TOELICHTING

Bestemmingsplan
Herziening Amstelveen Zuid-West 2014 - Zetterij/Grutterij

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 INLEIDING 3
1.1 Aanleiding en doelstelling 3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 3
1.3 Geldend bestemmingsplan 4
1.4 Leeswijzer 6
HOOFDSTUK 2 PLANBESCHRIJVING 7
2.1 Uitgangspunten 7
2.2 Huidige situatie 7
2.3 De ontwikkeling 8
2.4 Belemmeringen 11
2.5 Motivering gemaakte keuzes 12
HOOFDSTUK 3 PLANOPZET 13
3.1 Algemeen 13
3.2 De bestemmingen 13
HOOFDSTUK 4 UITVOERBAARHEID 16
4.1 Economische uitvoerbaarheid 16
4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 16
4.3 Handhaving 20
HOOFDSTUK 5 BELEIDSKADER 21
5.1 Inleiding 21
5.2 Rijksbeleid 21
5.3 Provinciaal beleid 24
5.4 Gemeentelijk beleid 26
HOOFDSTUK 6 OMGEVINGSKWALITEIT 31
6.1 Bodem 31
6.2 Water 32
6.3 Archeologie en cultuurhistorie 36
6.4 Geluid 36
6.5 Luchtkwaliteit 37
6.6 Externe veiligheid 38
6.7 Natuur en Ecologie 39
6.8 Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.) 41

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doelstelling

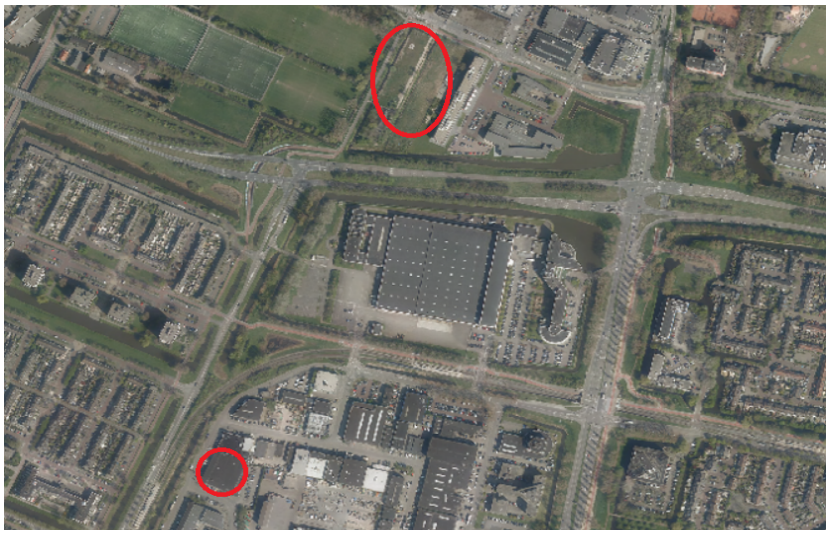
De Gamma, nu nog gesitueerd op de Grutterij 1, wil graag uitbreiden. Dat is op de huidige locatie niet mogelijk. Om die reden wil men verhuizen naar de Zetterij nabij nr. 8. Door middel van een huisnummerbeschikking heeft het perceel het adres Zetterij 12 toegekend gekregen.

Op de Zetterij ligt momenteel een stuk grond braak. Op deze locatie was ooit een jongerencentrum bedacht en naast de school, MBO College Amstelland, zou een bedrijfsverzamelgebouw worden gerealiseerd. Deze plannen zijn echter niet tot uitvoering gekomen.

Op de Zetterij hebben de gronden de bestemming "Gemengd - 2". Binnen deze bestemming is geen perifere detailhandel toegestaan. Op de huidige locatie van de Gamma aan de Grutterij geldt de bestemming "Gemengd - 4" met een nadere aanduiding dat perifere detailhandel is toegestaan. Aangezien perifere detailhandel op bedrijventerreinen in Amstelveen niet zonder meer mag toenemen, wordt met dit bestemmingsplan de aanduiding perifere detailhandel op het perceel aan de Grutterij van de verbeelding gehaald. Deze aanduiding wordt dan toegevoegd aan de verbeelding op de nieuwe locatie aan de Zetterij. De gemeente Amstelveen faciliteert met onderhavig bestemmingsplan de door de Gamma gewenste verhuizing van de Grutterij naar de Zetterij en geeft deze een juridisch-planologische status.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Beide locaties zijn gelegen in het zuidwesten van Amstelveen. De locatie Grutterij ligt op bedrijventerrein Legmeer en de locatie Zetterij ligt iets noordelijker op bedrijventerrein Bovenkerk.



Figuur 1: ligging plangebied

<u>Grutterij 1</u>
Bedrijventerrein Legmeer is gesitueerd tussen de wijken Westwijk (ten westen en ten zuiden) en Middenhoven (ten oosten). De Grutterij 1 is gelegen op de hoek met de Spinnerij aan de westkant van het bedrijventerrein.



Figuur 2: begrenzing locatie de Grutterij 1

Zetterij nabij nr. 8

Bedrijventerrein Bovenkerk is gesitueerd tussen de wijken Bovenkerk (ten westen en ten noorden) en Keizer Karelpark (ten oosten). De Zetterij nabij nr. 8 ligt ten zuiden van de weg en ten westen van de Maalderij.



Figuur 3: begrenzing locatie nabij de Zetterij 8

1.3 Geldend bestemmingsplan

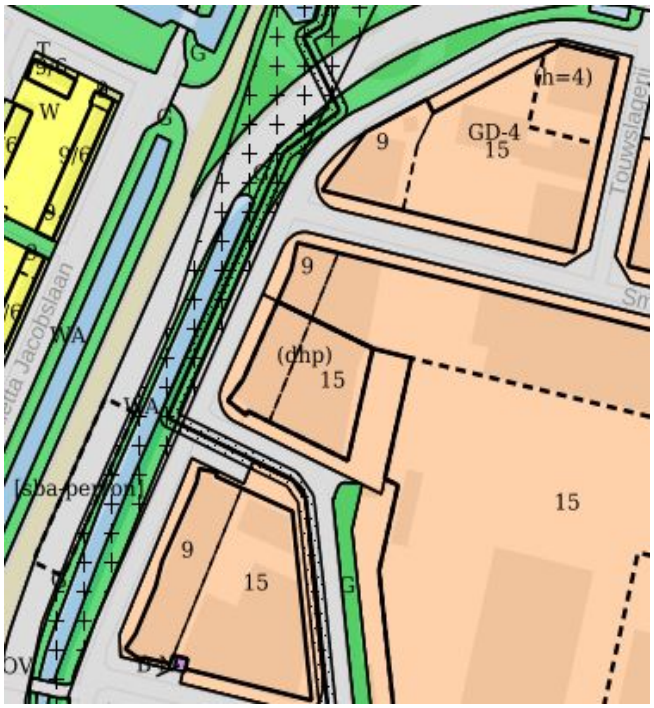
Beide locaties zijn gelegen in het vigerende bestemmingsplan "Amstelveen Zuid-West 2014".



Figuur 4: uitsnede plankaart geldend bestemmingsplan en geprojecteerde nieuwe situatie nabij Zetterij 8

De gronden waarop het bouwplan is voorzien hebben ingevolge het geldende bestemmingsplan de bestemmingen "Gemengd - 2" (artikel 8), "Groen" (artikel 11) en "Water" (artikel 25). Daarnaast gelden de dubbelbestemmingen "Leiding - Gas" (artikel 36) en "Leiding - Water" (artikel 37). Ten slotte gelden ter plaatse de gebiedsaanduidingen "Luchtvaartverkeerzone-LIB artikel 2.2.2" (artikel 44) en "Luchtvaartverkeerzone-LIB artikel 2.2.3" (artikel 45).

Binnen de bestemming "Gemengd - 2" is perifere detailhandel uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "perifere detailhandel". Nu deze aanduiding op het plangebied aan de Zetterij ontbreekt, is de gewenste vestiging van de Gamma in strijd met de bestemming "Gemengd - 2". Het bouwplan is vanzelfsprekend ook in strijd met de bestemmingen "Groen" en "Water" van het geldende bestemmingsplan.



Figuur 5: uitsnede plankaart geldend bestemmingsplan Grutterij 1

Het perceel Grutterij 1 heeft de bestemming "Gemengd - 4" met de functieaanduiding "detailhandel perifeer" (dhp). Deze functieaanduiding wordt verplaatst naar de Zetterij en komt voor de Grutterij dus te vervallen.

Het onderhavige bestemmingsplan vervangt voor beide locaties het geldende bestemmingsplan, dat aldus gedeeltelijk komt te vervallen.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk twee worden de uitgangspunten van het ruimtegebruik voor de komende tien jaar gegeven. Hoofdstuk drie bevat de juridische vertaling van de visie van het bestemmingsplan. In hoofdstuk vier komt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aan bod. Om een indruk te krijgen wat met het bestemmingsplan wordt beoogd en hoe het juridisch wordt vertaald, is het lezen van deze hoofdstukken voldoende.

Hoofdstuk vijf en zes geven de achtergronden, toelichting op en motivering van de gemaakte keuzen weer die uiteindelijk hebben geleid tot de planopzet. In hoofdstuk vijf wordt een beschrijving gegeven van het relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk zes komen de omgevingsaspecten aan bod.

HOOFDSTUK 2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Uitgangspunten

Het bestemmingsplan "Herziening bestemmingsplan Amstelveen Zuid-West 2014 - Zetterij/Grutterij" komt overeen met de Structuurvisie 2025+ en de daarbij behorende uitvoeringsparagraaf. In hoofdstuk 5 wordt nader ingegaan op de relatie tussen het bestemmingsplan en de structuurvisie. Tevens wordt het overige relevante beleid daar behandeld.

Het bestemmingsplan is ontwikkelgericht en maakt de bouw van een nieuwe Gamma mogelijk op de locatie Zetterij nabij nr. 8, waar nu geen perifere detailhandel is toegestaan. Gelet op het gemeentelijke detailhandelsbeleid en het provinciale beleid wordt de aanduiding "perifere detailhandel" ter plaatse van de locatie Grutterij 1 van de planverbeelding verwijderd.

2.2 Huidige situatie

De bedrijventerreinen Legmeer en Bovenkerk maken onderdeel uit van het plangebied van het bestemmingsplan "Amstelveen Zuid – West 2014".

Bedrijventerrein Legmeer
Het bedrijventerrein Legmeer ligt aan de zuidkant van Amstelveen en is ca. 25 ha groot. Het terrein is over de weg bereikbaar via de Bovenkerkerweg (N521). Het bedrijventerrein is grotendeels eind jaren zeventig, begin jaren tachtig gerealiseerd. Binnen Legmeer kan onderscheid worden gemaakt tussen drie deelgebieden: in het noordelijk deel staat het gebouw van Canon, het middelste gedeelte van Legmeer betreft een bedrijventerrein en aan de westzijde van Legmeer, aan de Spinnerij, is eind jaren negentig een nieuwe rand bedrijventerrein toegevoegd. Inmiddels is door de ontwikkeling van met name Westwijk het bedrijventerrein Legmeer meer in de stad komen te liggen.

Legmeer is een gemengd, deels verouderd, bedrijventerrein met een hogere milieucategorisering dan Bovenkerk. Op het terrein zijn productie- en groothandelsbedrijven, autobedrijven, drukkerijen en zakelijke dienstverleners gevestigd. Ook zijn er kantooractiviteiten te vinden en is de gemeentewerf plus afvalbrengstation ter plekke gevestigd. Verder hebben een aantal bedrijven een publieksaantrekkende functie. Bijvoorbeeld een indoor golfbaan, sportschool, partycentrum, bouwmarkt en een dansschool. Tevens beschikt een aantal bedrijven over een bedrijfswoning.

Behoudens de Gamma is detailhandel op Legmeer niet toegestaan.

Bedrijventerrein Bovenkerk
Het bedrijventerrein Bovenkerk vormde in de jaren zestig van de vorige eeuw de eerste bedrijfsontwikkeling ten zuiden van de Noorddammerlaan, aan de rand van Amstelveen. Inmiddels is het bedrijventerrein door de ontwikkeling van woonwijken midden in de stad komen te liggen. De bedrijfspanden zijn gericht op de ontsluitingswegen. De bebouwing betreft bedrijfshallen, kantoorgebouwen en gecombineerde complexen waarin meerdere bedrijven zijn gehuisvest.

Het bedrijventerrein Bovenkerk is ca. 15 ha groot en wordt ontsloten vanaf de Zetterij. De hoofdontsluiting wordt gevormd door de centrale noord-zuidas 'Maalderij'. Deze as kan als bindende drager van het bedrijventerrein worden gezien.

