenkade

Inspreker 3 geeft net als inspreker 1 aan meer mogelijkheden te zien in een combinatie van recreatie en bewoning.

Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar de reactie bij 1.8.

3.2. *Bouwhoogte 20 meter*

Inspreker 3 geeft aan zeer ontsteld te zijn van een 20 meter hoog bedrijventerrein in zijn achtertuin.

Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar de reactie bij 1.2.

Inspreker 4.

4.1. Relatie woongebied versus bedrijventerrein en A10

Inspreker 4 geeft de negatieve effecten weer van het wonen langs de A10 op de rand van een bedrijventerrein. Tevens heeft inspreker het gevoel dat inspreker wordt 'ingebouwd' door nog meer vervuilende industrie.

Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar de reactie bij 1.2, 1.4. en 1.5.

Inspreker 5.

5.1. Naamgeving bestemmingsplan

Inspreker 5 stelt voor het bestemmingsplan de naam Woon- en Bedrijventerrein Molenkade mee te geven.

Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar reactie 1.6.

5.2. Bestemming Wonen te rigide.

Inspreker 5 stelt dat de in artikel 9 genoemde punten zo rigide zijn dat er alleen maar beperkingen gelden. Volgens inspreker zouden ook de bewoners nadere eisen moeten kunnen stellen.

Reactie gemeente:

Wij hebben in artikel 9.3. de mogelijkheid opgenomen nadere eisen te stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing. Dit gebeurt niet alleen bij de bestemming Wonen, maar ook bijvoorbeeld bij de bestemming Bedrijventerrein. De mogelijkheid tot het stellen van nadere eisen is alleen voorbehouden aan het bevoegd gezag (in dit geval ons college).

5.3. Bouwhoogte Cegelec

Inspreker 5 stelt dat als dit bestemmingsplan er eerder was geweest de bouwhoogte van Cegelec geen 10 meter was geweest. Ook vraagt inspreker zich af hoe dit gemeten wordt, aangezien de achterkant van de tuinen bijna 2 meter lager liggen.

Reactie gemeente:

Inspreker heeft gelijk dat mogelijk een lagere bouwhoogte was toegestaan bij Cegelec, wanneer dit bestemmingsplan gegolden zou hebben ten tijde van de bouwaanvraag. De zone van 6 meter had dan doorgetrokken kunnen worden tot aan de Industrieweg. Nu de feitelijke bouwhoogte hoger is dient dit als dusdanig in het bestemmingsplan te worden opgenomen. Dit is in overeenstemming met het nu geldende bestemmingsplan.

In artikel 2 staat omschreven dat de bouwhoogte van een bouwwerk gemeten wordt vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen. De definitie van het peil staat omschreven in artikel 1 als de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang van een gebouw of, indien de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst, de door burgemeester en wethouders vastgestelde hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw of zoals dit ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan aanwezig was. Het door inspreker aangegeven hoogteverschil valt dus in het voordeel van inspreker uit.

5.4. Naamgeving bestemmingsplan

Inspreker 5 stelt voor het bestemmingsplan de naam Woon- en Bedrijventerrein Molenkade mee te geven.

Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar reactie 1.6.

5.5. Maximale bouwhoogte aangrenzend aan woongebied
Inspreker 5 stelt dat voor het woongebied, grenzend aan het gebied BS2 een maximale hoogte van 6 meter van eventuele nieuwe gebouwen, gemeten vanaf de Molenkade, dan ook zeer wenselijk zou zijn en de voorgestelde bouw- c.q. goothoogte van 10 meter naar de mening van inspreker 5 naar deze maximale 6 meter moeten worden bijgesteld.

Reactie gemeente:

Wij hebben tot ongeveer 30 meter achter de woning van inspreker op de bestemming Bedrijventerrein een maximale bouwhoogte van 6 meter in dit bestemmingsplan opgenomen. In het vigerend bestemmingsplan wordt op deze bestemming een bouwhoogte van 10 meter toegestaan. Wij zijn van mening dat hiermee voldoende aan de leefbaarheid van inspreker tegemoet is gekomen.

Inspreker 6.