Een deel van het bedrijventerrein is in gebruik voor perifere detailhandel. Daarnaast zijn een supermarkt en een kringloopwinkel ter plaatse gevestigd. Verder zijn gemengde bedrijvigheid en kantooractiviteiten toegestaan. Ook zijn er enkele maatschappelijke functies en een sportschool gevestigd. Bovenkerk is door de aanwezigheid van de verschillende functies getransformeerd naar een gemengd bedrijventerrein met een publieksgericht karakter.

2.3 De ontwikkeling

De uitgangspunten van dit bestemmingsplan hebben consequenties op ruimtelijk en op functioneel niveau. In deze paragraaf wordt de beschreven welke fysieke veranderingen plaats zullen vinden en op welke wijze de gronden gebruikt zullen gaan worden.

2.3.1 Veranderingen op ruimtelijk niveau

In de bestaande situatie is de Gamma gevestigd in het gebouw op het perceel de Grutterij 1. Het perceel is ruim 5.000 m^2 groot, het gebouw heeft een oppervlakte van ruim 2.600 m^2 en mag ingevolge het vigerende bestemmingsplan een maximale bouwhoogte hebben van 15 meter. Het gebouw kan worden gehandhaafd, maar ook is een kwalitatieve en duurzame herontwikkeling mogelijk in het kader van de voorgestane transformatie van bedrijventerrein Legmeer.



Figuur 6: aanzicht zuidgevel huidige Gamma aan de Grutterij 1



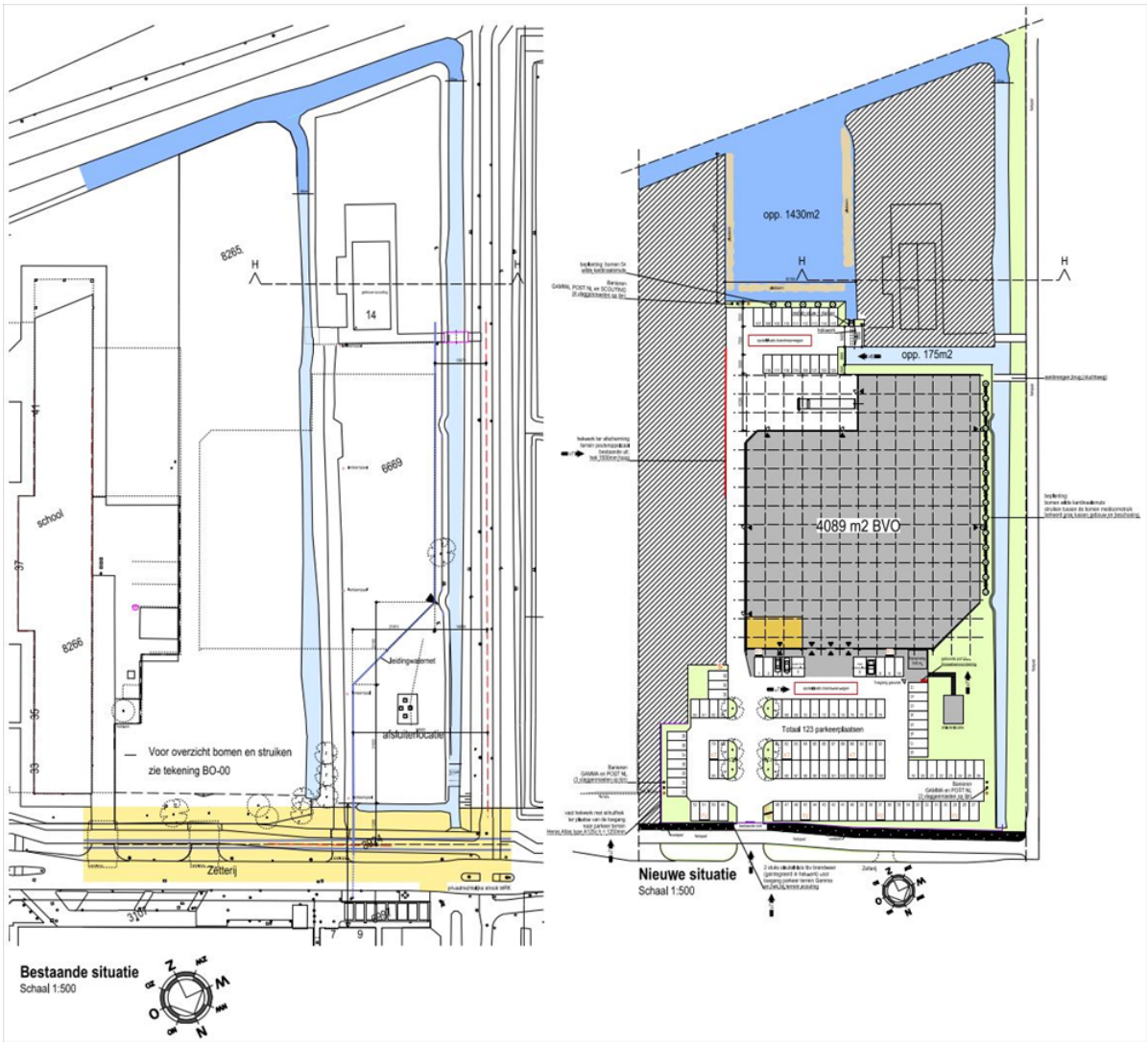
Figuur 7: aanzicht westgevel huidige Gamma aan de Grutterij 1

In de bestaande situatie zijn de gronden aan de Zetterij nabij nr. 8 onbebouwd en liggen braak. Het terrein heeft een oppervlakte van bijna 1,2 ha.

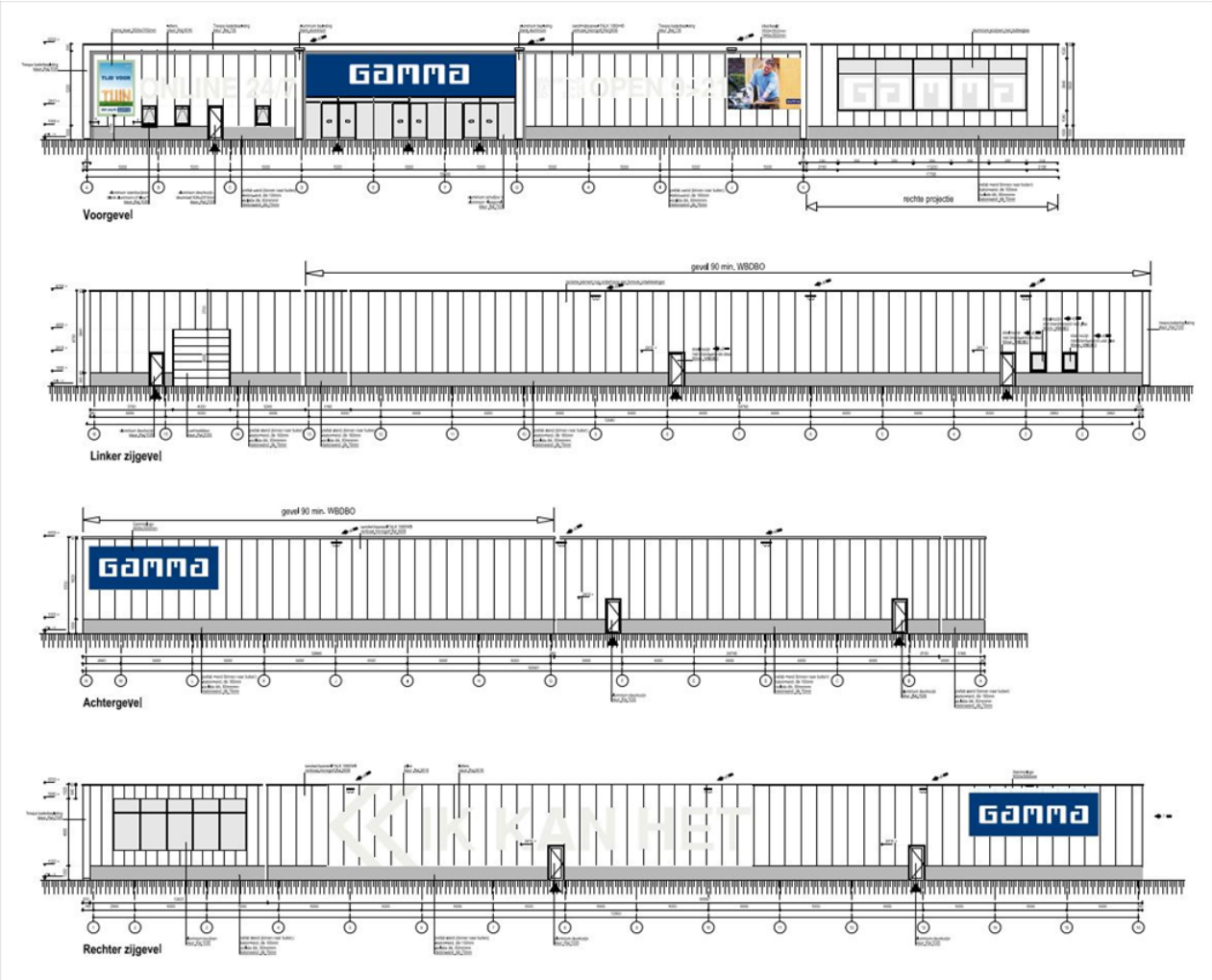


Figuur 8: het te bebouwen perceel aan de Zetterij

Het te realiseren nieuwe bedrijfsgebouw voor de Gamma krijgt een grootte van ca. 4.000 m^2 bruto vloeroppervlak, inclusief kantoorruimte. De maximale bouwhoogte bedraagt ca. 6,7 meter. De dakconstructie is geschikt voor het dragen van zonnepanelen. Op eigen terrein worden, naast de bij de bouwmarkt behorende buitenruimte, 123 parkeerplaatsen aangelegd.



Figuur 9: bestaande en nieuwe situatie



Figuur 10: gevels

2.3.2 Veranderingen op functioneel niveau

Het gebouw op het perceel Grutterij 1 wordt thans gebruikt door de Gamma. Met onderhavig bestemmingsplan wordt de functieaanduiding "detailhandel perifeer" (dhp) van het perceel verwijderd. De vigerende bestemming "Gemengd - 4" wordt gehandhaafd. Daarmee mogen het gebouw en de daarbij behorende gronden worden gebruikt voor een scala aan functies, zoals bedrijven, cultuur en ontspanning, sport en maatschappelijke voorzieningen.

In de nieuwe situatie aan de Zetterij wordt de functieaanduiding "detailhandel perifeer" (dhp) toegevoegd aan de bestemming "Gemengd - 2". Daarmee wordt naast de reeds toegestane functies, zoals bedrijfsactiviteiten, cultuur en ontspanning en sport, perifere detailhandel toegestaan. Voor bedrijventerrein Legmeer is in het vigerende bestemmingsplan geregeld, dat binnen de bestemming "Gemengd - 4" automobielbedrijven, zijn toegestaan. Voor bedrijventerrein Bovenkerk geldt dat niet. Hier zijn automobielbedrijven uitsluitend toegestaan ter plaatse van de desbetreffende functieaanduiding. Daarom worden voor het perceel aan de Zetterij binnen de functieaanduiding "detailhandel perifeer" automobielbedrijven uitgesloten.

2.4 Belemmeringen

De beoogde ontwikkeling dient te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Dat wil zeggen dat het bestemmingsplan in ieder geval moet voldoen aan de relevante

ruimtelijke en milieutechnische wetgeving. Hoofdstuk 6 gaat nader in op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in relatie tot de omgevingsaspecten.

Op voorhand zijn binnen of in de nabijheid van het bestemmingsplangebied enkele belemmeringen bekend, waarmee rekening moet worden gehouden bij de planontwikkeling en het vaststellen van dit bestemmingsplan.

Ten noorden van het plangebied ligt een hoofdwatertransportleiding. Aan weerszijden van deze leiding ligt een strook van 10 meter waarbinnen niet mag worden gebouwd of gegraven. Binnen het plangebied liggen meerdere hogedruk aardgastransportleidingen en een afsluiterlocatie van de Gasunie. Aan weerszijden van de buisleidingen geldt een belemmeringenstrook van ten minste 4 meter, gemeten vanuit het hart van de leiding. Rondom de afsluiterlocatie geldt een zone van ten minste 4 meter, die vrij moet worden gehouden van bouwwerken waarin zich ten minste 50 personen kunnen bevinden.

2.5 Motivering gemaakte keuzes

Het aanbod perifere detailhandel concentreert zich bijna volledig op het bedrijventerrein Bovenkerk. Het verplaatsen van de Gamma van bedrijventerrein Legmeer naar bedrijventerrein Bovenkerk past in de voorgestane centralisatie van de perifere detailhandel en versterkt dit winkelcluster op het bedrijventerrein Bovenkerk. Aan de andere kant wordt het meer bedrijfsmatige karakter van bedrijventerrein Legmeer versterkt door het verwijderen van de enige perifere detailhandelsvestiging op dit terrein. Het vrijkomen van het perceel Grutterij 1 biedt kansen om het perceel te herontwikkelen in het kader van de voorgenomen transformatie van bedrijventerrein Legmeer.

HOOFDSTUK 3 PLANOPZET

3.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het plangebied juridisch is vertaald. In het voorgaande hoofdstuk is beschreven welke ontwikkelingen in het plangebied plaatsvinden. In dit hoofdstuk wordt aangegeven welke juridisch-planologische instrumenten daarbij worden ingezet.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) die per 1 juli 2008 in werking is getreden verplicht gemeenten tot het opstellen van een bestemmingsplan voor het gehele grondgebied. In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan in ieder geval moet bestaan.

Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. Deze onderdelen zijn bindend. De regels bevatten samen met de verbeelding het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing. De toelichting is niet juridisch bindend, maar wordt als handvat en interpretatiekader voor het bestemmingsplan gebruikt.

De bruikbaarheid van deze instrumenten is geheel afhankelijk van het doel van het bestemmingsplan en de gewenste bestemmingsmethodiek van de gemeente Amstelveen. Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan moet voorzien in een passende regeling voor de komende tien jaar.

3.2 De bestemmingen

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)
In dit artikel worden de relevante begrippen gedefinieerd die in de planregels worden gebruikt.

Wijze van meten (artikel 2)
In dit artikel wordt aangegeven op welke de diverse maten moeten worden gemeten en de oppervlakte van bouwwerken worden berekend om zo een eenduidige toepassing van de regels te bewerkstelligen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Gemengd-2 (artikel 3)
In dit artikel worden de diverse toegestane functies binnen deze bestemming opgesomd. Voor zover mogelijk is aansluiting gezocht bij de bestemming, zoals die geldt in het bestemmingsplan 'Amstelveen Zuid-West 2014'. De Staat van Bedrijfsactiviteiten omvat alle branches van bedrijvigheid, dienstverlening, horeca en maatschappelijke activiteiten die toelaatbaar kunnen zijn. In dit artikel is specifiek aangegeven welke branches zijn toegelaten.
Om de vestiging van de Gamma aan de Zetterij mogelijk te maken is de aanduiding 'detailhandel perifeer' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding is, naast de overige genoemde functies, derhalve perifere detailhandel toegestaan. Automobielbedrijven zijn, overeenkomstig het eerdergenoemde bestemmingsplan, uitgesloten.
In het artikel is een kwalitatieve verplichting opgenomen om de bouw van het in het akoestisch onderzoek meegenomen scherm langs de buitenruimte van het kinderdagverblijf aan de Maalderij te borgen.

Groen (artikel 4)
Deze bestemming geldt voor het openbaar groen en daaraan ondergeschikte voorzieningen.

Verkeer (artikel 5)
Onder de verkeersbestemming vallen de verkeerswegen ten dienste van gemotoriseerd verkeer, fiets- en voetpaden en daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen.

Water (artikel 6)
De gronden die bestemd zijn voor water en -gerelateerde functies en voorzieningen hebben de bestemming 'Water'. Het gaat om die gronden waar vanuit het oogpunt van voldoende waterbergingscapaciteit en goede doorstroming ook daadwerkelijk water moet worden aangelegd. Steigers zijn in beperkte mate toegestaan voor de scouting.

Gemengd-4-Voorlopig (artikel 7)
Deze bestemming geldt voor de locatie aan de Grutterij. Omdat aan de Zetterij de aanduiding 'detailhandel perifeer' is opgenomen, wordt deze aanduiding aan de Grutterij verwijderd. Vanwege de verwachte bouwtijd van het nieuwe bedrijfsgebouw aan de Zetterij, is een overgangsperiode opgenomen waarbinnen de Gamma haar bedrijfsvoering aan de Grutterij kan continueren. Door middel van het opnemen van een voorlopige bestemming kan de Gamma nog maximaal twee jaren, nadat het bestemmingsplan in werking is getreden, aldaar gevestigd blijven. Na die twee jaren komt de voorlopige bestemming te vervallen en treedt de definitieve bestemming in werking. Perifere detailhandel is dan niet langer toegestaan aan de Grutterij.

Leiding-Gas (artikel 8)
Deze dubbelbestemming beschermt de belangen van de in het plangebied aanwezige hogedruk gastransportleidingen en de afsluiterlocatie. In het geval van strijdigheid van belangen tussen een (enkel)bestemming en een dubbelbestemming, gaat het belang van de dubbelbestemming voor. In artikel 17 van de regels is de onderlinge rangorde bepaald van de dubbelbestemmingen bepaald in het geval deze geheel of gedeeltelijk samenvallen.

Leiding-Water (artikel 9)
Deze dubbelbestemming beschermt de belangen van de in het plangebied aanwezige hoofdwatertransportleiding. Voor de onderlinge relatie met andere onderliggende bestemmingen en de rangorde tussen de diverse dubbelbestemmingen wordt verwezen naar de toelichting op artikel 8.

Waarde-Archeologie 5 (artikel 10)
Deze dubbelbestemming beschermt de belangen van eventueel in het plangebied voorkomende archeologische waarden. Het plangebied kent een relatief lage verwachtingswaarde (5), die is gebaseerd op de gemeentelijke archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart. Voor de onderlinge relatie met andere onderliggende bestemmingen en de rangorde tussen de diverse dubbelbestemmingen wordt verwezen naar de toelichting op artikel 8.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel (artikel 11)
Deze bepaling dient om te voorkomen dat bijvoorbeeld een grondoppervlak, dat in een bepaald geval al eens als berekeningsgrondslag voor de toelaatbare oppervlakte aan bebouwing heeft gediend, later nog eens als berekeningsgrondslag voor een ander bouwwerk wordt gebruikt, maar dat dan tot gevolg heeft dat in het eerste geval een situatie ontstaat die afwijkt van het plan.

Algemene bouwregels (artikel 12)
In dit artikel staan de regels voor toegelaten overschrijdingen en ondergronds bouwen. In lid 12.1 (toegelaten overschrijdingen) wordt aangegeven in welke gevallen de in dit plan aangegeven bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en/of hoogtematen mogen worden overschreden. In lid 12.2 wordt aangegeven onder welke voorwaarden ondergronds bouwen mogelijk is.

Algemene afwijkingsregels (artikel 13)
In dit artikel is een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Het betreft onder meer kleine afwijkingen ten behoeve van een betere ruimtelijke en/of technische uitvoerbaarheid, als ook mogelijkheden voor kleine gebouwen voor het openbaar belang en groene daken.

Luchtvaartverkeerszone-LIB (artikel 14, 15 en 16)
In deze drie artikelen wordt aangegeven welke beperkingen, op grond van het Luchthavenindelingbesluit (LIB) Schiphol, gelden op de gronden binnen de drie gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerzone'. Binnen deze zones met de gebiedsaanduidingen gelden regels ten aanzien van maximale bouwhoogtes (toetshoogte en radarhoogte) en regels met betrekking tot vogelaantrekkende werking.

Overige regels (artikel 17)
In lid 17.1 is bepaald dat de in het plan genoemde wet- en regelgeving moet worden gelezen, zoals die geldt op het moment van tervisielegging van het bestemmingsplan. In lid 17.2 is geregeld dat, in het geval van strijdigheid van belangen tussen een (enkel)bestemming en een dubbelbestemming, het belang van de dubbelbestemming prevaleert. Ook is de onderlinge rangorde bepaald van de dubbelbestemmingen voor het geval deze geheel of gedeeltelijk samenvallen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 18)
Samengevat wordt hierin gewaarborgd dat bouwwerken en gebruiksvormen die bij de totstandkoming van het plan reeds bestaan, maar nu in strijd raken met het plan, mogen blijven bestaan. Daarbij wordt het mogelijk gemaakt om op te treden tegen eerder ontstaan illegaal gebruik.

Slotregel (artikel 19)
Voor de duidelijkheid, o.a. bij benoeming en verwijzing, is hierin een eenduidige naam voor het gehele plan inclusief de toelichting aangegeven.

HOOFDSTUK 4 UITVOERBAARHEID

4.1 Economische uitvoerbaarheid

4.1.1 Financieel-economische haalbaarheid

De gemeente heeft in het kader van dit bestemmingsplan met initiatiefnemer twee overeenkomsten gesloten. Eén overeenkomst heeft betrekking op de verkoop van gronden aan de Zetterij en de andere overeenkomst ziet op verhaal van de grondexploitatiekosten.

Initiatiefnemer heeft het perceel gekocht dat plaatselijk bekend staat als gelegen aan de Zetterij 8 te Amstelveen, kadastraal bekend gemeente Amstelveen, sectie O, nummer 8265 (geheel), ter grootte van 6.985 m².

De gemeente was eigenaar van een perceel grond, plaatselijk bekend als gelegen aan de Zetterij naast 8 te Amstelveen, kadastraal bekend gemeente Amstelveen, sectie O, nummer 6669 (gedeeltelijk), ter grootte van circa 4.703 m² en sectie O, nummer 8924 (gedeeltelijk) ter grootte van circa 240 m², in totaal ter grootte van circa 4.943 m². Het perceel is door de gemeente verkocht aan de initiatiefnemer van het bouwplan.

De realisatie van de in dit bestemmingsplan rechtstreeks mogelijk gemaakte ontwikkelingen op de genoemde percelen is in handen van één ontwikkelende partij. Met deze partij heeft de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten als beschreven in paragraaf 4.1.2. Niet is gebleken dat de ontwikkelende partij over onvoldoende middelen beschikt om de bedoelde ontwikkelingen te kunnen realiseren en de exploitatiebijdrage aan de gemeente te voldoen.

4.1.2 Verhaal van kosten

De gemeente is op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening verplicht om bij het mogelijk maken van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, een exploitatieplan vast te stellen ten behoeve van het verhalen van de door de gemeente te maken kosten, tenzij voorafgaand aan de vaststelling van de bestemmingswijziging een overeenkomst tot stand is gekomen waarin dit kostenverhaal is verzekerd.

Voorliggend bouwplan voorziet in de bouw van een hoofdgebouw bestaande uit een bedrijfsgebouw. Op grond van artikel 6.2.1 sub b van het Bro betreft het derhalve een bouwplan waarvoor in principe een exploitatieplan dient te worden opgesteld.

Op 30 juli 2019 heeft de gemeente met aanvrager, ten behoeve van onderhavige grondexploitatie, een anterieure overeenkomst gesloten waarin de kosten voor de grondexploitatie worden verhaald op aanvrager.

In dit geval is sprake van kostenverhaal via de gronduitgifte (percelen voorheen in eigendom gemeente, O, nummers 6669 en 8924) en kostenverhaal via de anterieure overeenkomst (perceel sectie O, nummer 8265, facilitaire ontwikkeling/zelfrealisator).

Het verhaal van kosten is derhalve anderszins verzekerd. Voorts is het niet nodig een tijdvak of fasering of regels, dan wel een uitwerking van regels publiekrechtelijk op te leggen.

Het opstellen van een exploitatieplan is dan ook niet noodzakelijk.

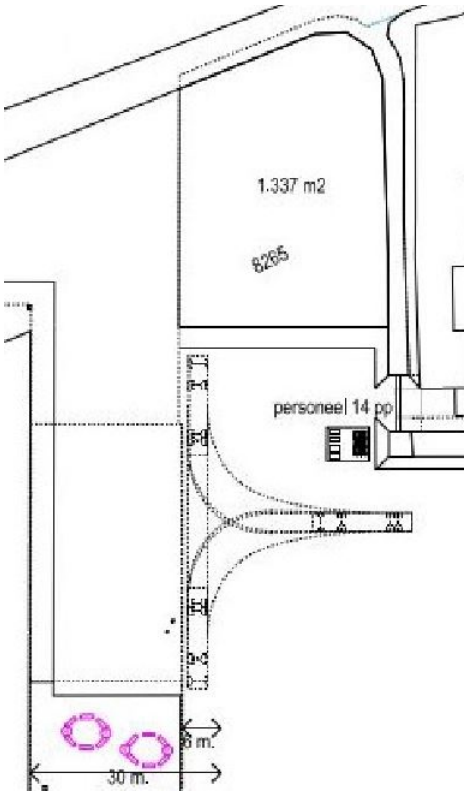
4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

4.2.1 Inspraak

Periode en reacties
Overeenkomstig de inspraakverordening van de gemeente Amstelveen heeft het voorontwerp van het bestemmingsplan voor inspraak ter inzage gelegen van 22 oktober 2019 tot en met 18 november 2019. Op 12 november 2019 is één inspraakreactie van de Praxis ontvangen.

Zakelijke weergave reactie
- Het plan kent een tekort van 7 parkeerplaatsen en doordat geen rekening is gehouden met de draaicirkel van een vrachtwagen kunnen de parkeerplaatsen nabij het magazijn niet als zodanig worden gebruikt.
- De weg naar het magazijn toe is te smal om twee vrachtwagens te laten passeren, zodat er 1 voor op het parkeerterrein of op de doorgaande weg komt stil te staan. Dit leidt tot ernstige belemmering van de doorstroming van verkeer op de Zetterij.