6.1 Goede belangenafweging

De Stuurgroep Revitalisering Molenkade is van mening dat het voorontwerp van het bestemmingsplan over het algemeen een goede balans weet te vinden tussen de diverse ruimtelijke belangen in het gebied. De intensieve samenwerking in de Stuurgroep Revitalisering Molenkade en de goede contacten met de bewoners lijken wat dat betreft ook in het voorontwerp van het bestemmingsplan hun weerslag te vinden.

Reactie gemeente:

Wij nemen met genoeg kennis van het standpunt van de Stuurgroep Revitalisering Molenkade.

6.2 Onjuist opgenomen bouwhoogten

Inspreker 6 geeft aan dat de bouwhoogte van het bedrijfspand van Deudekom aan de zuidkant van de Industrieweg circa 12 meter hoog en het oudere pand op nummer 35 aan de noordkant ongeveer 11 meter.

Reactie gemeente:

De werkelijke bouwhoogten op het bedrijventerrein zijn nader bekeken. Daar waar de bestaande bouwhoogte meer dan 10 meter bedraagt zal de maximale bouwhoogte worden verhoogd naar 12 meter.

6.3 Wijzigingsbevoegdheid naar hogere maximale bouwhoogten

Door middel van een wijzigingsbevoegdheid kan de bouwhoogte aan de gehele zuidoostzijde van het plangebied worden verhoogd naar 15 meter en kan op specifieke plekken langs de Molenkade en het meest zuidelijk gelegen perceel een bouwhoogte worden verhoogd naar 20 meter.

In de Stuurgroep Revitalisering Molenkade is gebleken dat met name de oostelijke kant van het gebied tussen Molenkade en de Industrieweg (ter hoogte van Goedkoop, KWS, het bedrijfsverzamelgebouw aan de Molenkade en Deudekom, DGI en Ko Hartog aan de Industrieweg) in de toekomst wellicht meer mogelijkheden biedt voor nieuwe (bouw-)ontwikkelingen waarmee de ook in het bestemmingsplan genoemde doelstellingen van revitalisering, intensivering en een betere ontsluiting van het gebied bereikt kunnen worden.

Ten behoeve van de stedenbouwkundige eenheid van deze zone en de financiële haalbaarheid van deze plannen, vraagt de Stuurgroep voor dit gehele aaneengesloten gebied een wijzigingsbevoegdheid tot het verhogen van de bouwhoogte naar 20 meter mogelijk te maken, dus ook voor de percelen met de huisnummers Industrieweg 35,37,39 en 41 (en eventueel 43). Op basis van een schaduwonderzoek zou tot een verfijning gekomen kunnen worden voor de zuidoosthoek van het gebied (ter hoogte van het pand met huisnummer 43) in verband met de woonbebouwing in Diemen.

Reactie gemeente:

Het belang van het realiseren van de verbinding tussen de Molenkade en de Industrieweg wordt door het gemeentebestuur hoog geacht. Daarom willen wij meewerken aan het verzoek van de Stuurgroep om op de gevraagde percelen de wijzigingsmogelijkheid van 15 meter te verhogen naar 20 meter. Gezien de afstand tot de woningen aan de Milenkade verwachten wij geen negatieve gevolgen voor de bezonning. Voor het pand aan de Industrieweg 43, inclusief een strook van 5 meter rond dit gebouw blijft de wijzigingsbevoegdheid maximaal 15 meter, gezien de op korte afstand gelegen woonbebouwing in Diemen. Voor de percelen waar een hogere maximale bebouwing door middel van een wijzigingsbevoegdheid wordt meegenomen betekent dit wel dat er voor deze gebieden ook scherpere welstandseisen geformuleerd zullen worden. Het Beeldkwaliteitsplan zal hierop worden aangepast. De gevraagde verhoging naar maximaal 20 meter, met uitzondering van het perceel nr. 43, heeft nauwelijks negatieve gevolgen op de bezonning nabij de woningen in Diemen.