Beoordeling reactie
- De behoefte aan parkeerplaatsen wordt getoetst aan de gemeentelijke Parkeernota. Een bouwmarkt valt onder de categorie winkelen in 'Overige detailhandel'. Dit betekent dat een parkeernorm geldt van 3 parkeerplaatsen per 100 m2 bruto vloeroppervlak (bvo). Het plan voorziet in ca. 4.089 m2 bvo. Uitgaande van 4.100 m2 bvo, zijn derhalve 123 parkeerplaatsen op eigen terrein benodigd. Het bouwplan voorziet hierin en daarmee wordt voldaan aan de uitgangspunten van en de normen uit de Parkeernota.
- In onderstaande figuur is de benodigde draaicirkel van vrachtwagens weergegeven. Daaruit valt niet alleen op te maken dat de draaicirkel voldoende is en de parkeerplaatsen nabij het magazijn dus ook als zodanig kunnen worden gebruikt, maar tevens blijkt hieruit dat op deze wijze is voorzien in een eventuele opstelplaats voor een vrachtwagen. Derhalve valt niet in te zien dat de doorstroming van verkeer op de Zetterij zou worden belemmerd door aanrijdende vrachtwagens.



Figuur 11: draaicirkel vrachtwagen

4.2.2 Vooroverleg

In het kader van het wettelijk vooroverleg op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit op de ruimtelijke ordening is het voorontwerp bestemmingsplan toegezonden aan een aantal instanties op 17 oktober 2019. De toezending is gedaan met het verzoek om binnen vier weken nadien te reageren en met de mededeling dat, indien niet binnen die termijn is gereageerd, wordt aangenomen, dat het voorontwerp bestemmingsplan geen aanleiding heeft gegeven tot het maken van opmerkingen.

De volgende instanties zijn in de gelegenheid gesteld om een vooroverlegreactie te geven:

1. Gedeputeerde Staten van Noord-Holland;
2. Waterschap Amstel, Gooi en Vecht;
3. Gasunie;
4. PWN Noord-Holland;
5. Brandweer Amsterdam-Amstelland.

De instanties vermeld onder de nummers 1 en 4 hebben niet gereageerd, zodat mag worden aangenomen, dat het voorontwerp geen aanleiding heeft gegeven tot het maken van opmerkingen.

De instanties vermeld onder de nummers 2, 3 en 5 hebben inhoudelijk schriftelijk gereageerd op het voorontwerp bestemmingsplan.

Hieronder volgt een samenvatting van de reacties en het commentaar daarop van het college van burgemeester en wethouders.

Waterschap Amstel, Gooi en Vecht
Zakelijke weergave reactie

- Sinds 1 november 2019 is een nieuwe keur van kracht die meer geënt is op de Omgevingswet. De uitgangspunten blijven grotendeels hetzelfde, veranderingen zijn vooral in de details.
- Een aantal onderwerpen ontbreekt in de waterparagraaf: inrichting oppervlaktewater, waterkwaliteit en klimaatadaptatie. Voor deze onderwerpen wordt een tekstvoorstel gedaan.

Beoordeling reactie

- Het voorontwerp bestemmingsplan is in procedure gebracht voor 1 november 2019. Nu het ontwerpbestemmingsplan na deze datum in procedure wordt gebracht, is de tekst in paragraaf 6.2.1.4 (Beleid Waterschap Amstel, Gooi en Vecht) aangepast.
- Het tekstvoorstel is integraal overgenomen.

Aan de reactie van het Waterschap is tegemoet gekomen en de benodigde Watervergunning is door haar verleend op 13 augustus 2020. Daarmee is het vooroverleg met het Waterschap afgerond.

Gasunie
Zakelijke weergave reactie

- In het plan wordt een aantal maal gesproken over de aanwezigheid van een ‘gasverdeelstation’. Deze term past echter meer bij een gasontvangstation, wat een gemetseld gebouw is waarbinnen de gasdruk wordt gereduceerd. In dit geval betreft het een ondergronds gelegen ‘afsluiterlocatie’. Verzocht wordt ‘gasverdeelstation’ te wijzigen in ‘afsluiterlocatie’.

- Voor het onderhavige plan zijn door Gasunie voorwaarden gesteld voor het opnieuw inrichten van het terrein. Hierover is nog geen formele overeenstemming, omdat wij nog informatie dienen te ontvangen over de volgende aspecten:
  - definitieve inrichtingstekening;
  - mogelijke zettingen;
  - toegankelijkheid van het terrein en de afsluiters;
  - bebouwingsafstand van 21 meter uit de 4” afblaasleidingen.

Beoordeling reactie
- In de tekst is ‘gasverdeelstation’ gewijzigd in ‘afsluiterlocatie’.
- Blijkens telefonische navraag zijn de gevraagde gegevens verstrekt en de verwachting is dat formele overeenstemming op korte termijn wordt bereikt.

Het vooroverleg met de Gasunie is hiermee afgerond. Mocht onverhoopt toch niet tot overeenstemming worden gekomen, dan heeft de Gasunie de mogelijkheid om tegen het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze naar voren te brengen.

Brandweer Amsterdam-Amstelland
Zakelijke weergave reactie
Voorgesteld wordt de in onderstaande tabel weergegeven maatregelen te nemen.

#	Inhoud maatregel	Maatregel heeft invloed op:	Verandering in de gevolgen
A	Opstelplaatsen en bluswatervoorzieningen realiseren	Hulpverlening	Als het voldoende veilig is voor de hulpverlening om het gebied te betreden dan kan zij haar voertuigen plaatsen en beschikken over voldoende bluswater.
B	Ontsluiting vanaf het terrein in de richting van de Beneluxbaan creëren.	Zelfredzaamheid	Hierdoor kan men twee verschillende kanten op vluchten, afhankelijk van het incident.
C	Vluchtwegen aan de Oost- en Zuidzijde van het pand creëren.	Zelfredzaamheid	Hierdoor kan men binnen het pand op meerdere manieren van het incident af vluchten.
D	Werkzaamheden aan of in de omgeving van de aardgasleiding uitvoeren op de momenten dat er zo weinig mogelijk mensen aanwezig zijn.	Zelfredzaamheid	Bij een fakkelbrand, die ontstaat door het uitvoeren werkzaamheden, vallen er minder slachtoffers doordat er minder personen aanwezig zijn in het effectgebied.
E	Een BHV- of noodorganisatie opzetten	Zelfredzaamheid	Door de kennis en kunde binnen de BHV organisatie, zal een ontruiming sneller verlopen.

Planologische maatregel
Technische maatregel
Organisatorische maatregel

Figuur 12: door Brandweer geadviseerde maatregelen

Beoordeling reactie
De voorgestelde maatregelen zijn integraal overgenomen. Voor het bestemmingsplan zijn vooral de planologische maatregelen van belang. De opstelplaatsen zijn opgenomen in figuur 7 en aanvullende bluswatervoorzieningen kunnen worden gerealiseerd.

Aan de noordoostzijde van het plangebied is een nieuwe brug opgenomen (zie eveneens figuur 7), waardoor twee verschillende vluchtwegen aanwezig zijn.

Door het overnemen van de voorgestelde maatregelen is het vooroverleg met de Brandweer afgerond.

4.2.3 Zienswijzen

Van 22 oktober tot en met 2 december 2020 heeft het ontwerpbestemmingsplan gecoördineerd met het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning, conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn twee reacties ontvangen.

Waterschap Amstel Gooi & Vecht
Het waterschap geeft aan dat zij reeds nauw betrokken is geweest bij de ontwikkeling van de nieuwe Gamma in het kader van de watertoets. Zij heeft dan ook geen commentaar op het ontwerpbestemmingsplan.

Groenraad Amstelveen
Op 17 december 2020 heeft de Groenraad zijn zienswijze ingetrokken, omdat het was bedoeld als een advies. De Groenraad heeft overleg gehad met de initiatiefnemer en daarbij is consensus bereikt over wijzigingen in de beplanting en een gedeeltelijke of gehele bestrating van de parkeerplaats met waterdoorlatend materiaal. Dergelijke wijzigingen van het plan behoeven geen planologische regeling.

Conclusie
De ingekomen reacties geven geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen ten opzichte van het ontwerpplan.

4.3 Handhaving

Wanneer een bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, dan is de discussie over de inhoud van het plan afgerond en dienen overheid en burgers zich aan het plan te houden. Gebruik en/of bouwen dat niet in overeenstemming is met de verbeelding en/of de planregels is dan in strijd met het geldende bestemmingsplan. De zorg dat situaties gedurende de planperiode in overeenstemming zijn en blijven met het geldende bestemmingsplan valt onder het begrip handhaven. Goede handhaving vereist dat, naast de overheid ook belanghebbenden en de gebruikers van een plangebied op eenvoudige wijze kennis kunnen nemen van de inhoud van het geldende bestemmingsplan. Om dit te bereiken zijn bestemmingsplannen digitaal toegankelijk via het internet.

Een bestemmingsplan dient een handhavingsparagraaf te bevatten. Hierin dient een toelichting te worden gegeven op de wijze waarop de gemeente het juridische normenkader, dat door middel van de planregels in samenhang met de planverbeelding in het leven is geroepen, van het bestemmingsplan zal handhaven.

Uit de planregeling volgt geen directe opgave voor handhaving, omdat geen strijdige en illegale functies zijn geconstateerd die ingevolge het bestemmingsplan dienen te worden beëindigd.

Het gemeentelijke beleid voor de aanpak van handhaving is neergelegd in het VTH beleidsplan 2016-2019, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 1 maart 2016. Deze nota beschrijft de visie, doelstellingen, prioriteiten, uitgangspunten en strategieën op het gebied van toezicht en handhaving.

HOOFDSTUK 5 BELEIDSKADER

5.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de belangrijkste ruimtelijke beleidskaders. Achtereenvolgens komt het relevante rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijk beleid aan bod. Het beleid en de wetgeving op milieugebied wordt behandeld in hoofdstuk 6.

5.2 Rijksbeleid

5.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. De SVIR actualiseert het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid als gevolg van nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. De structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte.

In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn). De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk:

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

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Voor alle nationale opgaven worden rijksinstrumenten ingezet, waarbij financiering slechts één van de instrumenten is. Ook decentrale overheden en marktpartijen dragen bij aan de realisatie van nationale opgaven.

5.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen (uit de structuurvisie) die juridische borging vragen, worden daarom geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze AMvB is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.
In het Barro zijn de volgende nationale belangen opgenomen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte). Geen van de in het Barro geregelde onderwerpen heeft invloed op het onderhavige project. De betreffende onderwerpen zijn niet aan de orde in het kader van dit bestemmingsplan.

5.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De "Ladder voor duurzame verstedelijking" heeft als doel een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geïntroduceerd en is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), in artikel 3.1.6, lid 2. De onderbouwing van de behoefte aan functies wordt gedaan aan de hand van de ladder voor duurzame verstedelijking. Bij de ladder worden een aantal aspecten beschouwd, zoals de behoefte aan functies, zowel kwantitatief als kwalitatief, en de locatie van de voorgestane functies.

Op 1 juli 2017 is artikel 3.1.6 van het Bro ten aanzien van de ladder voor duurzame verstedelijking gewijzigd. Ingevolge artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro bevat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Nieuwe ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking, indien sprake is van een ‘stedelijke ontwikkeling’. Het begrip ‘stedelijke ontwikkeling' is in artikel 1.1.1, lid 1, sub i van het Bro gedefinieerd als: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Inhoudsopgave

In de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2016:1075) is een algemeen kader geformuleerd ten aanzien van de vraag of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in het geval van een planologische functiewijziging van (nog) onbebouwde gronden.

Een bestemmingsplan dat ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan geen uitbreiding van de maximaal toegelaten oppervlakte aan bedrijfsbebouwing mogelijk maakt, maar alleen een planologische functiewijziging, voorziet in beginsel niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro, tenzij die planologische functiewijziging een zodanige aard en omvang heeft dat desalniettemin sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan mag op het plangebied aan de Zetterij ruim 4.200 m^2 worden gebouwd in 3 verschillende bouwvlakken. Voor ca. 1.200 m^2 geldt een bouwhoogte van 8 m en voor ca. 3.000 m^2 geldt een bouwhoogte van 15 m.

In het onderhavige nieuwe bestemmingsplan is een bouwvlak van ruim 4.000 m^2 opgenomen en de maximale bouwhoogte bedraagt 7 m. Het nieuwe pand wordt gebouwd in bestaand stedelijk gebied.

In het vigerende bestemmingsplan hebben de gronden overwegend de bestemming "Gemengd 2". Het nieuwe bestemmingsplan voorziet in een aanduiding waarmee de functie perifere detailhandel wordt toegevoegd aan de in het vorige bestemmingsplan reeds toegestane functies op de gronden in het plangebied.

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet ten opzichte van het vorige bestemmingsplan niet in uitbreiding van de bebouwingsmogelijkheden, en derhalve niet in nieuw ruimtebeslag, maar uitsluitend in uitbreiding van de gebruiksmogelijkheden. In dit geval is dan ook geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Nu het plan niet voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, is artikel 3.1.6, tweede lid, niet van toepassing en hoeft de ladder voor duurzame verstedelijking niet te worden doorlopen.

5.2.4 Luchthavenindelingbesluit Schiphol (2002)

Het oorspronkelijke Luchthavenindelingbesluit (LIB) Schiphol is op 31 augustus 2004 gewijzigd in werking getreden. Met het LIB wordt in kaartmateriaal een zogenaamd beperkingengebied vastgesteld. Het LIB bevat voor dat beperkingengebied regels waarbij beperkingen zijn gesteld ten aanzien van de bebouwing en het gebruik van gronden, voor zover die beperkingen noodzakelijk zijn met het oog op de veiligheid en de geluidsbelasting in verband met de nabijheid van de luchthaven Schiphol.

Per 4 november 2015 is een wijziging van het Luchthavenindelingbesluit (LIB) in werking getreden (zie Staatsblad met nr. 389). Doel van deze wijziging is om de vliegveiligheid rondom Schiphol in afdoende mate te borgen. Hiervoor zijn de zogenaamde toetshoogtes in de omgeving van Schiphol aanzienlijk verlaagd. Bestemmingsplannen dienen deze verlaagde toetshoogtes in acht te nemen. Gebouwen hoger dan de toetshoogtes kunnen alleen toegestaan worden indien het Rijk hiervoor een verklaring van geen bezwaar (vvgb) heeft afgegeven of een positief radar advies heeft afgegeven. Het instrument "radar advies" is een nieuw instrument naast het reeds bestaande vvgb. Voor de radartoets gelden afzonderlijke toetshoogtes; deze zijn opgenomen in een nieuwe kaart in bijlage 4a bij het LIB. De procedures - in het kader van een aanvraag van een omgevingsvergunning - voor een vvgb en een radaradvies gelden allebei afzonderlijk van elkaar maar kunnen ook samenvallen wanneer verschillende toetsvlakken worden doorsneden.

De genoemde beperkingen betreffen:
- de bebouwing en het gebruik van grond in verband met het externe-veiligheidsrisico vanwege het luchthavenverkeer;
- de bebouwing en het gebruik van grond in verband met de geluidbelasting vanwege het luchthavenluchtverkeer;
- de maximale hoogte van objecten in, op of boven de grond, in verband met de veiligheid van het luchthavenluchtverkeer;
- bebouwing die, of van een gebruik dat, vogels aantrekt, in verband met de veiligheid van het luchthavenluchtverkeer.

Op 1 januari 2018 is het LIB gewijzigd in werking getreden. De regelwijziging ziet op een eigen bevoegdheid voor het lokaal bestuur om binnen bestaand stedelijk gebied woningen toe te voegen. In het gebied binnen zone 4 blijft wel de grens van 25 woningen per bouwplan gehandhaafd. In het bestaand stedelijk gebied tussen de grens van zone 4 en de 20 Ke-contour gelden nu en ook onder het regime van het nieuwe LIB geen kwantitatieve beperkingen aan woningbouw. In het landelijk gebied zijn volgens het LIB nieuwe woningbouwlocaties niet toegestaan.

Relevantie plangebied
Het voorliggende plan valt binnen het beperkingengebied voor hoogten van het LIB. Op grond van artikel 2.2.2, eerste lid, en artikel 2.2.2.a van het LIB zijn op gronden die zijn aangewezen op de kaarten in bijlage 4 en 4a bij het besluit geen objecten toegestaan die hoger zijn dan de op de kaarten aangegeven maximale waarden. De hoogtes zijn gerelateerd aan het N.A.P. In het kader van het LIB geldt hier een toets bouwhoogte van 41 meter. Voor de toetshoogtes radar geldt een hoogte van 35 meter. In het onderhavige bestemmingsplan worden geen bouwhoogtes toegestaan die boven de 35 meter uitkomen.

Daarnaast ligt het plangebied binnen de zone waar geen nieuwe vogelaantrekkende functies (zoals viskwekerijen) zijn toegestaan. Het bestemmingsplan maakt dergelijke functies niet mogelijk.

Het Luchthavenindelingbesluit heeft geen consequenties voor dit bestemmingsplan.

5.3 Provinciaal beleid

5.3.1 Omgevingsvisie NH2050

Op 19 november 2018 is de "Omgevingsvisie NH2050 - Balans tussen economische groei en leefbaarheid" door Provinciale Staten van Noord-Holland vastgesteld. De Omgevingsvisie NH2050 is een structuurvisie op grond van de Wet ruimtelijke ordening. In de omgevingsvisie heeft de provincie haar ruimtelijke toekomstvisie vastgelegd en heeft zij tevens aangegeven hoe zij deze visie denkt te zullen realiseren.

Het uitgangspunt van de omgevingsvisie is dat Noord-Holland een relatief hoog welvaarts- en welzijnsniveau heeft. Om deze ook voor de toekomst vast te kunnen houden, richt de provincie zich op een goede balans tussen economische groei en leefbaarheid. Zodanig dat bij veranderingen in het gebruik van de fysieke leefomgeving de doelen voor een gezonde en veilige leefomgeving overeind blijven.

In de omgevingsvisie worden ambities genoemd op het gebied van de leefomgeving, het gebruik van de leefomgeving en de energietransitie.

De ambities ten aanzien van de leefomgeving luiden als volgt. Een klimaatbestendig en waterrobuust Noord-Holland. In het kader van gezondheid en veiligheid, het behouden en waar mogelijk verbeteren van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Het vergroten van de biodiversiteit van Noord-Holland.

Voor het gebruik van de leefomgeving gelden de volgende ambities. Een duurzame economie met innovatie als belangrijke motor, daardoor is er ruimte voor ontwikkeling van circulaire economie, duurzame landbouw, energietransitie en experimenten. Verder wil de provincie vraag en aanbod van woon- en werklocaties beter afstemmen (kwantitatief en kwalitatief). Daarbij moet woningbouw, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends, vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden worden gepland. Duurzaamheid van de totale woningvoorraad is het uitgangspunt. De derde ambitie binnen deze categorie is het effectief, veilig en efficiënt kunnen verplaatsen van inwoners, bedrijven en producten van Noord-Holland, waarbij negatieve gevolgen van de mobiliteit op klimaat, gezondheid, natuur en landschap steeds nadrukkelijk worden meegewogen. Als laatste geldt het behouden en versterken van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en de cultuurhistorie.

Voor energietransitie is de overkoepelende ambitie dat Noord-Holland in 2050 volledig klimaatneutraal is en gebaseerd op hernieuwbare energie. Daarom is er ruimte voor de noodzakelijke energietransitie en daarvoor benodigde infrastructuur. Dit alles rekening houdende met de ambities voor verstedelijking en landschap.

5.3.2 Provinciale ruimtelijke verordening

Op 2 mei 2018 is de nieuwe Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) in werking getreden, onder de naam “Provinciale Ruimtelijke Verordening mei 2018”. Op 23 april 2018 zijn wijzigingen van de PRV, en daarmee de geconsolideerde Provinciale Ruimtelijke Verordening, door Provinciale Staten van Noord-Holland vastgesteld. In de PRV staan de regels van de provincie Noord-Holland met betrekking tot ruimtelijke

ordening, ontwikkeling en plannen. Tevens heeft de provincie in de PRV in het belang van een goede ruimtelijke ordening algemene regels vastgesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen, over onderwerpen waar een provinciaal belang mee is gemoeid. Daarnaast zijn in de PRV regels vastgelegd die voortvloeien uit het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). De PRV geeft verder de kaders aan die de provincie stelt om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan. Met de PRV is het provinciale beleid in regels vertaald, en is doorwerking naar gemeentelijke bestemmingsplannen geregeld. Het betreft regels voor de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen. Daarnaast worden er regels gesteld over thema's die betrekking hebben op het Natuurnetwerk Nederland, de Blauwe Ruimte en Energie.

Artikel 5a PRV (regel voor het gehele grondgebied) en het onderhavige plan
Uitgangspunt is dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling (zoals gesteld in artikel 1.1.1, onder i. Bro) in overeenstemming is met regionale afspraken. Op 28 februari 2017 hebben Gedeputeerde Staten nadere regels vastgesteld om deze regionale afspraken te concretiseren, in de Uitvoeringsregeling regionale afspraken nieuwe stedelijke ontwikkeling 2017. Zoals in paragraaf 5.2.3 uiteen is gezet, betreft het onderhavige bestemmingsplan geen nieuwe stedelijke ontwikkeling. Artikel 5a PRV is daarom niet van toepassing op dit bestemmingsplan.

Artikel 5b PRV (regel voor het gehele grondgebied) en het onderhavige plan
Onverminderd artikel 5a voorziet een bestemmingsplan niet in nieuwe detailhandel op bedrijventerreinen en kantoorlocaties met uitzondering van:
a. een afhaalpunt ten behoeve van internethandel;
b. detailhandel die in zowel bedrijfseconomisch als ruimtelijk opzicht ondergeschikt is aan de toegelaten bedrijfsuitoefening op grond van het vigerende bestemmingsplan en daarop nauw aansluit;
c. brand- of explosiegevaarlijke detailhandel of;
d. volumineuze detailhandel indien deze in winkelgebieden uit een oogpunt van hinder, veiligheid of verkeersaantrekkende werking niet inpasbaar is. Als het totaal winkelvloeroppervlak van deze volumineuze detailhandel meer dan 1.500 m^2 bedraagt, geldt dat:
    1. dit aantoonbaar niet leidt tot ruimtelijk relevante leegstand in bestaande winkelgebieden, en;
    2. de regionale adviescommissie hierover een advies heeft uitgebracht.

De Gamma is een perifere detailhandels vestiging (PDV) en is thans gevestigd op bedrijventerrein Legmeer. Onder PDV branches wordt verstaan: de branches in "volumineuze artikelen"; zoals auto's, boten en caravans (ABC branches), woninginrichting en meubels, bouwmarkten en tuincentra, die door het volumineuze karakter van het overgrote deel van het assortiment buiten de traditionele reguliere winkelgebieden een plaats kunnen krijgen.

In de gemeentelijke Detailhandelsnota 2016-2020 (zie paragraaf 5.4.3) is aangegeven dat PDV is geclusterd op bedrijventerrein Bovenkerk.

De huidige Gamma vestiging heeft een bruto vloeroppervlak van ruim 2.600 m^2. Deze bestaande vestiging wordt verplaatst naar een nieuw bedrijfsgebouw op bedrijventerrein Bovenkerk. Het nieuwe gebouw krijgt een bruto vloeroppervlak van ca. 4.089 m^2. De toename van het bruto vloeroppervlak bedraagt derhalve minder dan 1.500 m^2.

Geconcludeerd wordt dan ook, dat het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan het bepaalde in de PRV.

5.3.3 Detailhandelsbeleid Noord-Holland 2015-2020

In de nota "Detailhandelsbeleid Noord-Holland 2015-2020" geeft de provincie aan dat haar missie is 'het versterken van de detailhandelstructuur in Noord-Holland'. Daarbij behoren de volgende drie hoofddoelstellingen:

- Een detailhandelstructuur die uitgaat van duurzaam ruimtegebruik;
- Een detailhandelstructuur die bijdraagt aan een vitale regionale economie;
- Een detailhandelstructuur die bijdraagt aan een aantrekkelijke woon- en leefomgeving.

Met de drie hoofddoelstellingen geeft de provincie invulling aan people, planet, profit. Het geeft ook de uiteenlopende belangen aan die gepaard gaan met detailhandel en de veelzijdigheid van detailhandel. De hoofddoelstellingen zijn uitgewerkt in zes beleidsdoelen:

1. Prioriteit geven aan hoofdwinkelgebieden;
2. Voorkómen van extra leegstand;
3. Internet-afhaalpunten bij voorkeur situeren in bestaande winkelcentra;
4. Een vitale, dynamische en concurrerende detailhandelstructuur, ruimte geven aan kwaliteit;
5. Primaire detailhandel bereikbaar op een aanvaardbare afstand;
6. Detailhandel die bijdraagt aan aantrekkelijke binnensteden.

Realisatie van het detailhandelsbeleid gaat voor een belangrijk deel via de Wet ruimtelijke ordening. In de Omgevingsvisie NH2050 staat het provinciaal belang met betrekking tot de detailhandel geformuleerd. Omdat deze Structuurvisie alleen bindend is voor de provincie zelf, vindt borging van het provinciaal belang plaats via de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV).