6.4 Algemene wijzigingsregels artikel 14

Inspreker geeft aan dat in artikel 14 van de bestemmingsplanregels een wijzigingsregel is opgenomen waarmee de onderlinge situering van de bestemmingsvlakken (en de daarin opgenomen bouwvlakken) van de bestemmingen ‘Bedrijventerrein’ en ‘Verkeer-Verblijf’ kunnen worden gewijzigd. Mogelijk wordt in de toekomst gebruik gemaakt van deze wijzigingsregel aan de oostkant van de Industrieweg, waar vanwege de breedte van deze weg ruimte is voor een dergelijke ‘uitruil’ van bestemmingen. Het is echter onduidelijk welke bouwhoogte zou gelden op een nieuw bouwvlak wanneer gebruik gemaakt wordt van een dergelijke uitruil. De Stuurgroep vraagt, bijvoorbeeld in de toelichting, op te nemen dat het uitdrukkelijk de bedoeling is dat wanneer gebruik gemaakt wordt van deze wijziging, de maximale bouwhoogten van nieuw te ontstane bouwvlakken aansluiten bij naastgelegen bouwvlakken.

Wanneer bijvoorbeeld (door gebruik van de wijzigingsbevoegdheid naar een hogere maximale bouwhoogte) de maximale bouwhoogte van een (bestaand) bouwvlak 20 meter is, bedraagt de maximale bouwhoogte van een op grond van artikel 14 nieuw te creëren bouwvlak dan ook 20 meter.

Reactie gemeente:

Op dit moment geeft artikel 14 aan dat alleen met bouwvlakken kan worden geschoven. Dit betekent dat de maximale bouwhoogte op het verschoven gebied 10 meter bedraagt. De intentie van Inspreker is aan te sluiten op de wijzigingsbevoegdheid naar 15 of 20 meter. Wij willen hier in meegaan. In artikel 14 zal na het woord "bouwvlakken" dan ook de tekst "en aanduidingen" worden opgenomen, met de voorwaarde "mits met gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 4.2. een bouwhoogte van maximaal 15 meter (in wijzigingsgebied 1) of 20 meter (in wijzigingsgebied 2) is toegestaan".

6.5 Wijzigen bestemming rondweg rond bedrijfsverzamelgebouw

De Stuurgroep geeft aan dat de rondweg rond het bedrijfsverzamelgebouw aan de Molenkade (huisnummers 46 t/m 63) in het voorontwerp de bestemming Verkeer-Verblijf heeft. Gezien het feit dat dit eigen terrein betreft en gezien de mogelijke nieuwbouwplannen in de toekomst (zie inspraakreactie 6.3) vraagt de Stuurgroep te overwegen deze weg als Bedrijventerrein te bestemmen.

Reactie gemeente:

Gezien het feit dat het bestemmingsplan al de ruimte biedt om de bestemming Verkeer-Verblijf te wijzigen naar een bestemming Bedrijventerrein zien wij een dergelijke uitruil graag in combinatie met het aanleggen van een verbinding tussen de Molenkade en de Industrieweg. Daarom gaan wij op dit moment niet mee in het verzoek van de Stuurgroep.

Inspreker 7.

7.1. Integraal steunen inbreng inspreker 1.

Inspreker 7 geeft aan de inbreng van inspreker 1 in grote lijnen te steunen.

Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar de reacties zoals die bij inspreker 1 zijn verwoord.

Inspreker 8.

8.1. Toekomstige bouwhoogtes

Inspreker 8 maakt zich zorgen over de hoogtes van toekomstige gebouwen.

Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar reactie 1.4.

8.2. Naamgeving bestemmingsplan

Inspreker 8 vraagt in de naamgeving van het plangebied meer het wonen tot uitdrukking te laten komen.

Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar reactie 1.6.

Inspreker 9.

9.1. Afwijzing bestemmingsplan

Inspreker 9 geeft aan het voorgestelde bestemmingsplan uiterst betreurenswaardig te vinden en keurt deze af.

Reactie gemeente.

Wij nemen deze reactie voor kennisgeving aan.

Inspreker 10.

10.1 Integraal steunen inbreng inspreker 1.

Inspreker 10 geeft aan de inbreng van inspreker 1 volledig te steunen.

Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar de reacties zoals die bij inspreker 1 zijn verwoord.

Inspreker 11.

11.1. Integraal steunen inbreng inspreker 1.

Inspreker 11 geeft aan de inbreng van inspreker 1 volledig te steunen.

Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar de reacties zoals die bij inspreker 1 zijn verwoord.

Inspreker 12.

12.1. Leefklimaat

Inspreker 12 geeft aan dat er een bestemmingsplan zou komen met respect voor de bewoners. Inspreker geeft aan dat het belangrijk is dat de bebouwing niet te hoog wordt, dat er ruimte is voor groen, dat er verkeersveiligheid is voor de kinderen en dat het leefklimaat wordt bevorderd.

Reactie gemeente.

Het leefklimaat van het onderhavig woongebied wordt sterk bepaald door de ingeklemde ligging tussen de (hoofd)wegenstructuur rondom het gebied en het aanwezige bedrijventerrein. Voor wat betreft de bouwhoogte wordt verwezen naar de reactie bij 1.2. Op het bedrijventerrein is inderdaad weinig ruimte voor groen. Dit is inherent aan het karakter van het gebied. Wij verwijzen naar het gestelde onder 1.4., 1.5. en 1.8. Wij streven ernaar om de verbinding tussen Molenkade en Industrieweg tot stand te brengen om een betere (verkeersveiliger) doorstroming van verkeer over de Molenkade te verkrijgen.

Dit is afhankelijk van de inzet van ondernemers en de financiële middelen.

12.2 Integraal steunen inbreng inspreker 1.

Inspreker 12 geeft aan de inbreng van inspreker 1 volledig te steunen.

Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar de reacties zoals die bij inspreker 1 zijn verwoord.

Inspreker 13.

13.1. Bouwhoogte

Inspreker 13 geeft maakt bezwaar tegen de toegestane bouwhoogte van 10 meter achter de woningen.

Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar de reactie bij 1.2.

13..2 Relatie woongebied versus bedrijventerrein en A10

Inspreker 13 geeft de negatieve effecten weer van het wonen langs de A10 op de rand van een bedrijventerrein. Tevens geeft inspreker 13 aan dat er al ruim 10 parkeerplaatsen verdwenen zijn door de blauwe zone.

Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar de reactie bij 1.4. en 1.5. Door het invoeren van een blauwe zone zelf zijn er geen parkeerplaatsen verdwenen. Door de herinrichting van de parkeerplaatsen en om te kunnen voldoen aan de ter zake gestelde eisen kan er niet meer zo geparkeerd worden als voorheen. Wij zijn van mening dat met het invoeren van de blauwe zone de leefbaarheid (doorstroming verkeer) is verbeterd.

7. RAADSVASTSTELLING

Het ontwerpbestemmingsplan Molenkade e.o. heeft gedurende zes weken ter visie gelegen van 30 december 2010 tot 10 februari 2011 in het gemeentehuis te Ouder-Amstel en het dorps huis in Duivendrecht.

In die periode was het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken ook raadpleegbaar op de gemeentelijke website en op RO-online (www.ruimtelijkeplannen.nl). Er is één zienswijze ingediend.

Indiener 1

Opnemen aanduiding 'maatschappelijk'

Indiener 1 geeft aan dat perceel van Indiener 1 in december 2010 in gebruik is genomen als inrichting voor onderwijsdoeleinden. Indiener 1 verzoekt te gemeente het nieuwe bestemmingsplan aan te passen in die zin dat de panden van Indiener 1 een gemengde bestemming krijgen, zodat zowel bedrijven als maatschappelijke functies zijn toegestaan. Perceel van Indiener 1 staat weergegeven op figuur 18.



Figuur 1. Percelen Indiener 1

Reactie:

Het opnemen van een aanduiding 'maatschappelijk' beoogd het meer opnemen van functies dan waar Indiener 1 feitelijk om vraagt. Bovendien biedt deze aanduiding de mogelijkheid voor vestiging van functies die niet thuishoren op een bedrijventerrein. Gezien de bestaande rechten met betrekking tot onderwijs wordt alsnog een aanduiding onderwijs opgenomen op het perceel van Indiener 1.