Zoals blijkt uit paragraaf 5.3.2 voldoet dit bestemmingsplan aan de PRV en daarmee derhalve ook aan het ruimtelijke aspect van het provinciale detailhandelsbeleid.

5.4 Gemeentelijk beleid

5.4.1 Structuurvisie Amstelveen 2025+

Op 21 september 2011 heeft e gemeenteraad van Amstelveen heeft de Structuurvisie Amstelveen 2025+ vastgesteld. De structuurvisie is op de eerste plaats een ruimtelijke visie, maar ondersteunt ook maatschappelijke ontwikkelingen. Het biedt daarmee helderheid aan inwoners, ondernemers, instellingen en andere overheden over de gewenste ontwikkeling van Amstelveen en de prioriteiten die het bestuur hierbij stelt. De wettelijk verplichte structuurvisie vormt de grondslag voor bindende bestemmingsplannen en exploitatieplannen.

Amstelveen is in een aantal decennia stormachtig gegroeid door zijn gunstige ligging en door ondernemend op het juiste moment kansen te grijpen. Inmiddels staat de concurrentiepositie van de metropoolregio Amsterdam onder druk. De tijd dat Amstelveen kon meeliften op de groei van de regio is voorgoed voorbij. Dat vraagt om een andere instelling. Vraag is nu meer wat Amstelveen kan betekenen voor de regio.

Groeiende behoefte aan diversiteit
Voor woningzoekenden wordt de kwaliteit van de woonomgeving steeds belangrijker in hun woningkeuze. Een kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte met aansprekende architectuur zijn belangrijke ingrediënten voor aantrekkelijke woonmilieus. Van belang is dan ook op zoek te gaan naar de mogelijkheden om de kwaliteit van woonmilieus in Amstelveen te verhogen en verder te differentiëren. Een woonmilieu is een aanduiding voor een verzameling aan kenmerken die woongebieden binnen dat woonmilieu

gemeenschappelijk hebben. Uitgangspunt voor de verdere differentiatie in woonmilieus is dat de belangrijke onderscheidende kwaliteiten van Amstelveen behouden blijven. Belangrijkste kwaliteit is dat Amstelveen een rustig, groen en relatief veilig woonmilieu biedt ten opzichte van de aangrenzende gemeente Amsterdam. Ten opzichte van andere gemeenten in de metropoolregio die dergelijke suburbane woonmilieus aanbieden, moet Amstelveen haar extra kwaliteiten als hoogwaardig onderwijs,internationale voorzieningen en hoogwaardig openbaar vervoer verder uitbuiten.

Voorzieningen zorgen voor levenskwaliteit
Bij voorzieningen gaat het om alle zaken die het beleven van wonen en werken in Amstelveen aangenaam maken en het (samen)leven vergemakkelijken. Dan gaat het niet alleen om commerciële voorzieningen als winkels, horeca, bioscopen en fitness- en wellnesscentra, maar ook om publieke voorzieningen op stedelijk en regionaal niveau als theaters, bibliotheken, musea, voortgezet onderwijs en om maatschappelijke voorzieningen op wijkniveau als kinderopvang, basisscholen, huisartsen, therapeuten, ontmoetingsruimten en maatschappelijke ondersteuning. Van groot belang hierbij is een goede bereikbaarheid van alle voorzieningen: lopend, rollend, fietsend, met de auto of met openbaar vervoer.

Voldoende en passende werklocaties bieden
Amstelveen biedt veel werkgelegenheid. Aantrekkelijke werkmilieus zijn een belangrijk onderdeel van het Amstelveense economisch beleid: om de economische structuur te versterken, om een evenwichtige en duurzame economische groei te bevorderen en om de diversiteit in de Amstelveense bedrijvigheid of de directe regio te vergroten. Het bieden van voldoende werklocaties, goed passend bij de kwaliteitseisen van de ondernemers, is essentieel om het vestigingsklimaat voor het bedrijfsleven te verbeteren, de bestaande werkgelegenheid te behouden en nieuwe werkgelegenheid te creëren. De verscheidenheid van deze locaties moet zodanig zijn, dat zowel lokale, regionale en internationale bedrijven zich gemakkelijk in Amstelveen kunnen vestigen. De bedrijvigheid in Amstelveen kenmerkt zich door relatief veel dienstverlenende bedrijven (71% van de werkgelegenheid, waarvan 55% commercieel), een aantal grote nationale en internationale (hoofd)vestigingen en bestaat verder uit een groot deel zelfstandigen zonder personeel. Direct gevolg hiervan is dat Amstelveen beschikt over relatief weinig bedrijventerreinen en veel kantoren.

Drie gemengde bedrijventerreinen
Amstelveen beschikt over drie bedrijventerreinen binnen bestaand bebouwd gebied: Legmeer, Bovenkerk en Westwijk. Het merendeel van de hier gevestigde bedrijven heeft een lokale of regionale functie. Bedrijventerrein Legmeer is een gemengd terrein waar algemene bedrijvigheid en enkele bedrijven met een publiekstrekkende functie gevestigd zijn. Behalve enkele autodealers en een bouwmarkt is er geen consumentenverkoop. Legmeer is enigszins verouderd en komt voor herstructurering in aanmerking.

Bedrijventerrein Bovenkerk biedt ruimte aan gemengde bedrijvigheid, kantooractiviteiten en perifere en grootschalige detailhandelsvestigingen. Zittende detailhandelsbedrijven kunnen uitbreiden binnen de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Ook kunnen Amstelveense detailhandelsbedrijven zich verplaatsen naar Bovenkerk. Het winkelaanbod is versnipperd over het terrein gevestigd.

Bedrijventerrrein Westwijk is een nieuw en relatief klein terrein met kleinschalige, geschakelde bedrijfspanden met kantoorruimte. Dit terrein heeft een kwalitatief goede uitstraling, dat gewaarborgd wordt door de aanwezigheid van parkmanagement.

5.4.2 Nota Parkeernormen 2016

Op 16 december 2015 heeft de gemeenteraad de 'Nota Parkeernormen 2016' vastgesteld. Deze nota vervangt de parkeernormen uit de Parkeernota 2005-2010. Op basis van de parkeernormen in deze nota worden projecten en bouwplannen getoetst ten aanzien van het aantal parkeerplaatsen. Voldoende parkeergelegenheid is een belangrijke voorwaarde voor elke ruimtelijke ontwikkeling. Om ervoor te zorgen dat voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd voor nieuwe ontwikkelingen, wordt in de regels van dit bestemmingsplan verwezen naar de geldende 'Nota Parkeernorm Amstelveen'. Op grond van artikel 3.1.2. tweede lid van het Bro mogen parkeernormen worden neergelegd in een beleidsregel (Nota Parkeren). In een planregel dient dan tot uitdrukking te worden gebracht, dat bij de toets op het onderdeel parkeren de beleidsregel moet worden betrokken. Dit mag een dynamische verwijzing zijn. Dat betekent dat in de planregel tot uitdrukking kan worden gebracht dat te allen tijde wordt getoetst aan de meest actuele versie van het beleid. Tussentijdse wijzigingen van het beleid zijn dus gedurende de planperiode van het bestemmingsplan mogelijk. Hierdoor kan elke initiatief, waarvoor een omgevingsvergunning wordt aangevraagd, worden getoetst aan de meest actuele parkeernormen.

Bij het toepassen van de parkeernorm worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:
1. Elke initiatiefnemer van (bouw)plannen dient zorg te dragen voor het realiseren van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.
2. Een bouwinitiatief of wijziging van functie van een locatie mag geen parkeerproblemen en verkeersveiligheidsproblemen in de openbare ruimte veroorzaken of vergroten.
3. De Nota Parkeernormen is van toepassing op ruimtelijke plannen voor nieuwbouw, verbouw, uitbreiding of wijziging van functie(s), voor zover zij van invloed zijn op het parkeren.
4. Een initiatiefnemer kan een gemotiveerd voorstel indienen om af te wijken van de vastgestelde parkeernorm, onderbouwd door een goed mobiliteits- en bereikbaarheidsplan en een goede motivering waarom met minder parkeerplaatsen kan worden volstaan en hoe overlast wordt voorkomen. Burgemeester en wethouders kunnen op basis hiervan gemotiveerd afwijken van de parkeernorm.

Indien voor projecten in het voortraject normen zijn vastgesteld in het programma van eisen van deze projecten, wordt aan deze normen vastgehouden.

Een bouwmarkt valt onder de categorie winkelen in ‘Overige detailhandel’. Dit betekent dat een parkeernorm geldt van 3 parkeerplaatsen per 100 m^2 bruto vloeroppervlak (bvo). Het plan voorziet in ca. 4.089 m^2 bvo en 123 parkeerplaatsen op eigen terrein. Daarmee wordt voldaan aan de uitgangspunten van en de normen uit de Parkeernota.

5.4.3 Detailhandelsnota 2016-2020

De detailhandelsnota 2016-2020 biedt het kader voor de toekomstige ruimtelijke economische ontwikkelingen. Het belangrijkste doel van de nota is het verschaffen van duidelijkheid over de gewenste ontwikkelingsrichting voor de detailhandel in de gemeente, en wel voor alle betrokken partijen, zoals inwoners, ondernemers, pandeigenaren en ontwikkelaars. De nota dient als toetsingskader voor nieuwe initiatieven waar gemeentelijke goedkeuring of medewerking is vereist, maar heeft tevens tot doel marktpartijen te prikkelen in te spelen op de kansen die de Amstelveense markt hen biedt.

In de nota wordt uitgegaan van de volgende ambities:
- Het bieden van een goed en gevarieerd voorzieningenniveau voor inwoners, gelegen binnen een redelijk bereik.

- Het beschikken over een representatief, aantrekkelijk en dynamisch Stadshart, dat zowel de eigen inwoners als de regio bedient.
- Het behoud van een vitaal economisch winkelapparaat dat het vermogen heeft mee te groeien met de toekomstige uitdagingen.

De winkelstructuur in Amstelveen is als volgt opgebouwd:
- Het centrum wordt gevormd door het Stadshart, dat gericht is op de bewoners uit de hele gemeente alsmede bezoekers vanuit de regio.
- De wijkcentra, winkelgebieden die tenminste de volledige vraag naar dagelijkse artikelen kunnen bedienen en primair verzorgend zijn voor de omliggende wijk.
- Een cluster van Perifere Detailhandels Vestigingen (PDV), met grootschalig winkelaanbod met name gericht op doe-het-zelf en wonen. Dit cluster richt zich op de hele gemeente.
- Overig winkelaanbod, dit zijn veelal kleinere winkelclusters, die op verschillende manieren de bestaande structuur aanvullen. Dit bestaat zowel uit dagelijkse aanbod als uit doelgericht niet-dagelijks aanbod.

Het perifere winkelaanbod is in Amstelveen adequaat geregeld. Het aanbod concentreert zich bijna volledig op het bedrijventerrein Bovenkerk en dit winkelcluster heeft voldoende kritische massa om zich goed te kunnen manifesteren. De gemeente Amstelveen houdt vast aan deze lijn. Dit betekent dat geen medewerking zal worden verleend aan het realiseren van perifeer of grootschalig winkelaanbod op locaties elders in Amstelveen. Er is verder geen aanleiding voor uitbreiding van het PVD-winkelaanbod op Bovenkerk. Uitzondering op deze regel geldt een eventuele verplaatsing van de Gamma die nu op bedrijventerrein Legmeer is gevestigd, omdat dit immers zou leiden tot een verdere concentratie van het perifere winkelaanbod.

Met het onderhavige bestemmingsplan wordt derhalve uitvoering gegeven aan de in de nota geschetste gewenste ontwikkelingsrichting van het PDV cluster Bovenkerk.

5.4.4 Erfgoednota Amstelveen

Op 28 september 2016 heeft de gemeenteraad van Amstelveen de Erfgoednota Amstelveen vastgesteld. De Erfgoednota beschrijft het erfgoed van Amstelveen en de beoogde omgang ermee in drie delen. Het eerste deel beschrijft de ambitie en de visie van de gemeente op de omgang met haar culturele erfgoed. Het tweede deel beschrijft Amstelveen in al haar (ruimtelijke) facetten; van de historische groei en de wijkopbouw tot het aanwezige waardevolle culturele erfgoed. In het derde deel wordt het instrumentarium beschreven: welke middelen zijn er om de visie en ambitie waar te maken.

Met de Erfgoednota wordt ingegaan op het opnemen van cultuurhistorie in bestemmingsplannen, het actualiseren van het archeologiebeleid, de omschakeling van objectgericht- naar gebiedsgericht denken en het credo 'behoud door ontwikkeling'.

De monumentenlijst van de gemeente bestaat momenteel uit:
- 37 Rijksmonumenten.
- 1 Provinciaal monument.
- 128 Gemeentelijke monumenten.
- 1 Rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht.
- 11 Gemeentelijke beschermde stads-of dorpsgezichten.

Hiermee zijn de meest waardevolle gebouwen, objecten en parken afdoende beschermd. Monumenten zijn bij wet beschermd: zonder omgevingsvergunning mag er niets wijzigen aan het uiterlijk aanzien. Andere zaken met cultuurhistorische waarden, maar zonder monumentale bescherming hebben beleidsmatig een stuk minder

bescherming. Sloop van bijvoorbeeld karakteristieke panden is niet tegen te gaan, en vergunningsvrij kan er op van alles worden op-, aan- en bijgebouwd. Een monumentale bescherming mag enerzijds geen keurslijf zijn waarbinnen de tijd stil staat, en een karakteristiek pand of cultuurhistorisch waardevol gebied moet anderzijds beeldbepalend zijn en blijven en inspiratie bieden bij nieuwe ontwikkelingen.

De prioriteit in de Erfgoednota ligt niet meer in het inventariseren en aanwijzen van monumenten. De Erfgoedverordening maakt dat altijd nog mogelijk, maar veel meer zal er ingestoken worden op het behoud van structuren en ensembles. De omgang met het lokale cultureel erfgoed in meer algemene zin, zal in deze nota onder de loep worden gelegd. Er wordt niet lager gefocust op een strikt en statisch behoud van objecten, maar vooral op de ontwikkeling van gebieden, structuren, ensembles en gebouwen, waarbij cultuurhistorie en erfgoed wordt ingezet als inspiratiebron en verrijking.

5.4.5 Archeologiebeleid gemeente Amstelveen

In 2016 heeft RAAP Archeologisch Adviesbureau, in opdracht van de gemeente Amstelveen, een actualisatie van de bestaande gemeentelijke archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart gemaakt. Met name bestond behoefte aan een kritische evaluatie van de archeologische verwachtingswaarde met betrekking tot de kreeksystemen in de droogmakerij en de hieraan gekoppelde vrijstellingsgrenzen voor archeologisch onderzoek. De historische buitenplaatsen waren niet opgenomen in de vigerende bestemmingsplannen. Vanuit de gemeente bestond behoefte aan borging van deze waarden in het proces van ruimtelijke ordening middels een aanpassing van het archeologiebeleid. Tevens waren in de tussentijd archeologische onderzoeken uitgevoerd, die wellicht tot nieuwe inzichten hadden geleid.

De verwachtingskaart bevatte hoofdzakelijk archeologische-inhoudelijke informatie en was daardoor minder geschikt als een instrument voor het bepalen van de noodzaak tot het laten uitvoeren van archeologisch onderzoek. Om tot een dergelijk bruikbaar instrument te komen is een vertaalslag gemaakt naar een beleidsadvieskaart. De bekende vindplaatsen en de verschillende verwachtingsgebieden zijn op deze kaart voorzien van voorschriften. Ook de gebieden waar reeds enige vorm van archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden zijn hierop ter informatie weergegeven. Bij het opstellen van het beleid is onderscheid gemaakt tussen zones met vastgestelde en met te verwachten archeologische waarden. Onder de eerste categorie wordt verstaan terreinen van archeologische waarde (AMK-terreinen), historische kernen en vindplaatsen zonder status. Gebieden waarvoor op basis van bekende archeologische vindplaatsen, geomorfologie en landschap een archeologische verwachting is geformuleerd, worden gekenmerkt als archeologische verwachtingsgebieden. Op de archeologische verwachtings(waarden)kaart wordt de archeologische verwachting met de termen hoog, middelhoog, laag en geen/onbekend weergegeven. De verschillende vindplaatsen worden, indien mogelijk, naar categorie onderscheiden en ook staan de historische kernen en AML-terreinen met de daarvoor geldende status vermeld. In de voorschriften wordt aangegeven welke randvoorwaarden gelden vanuit de bekende archeologische waarden en archeologische verwachtingsgebieden ten aanzien van de ruimtelijke ordening. Hier wordt dus aangegeven welke ondergrens voor onderzoek geldt.

In het plangebied is sprake van één archeologische verwachtingswaarde: Waarde-Archeologie 5. Hiervoor geldt dat bij bodemingrepen groter dan 10.000 m² en dieper dan 30 cm nader archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. In paragraaf 6.3 wordt nader ingegaan op archeologie en cultuurhistorie.

HOOFDSTUK 6 OMGEVINGSKWALITEIT

6.1 Bodem

Wettelijk- en Beleidskader
Het bodembeleid heeft tot doel een balans te vinden tussen bodemgebruik en bescherming van bodemfuncties. Met bescherming wordt bedoeld dat een bodemgebruik duurzaam, veilig en gezond is. Bescherming is niet alleen gericht tegen verontreiniging, maar in principe tegen elke aantasting die het gebruik kan benadelen.

Het beleid voor bodembescherming kent drie sporen. Het eerste spoor bestaat uit het oplossen van de knelpunten die zijn ontstaan door historische verontreinigingen. Hiervoor is een programmatische aanpak opgesteld, die in de Wet bodembescherming is opgenomen. Het doel, om in 2015 geen locaties meer te hebben waar acute gezondheidsrisico's optreden, is in Amstelveen bereikt. Het tweede spoor richt zich op het voorkomen van nieuwe aantasting door het stellen van regels aan activiteiten in en op de bodem. De Wet milieubeheer vormt hiervoor de basis. Het derde en laatste spoor is het ruimtelijke spoor (Wro) dat tot doel heeft te komen tot een 'goede ruimtelijke ordening'. Dit gebeurt door nieuwe gebruiksfuncties alleen te bestemmen op gronden met voldoende bodemkwaliteit. Bij bestaand bodemgebruik worden natuurlijke momenten aangegrepen om de bodemkwaliteit zo nodig te verbeteren. Als ijkpunt kunnen de bodemnormen uit de Regeling bodemkwaliteit worden toegepast.

In gebieden met intensief bodemgebruik is het niet altijd mogelijk om de juiste bodemkwaliteit tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten te bereiken. Het Besluit bodemkwaliteit (Bkk) biedt dan de mogelijkheid om op projectniveau af te wijken van de generieke normen, mits op gebiedsniveau de kwaliteit niet verminderd en dit beleid door lokaal bestuur wordt vastgesteld. In Amstelveen is wel gebiedsspecifiek beleid opgenomen in de Nota bodembeheer(2013), maar er zijn geen regels opgenomen die het bestemmen van gebruiksfuncties beperken. Daar is ook weinig aanleiding voor, omdat de chemische bodemkwaliteit over het algemeen geen knelpunt vormt voor bestaand en toekomstig bodemgebruik.

De 3 sporen komen te zijner tijd samen in de Omgevingswet. De uitgangspunten van de Nota bodembeheer worden dan vertaald in de omgevingsvisie en het omgevingsplan.

Provinciale milieuverordening
De provincie beschermt aardkundig interessante gebieden, 'aardkundige waarden', die iets vertellen over de manier waarop het landschap is ontstaan. Ze vormen ons aardkundig erfgoed. Dit is vastgelegd in de Provinciale milieuverordening. Gebieden met aardkundige waarden dienen planologisch te worden beschermd.

Relevantie plangebied

Bodemopbouw
De ligging van het plangebied is beschreven in § 1.2. De bodem bestaat hoofdzakelijk uit humeuze klei.

Bodemkwaliteit
Op basis van verwachtingen is het niet aannemelijk dat het terrein ernstig is verontreinigd . Voor zover bekend hebben in het verleden geen bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden.

Haalbaarheid
De haalbaarheid van een ruimtelijk plan kan onder druk komen te staan door de kosten van een noodzakelijke bodemsanering of noodzakelijk grondverzet ter bescherming van

het toekomstige bodemgebruik. Dit kan leiden tot een negatief resultaat op de grondexploitatie.

Bodemkwaliteit op planniveau
Uit het rapport van het verkennend (water)bodemonderzoek, opgesteld door OrtaGeo d.d. 7 september 2018 onder rapportnummer 209168-10/R01, blijkt dat geen relevante verontreiniging aanwezig is (zie bijlage 1). Het is daarom niet te verwachten dat de bodemkwaliteit van het plangebied een negatief effect heeft op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

6.2 Water

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten van Rijk, provincies en gemeenten. Ruimtelijke plannen moeten voorzien zijn van een waterparagraaf. Hiervoor moet het proces van de watertoets worden doorlopen. Het waterschap kijkt of in een plan voldoende rekening is gehouden met de waterhuishouding ter plaatse en geeft een wateradvies.

6.2.1 Beleid

6.2.1.1 Europees beleid

De Kaderrichtlijn water (KRW) is een Europese richtlijn die moet leiden tot een verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De Kaderrichtlijn moet in landelijke wet- en regelgeving worden omgezet. Met de komst van de Implementatiewet EG-kaderrichtlijn water is de KRW vertaald in de Nederlandse wetgeving. De Europese Kaderrichtlijn heeft gevolgen voor de gemeente op het gebied van riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid. Er worden ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

6.2.1.2 Rijksbeleid

Nationaal Waterplan
Het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP2) is opgesteld op basis van de Waterwet en is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2009-2015. Het NWP2 geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050.

Met dit NWP2 zet het Rijk een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit, een duurzaam beheer en goede milieutoestand van de Noordzee en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. Hierbij streeft het Rijk naar een integrale benadering, door economie (inclusief verdienvermogen), natuur, scheepvaart, landbouw, energie, wonen, recreatie en cultureel erfgoed zo veel mogelijk in samenhang met de wateropgaven te ontwikkelen. Het beleid en de maatregelen in dit Nationaal Waterplan dragen bij aan het vergroten van het waterbewustzijn in Nederland.

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. Het Nationaal Waterplan is zelfbindend voor het Rijk. Het Rijk is in Ne-42 bestemmingsplan Herziening Landgoederen en Groene Gebieden verantwoordelijk voor het hoofdwatersysteem. In het Nationaal Waterplan legt het Rijk

onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast. Rijkswaterstaat (RWS) neemt in het Beheer- en Ontwikkelplan voor de Rijkswateren (Bprw) de condities en maatregelen op voor het operationeel beheer om deze strategische doelen te bereiken. Het NWP is kaderstellend voor het Bprw. Het kabinet vraagt andere overheden het NWP te vertalen in hun beleidsplannen.

Bestuursakkoord Water
Het bestuursakkoord Water volgt op het Nationaal Bestuursakkoord Water en bevat hernieuwde afspraken over bestuur, financiën en richtinggevende kaders voor onder andere water. De maatregelen uit het Bestuursakkoord Water zijn gericht op:

- heldere verantwoordelijkheden, minder bestuurlijke drukte;
- beheersbaar programma voor de waterkeringen;
- doelmatig beheer van de waterketen;
- werkzaamheden slim combineren;
- het waterschapsbestuur.

De doelstellingen van het 'oude' Nationaal Bestuursakkoord blijven van kracht.

6.2.1.3 Provinciaal beleid

Provinciale Watervisie 2016-2021
De Provinciale Watervisie is van kracht sinds 23 december 2015 en geldt tot 2021. Het plan geeft duidelijkheid over de strategische waterdoelen tot 2040 en de acties tot 2021.
De volgende doelen worden nagestreefd:
- waarborgen van voldoende bescherming van mens, natuur en bedrijvigheid tegen overstromingsrisico's;
- zorgen voor schoon en voldoende drinkwater;
- kader stellen voor regionale waterkeringen;
- beoordelen versterkingsplannen primaire waterkeringen en bevorderen ruimtelijke kwaliteit;
- waterrobuust inrichten bevorderen;
- bijdragen aan schoon en voldoende oppervlaktewater;
- zorgen voor schoon en voldoende grondwater.

Een belangrijk middel voor het realiseren van deze waterdoelen is het via integrale gebiedsontwikkeling proactief zoeken naar kansrijke combinaties met veiligheid, economie, recreatie, landbouw, milieu, landschap, cultuur en natuur. Het Waterplan heeft voor de ruimtelijke aspecten de status van een structuurvisie op basis van de Wro.

6.2.1.4 Beleid Waterschap Amstel, Gooi en Vecht

Waterbeheerplan AGV 2016-2021
Het Waterschap heeft de zorg voor het regionale watersysteem. Het Waterschap streeft op een duurzame en kosteneffectieve wijze naar optimale bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van schoon water en efficiënte zuivering van afvalwater. Daarnaast draagt het waterschap op het gebied van recreatie, landschap en cultuurhistorie bij aan verbetering.
Met dit waterbeheerplan legt het waterschap vast hoe het invulling geeft aan de zorg voor de kerntaken. Het Waterbeheerplan 2016-2021 bouwt voort op het plan voor de periode 2010-2015 en houdt tegelijk rekening met nieuwe ontwikkelingen.
Voor de komende periode heeft het waterschap per thema een aantal stippen aan de horizon gezet: de wensbeelden voor 2030. Deze ambitie voor de lange termijn is vervolgens herleid naar doelen voor de planperiode en een aanpak op hoofdlijnen.