Waardevermindering

Indiener 1 geeft aan dat de onderwijsdoeleinden een functie is die binnen het huidige bestemmingsplan is toegestaan. Indien de verhuurmogelijkheden van Indiener 1 worden beperkt, leidt dit volgens Indiener 1 tot schade c.q. waardevermindering van de onderhavige panden van Indiener 1.

Reactie:

Bij het opnemen van een aanduiding 'onderwijs' zal geen sprake zijn van waardevermindering.

Voorstel

Voorgesteld wordt om deels aan de zienswijze tegemoet te komen. Op de verbeelding is de aanduiding 'onderwijs' op de percelen van Indiener 1 opgenomen.

Ambtshalve wijzigingen

Aanpassen Bedrijvenlijst

In de bedrijvenlijst is onder Overige zakelijke dienstverlening "Overige zakelijke dienstverlening: kantoren" opgenomen. In het plan van aanpak is opgenomen dat solitaire kantoren niet worden toegestaan. Abusievelijk is deze nog niet uit de bedrijvenlijst gehaald. Deze zal alsnog uit de bedrijvenlijst worden gehaald. Het bestaande kantoor op de hoek Molenkade en de Industrierweg wordt alsnog middels een aanduiding 'kantoor' opgenomen.

In de Bedrijvenlijst is 'Overige dienstverlening' opgenomen. Een aantal functies acht de gemeente gezien de verkeersaantrekkende werking bij nader inzien minder gewenst op het bedrijventerrein. Dit betreffen de functies: "Wasseretten, wassalons", "Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten", Fitnesscentra, badhuizen en saunabaden", Dierenasiels en -pensions" en "Persoonlijke dienstverlening niet eerder genoemd, exclusief bordelen, prostituees en sexclubs".

Voorstel

Voorgesteld wordt de Bedrijvenlijst aan te passen en een aanduiding kantoor op te nemen op de verbeelding.

Verwijderen aanduiding 'maatschappelijk' en opnemen aanduiding 'onderwijs'.

In het ontwerpbestemmingsplan heeft het perceel Molenkade de aanduiding 'maatschappelijk' gekregen. De meeste functies die binnen deze aanduiding gevestigd zouden kunnen worden, acht de gemeente bij nader inzien ongewenst op een bedrijventerrein. Op het perceel Molenkade 60 wordt dan ook – conform het perceel Molenkade 56-59 – de aanduiding 'onderwijs' gelegd. Dit komt ook overeen met de in het perceel (toegestane) activiteiten.

Voorstel

De huidige aanduiding 'maatschappelijk' te verwijderen en daarvoor in de plaats op te nemen de aanduiding 'onderwijs'. De regels zijn hierop aangepast.

Naar aanleiding van de zienswijze en de ambtshalve wijzigingen is het bestemmingsplan op enkele punten gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Het betreft de volgende onderdelen:

- Op de verbeelding is de aanduiding 'onderwijs' op de percelen Molenkade 56 tot en met 59 opgenomen. Hiertoe zijn de regels aangepast.
- De aanduiding 'maatschappelijk' op het perceel Molenkade 60 is op de verbeelding verwijderd, daarvoor in de plaats is de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein-onderwijs, cultuur en religie' opgenomen. De regels zijn hierop aangepast.
- In de regels is in de Bedrijvenlijst het onderdeel "Overige zakelijke dienstverlening: kantoren" verwijderd. Daarnaast zijn in de Bedrijvenlijst "functies "Wasseretten, wassalons", "Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten", Fitnesscentra, badhuizen en saunabaden", Dierenasiels en -pensions" en "Persoonlijke dienstverlening niet eerder genoemd, exclusief bordelen, prostituees en sexclubs" verwijderd.
- Op de verbeelding is voor het kantoorpand op de hoek Molenkade/Industriestraat een aanduiding 'kantoor' opgenomen. De regels zijn hierop aangepast.

Op 31 maart 2011 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Molenkade e.o. met de hiervoor genoemde wijzigingen vastgesteld.

===