Watergebiedsplan Westeramstel
Waterschap Amstel, Gooi en Vecht heeft naast haar Waterbeheerplan voor verschillende gebieden aparte Watergebiedsplannen opgesteld met als doel gebiedsgerichte maatregelen te formuleren om het watersysteem te verbeteren. Daarvoor is zowel het grond- als oppervlaktewater kwalitatief en kwantitatief in beeld gebracht. Tevens is de ecologische toestand onderzocht met het oog op het behalen van de Kaderrichtlijn Water doelen. Het hoofddoel van het watergebiedsplan is het nemen van een peilbesluit voor de polders in het Westeramstelgebied.
Het watergebiedsplan focust op de volgende aandachtsgebieden:

- een peilbesluit voor de vier polders in het Westeramstelgebied;
- de kans op wateroverlastsituaties en eventuele maatregelen;
- de waterkwaliteit in het hele gebied en maatregelen voor de korte en lange termijn om de KRW doelen te halen;
- actualiseren van de legger;
- gebiedsgerichte maatregelen van reguliere waterschapstaken.

Keur 2019 - Waterschap Amstel, Gooi en Vecht
Het plangebied valt binnen het Waterschap Amstel, Gooi, Vecht. Binnen dit Waterschap is de Keur 2019 van kracht sinds 1 november 2019. De Keur is één van de instrumenten van beheer die de waterbeheerder ter beschikking staat om de doelstellingen van waterbeheer te behalen. De drie hoofddoelstellingen die vanuit de Waterwet zijn aangegeven zijn het:
- voorkomen van overstroming, wateroverlast en waterschaarste;
- beschermen en verbeteren van de waterkwaliteit en ecologische kwaliteit van watersystemen;
- vervullen van maatschappelijke functies door watersystemen.

Inrichting oppervlaktewater, waterkwaliteit en klimaatadaptatie
Oppervlaktewater wordt zodanig ingericht het voldoet aan de Keur en het PvE beheer en onderhoud van Waterschap Amstel, Gooi en Vecht. Het is van belang dat watergangen een doorlopend geheel vormen zonder doodlopende uiteinden.

Waterkwaliteit mag niet achteruitgaan door de ontwikkeling. De wens is om maatregelen te treffen die bijdragen aan de verbetering van de waterkwaliteit. Denk daarbij aan de aanleg van natuurvriendelijke oevers, variaties in waterdiepte en een goede doorstroming van het watersysteem.

Bij nieuwe ontwikkelingen en herstructureringen is de norm dat rekening wordt gehouden met het veranderende klimaat, waaronder hitte, droogte, hevige regen en overstromingen. Industrieterreinen staan bekend om grote verharde oppervlakken resulterend in meer hitte en wateroverlast. Om dit te ondervangen zouden groen/blauwe daken een uitkomst kunnen bieden. Meer informatie over dit type dakbedekking en andere inspiratie voor klimaat adaptief inrichten is te vinden op www.rainproof.nl. Resultaten van stresstesten op wateroverlast en hitte zijn te vinden op www.agv.klimaatatlas.net of www.mra.klimaatatlas.net.

Het plangebied ligt op een plek waar het aandeel overstromingen resulterend in een diepte van 20-50 cm gezamenlijk 50% of groter is. Het is op kavel terrein handig om hiermee rekening te houden en zo in te richten dat 50 cm water tot zo min mogelijk schade leidt. Deze risico's zijn afgeleid van de klimaateffect atlas.

Watervergunning

Op 13 augustus 2020 heeft het Waterschap de benodigde Watervergunning verleend voor het aanleggen van verhard oppervlak, het dempen en graven van water en het verplaatsen van een peilgrens.

6.2.1.5 Beleid gemeente Amstelveen

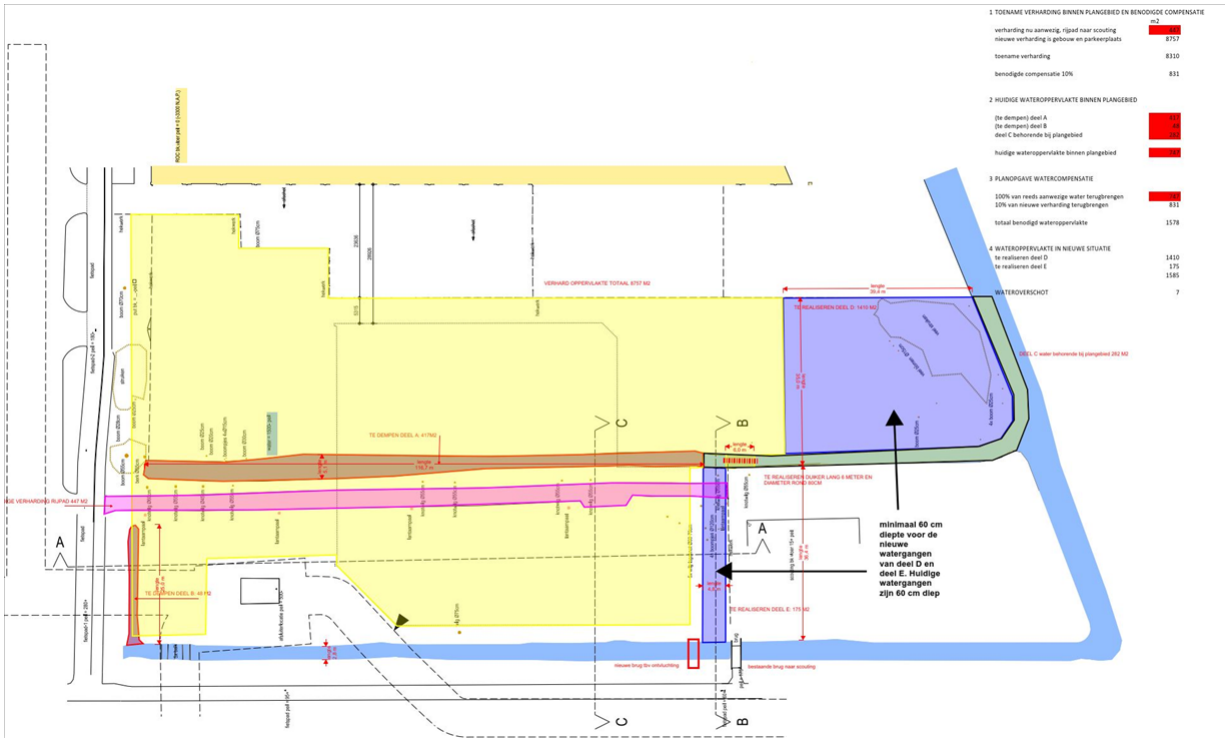
Gemeentelijk rioleringsplan (GRP)
Op basis van de Waterwet heeft de gemeente een zorgplicht voor het transport van afvalwater, voor hemelwaterafvoer en voor grondwateroverlast en -onderlast. In het gemeentelijk rioleringsplan wordt uiteengezet hoe deze zorg wordt ingevuld. Het grondwaterzorgplan is een uitwerking van de grondwaterzorgtaak die in het GRP staat omschreven.

6.2.2 Watertoets

Op de gronden binnen het plangebied is de Keur van het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) van toepassing. Bij de beoogde ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met het beleid van dit waterschap.

Daarom dient elke demping van water voor 100% te worden gecompenseerd binnen hetzelfde peilgebied. Daarnaast dient, bij een toename van verharding met meer dan 1.000 m², binnen het betreffende peilgebied 10% van het extra verharde oppervlak als open water te worden gecompenseerd.

Ten gevolge van het plan wordt ca. 747 m² water gedempt. Het nieuw te bouwen bedrijfsgebouw en het bijbehorende terrein leiden tot een toename van de verharding van het plangebied aan de Zetterij met ca. 8.310 m². Daarom dient ca 831 m² aan wateroppervlak te worden gecompenseerd. In totaal moet het plan dus voorzien in 1.578 m² wateroppervlakte. Het plan voorziet in de aanleg van 1.585 m² water, zodat in voldoende mate wordt voorzien in water. Het aan te leggen water is in het bestemmingsplan ook dienovereenkomstig bestemd. Eén en ander is in figuur 13 weergegeven.



Figuur 13: Watercompensatie

6.3 Archeologie en cultuurhistorie

6.3.1 Archeologie

Voor het perceel aan de Zetterij geldt de archeologische verwachtingswaarde 5. Dit betekent dat bij bodemingrepen dieper dan 0,30 meter, die tevens groter zijn dan 10.000 m², archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. De verwachtingswaarde is gebaseerd op de gemeentelijke archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart.

Het nieuw te bouwen bedrijfsgebouw heeft een grondoppervlakte van ca. 4.000 m^2 en wordt gerealiseerd op gronden die niet zijn bebouwd. Daarnaast wordt een waterloop verplaatst en opnieuw aangelegd. Het gaat hier om een oppervlakte van circa 960 m² aan nieuw te graven water. Tezamen komt dit neer op een bodemverstoring van circa 5.000 m². Archeologisch onderzoek is voor deze ontwikkeling daarom niet vereist.

6.3.2 Cultuurhistorie

In het kader van de Erfgoednota Amstelveen zijn voor het Amstelveense grondgebied cultuurhistorische gebiedsbeschrijvingen opgesteld. De Zetterij ligt binnen het gebied Amstelveen Zuid-West. Voor dit gebied zijn met name cultuurhistorische waarden vastgesteld voor de dorpskern Bovenkerk, de uit 1915 stammende spoorlijn en de Sint Urbanuskerk. Voor het plangebied aan de Zetterij zijn geen specifieke cultuurhistorische waarden opgenomen.

6.4 Geluid

6.4.1 Wettelijk kader en beleidskader

De beoordeling van het aspect geluid in ruimtelijke plannen vindt, voor spoor- en wegverkeerslawaai en gezoneerde industrieterreinen, zijn grondslag in de Wet geluidhinder. Daarnaast vindt de beoordeling van geluid plaats in het kader van een goede ruimtelijke ordening op basis van de Wet ruimtelijke ordening.

In de Wet geluidhinder (Wgh) en het Besluit geluidhinder (Bgh) zijn voorkeursgrenswaarden ten aanzien van de geluidsbelasting op geluidsgevoelige functies opgenomen. Als daaraan niet kan worden voldaan, is het in bepaalde situaties mogelijk om zogenoemde hogere waarden vast te stellen. Voor de hogere waarden van de geluidsbelasting geldt dat deze lager dienen te zijn dan de maximaal te verlenen hogere waarde, voor verschillende situaties, die zijn neergelegd in de Wgh en het Bgh.

De gemeenteraad van Amstelveen heeft de "Deelnota Hogere Waarden" vastgesteld. In deze nota is uitgewerkt op welke wijze de hogere waardenprocedure moet worden doorlopen. In het hogere waardenbeleid is een aantal aspecten opgenomen die bij de afweging van het vaststellen van een hogere waarde een rol speelt. Deze aspecten zijn:

1. het heersende geluidsniveau;
2. het toetsingskader om af te wijken van het heersende geluidsniveau;
3. cumulatie en compensatie.

6.4.2 Geluidsituatie plangebied

Het nieuw te bouwen bedrijfsgebouw van de Gamma aan de Zetterij is geen geluidgevoelig object. Naast deze locatie staat aan de Maalderij 33-41 een gebouw, waarin onder andere een school en een praktijk voor fysiotherapie zijn ondergebracht. Dit gebouw wordt daarom als geluidgevoelig beschouwd.

In de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering wordt een afstand van 30 meter geadviseerd tussen een bouwmarkt en een geluidgevoelig gebouw. Tussen de nieuw te bouwen Gamma en Maalderij 33-41 is in het definitieve ontwerp van het gebouw een afstand aangehouden van 30 meter. Delen van het parkeerterrein echter, en de route naar het bevoorradingspunt, liggen op iets geringere afstand. Daarom is van het verkeer op het parkeerterrein en de bevoorradingsroute de geluidbelasting berekend op het gebouw aan de Maalderij 33-41.
Daarnaast is ook de indirecte hinder door verkeersbewegingen op de openbare weg van en naar het bedrijf beoordeeld.

Op 15 januari 2019 is door BügelHajema, onder nummer 063.15.50.00.00, een rapport opgesteld van het uitgevoerde akoestisch onderzoek (zie bijlage 2). In het onderzoek is uitgegaan van klinkerverharding van het terrein en een scherm, met een hoogte van 1,5 meter, een lengte van 60 meter en een reflectievermogen van 80%, ter hoogte van de buitenruimte van het kinderdagverblijf. Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting van zowel het verkeer op het parkeerterrein (inclusief bevoorradend verkeer), als de indirecte hinder, voldoen aan de geldende normen van 50 en 45 dB(A) in respectievelijk de dag- en de avondperiode.

6.5 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader
De hoofdlijnen voor regelgeving van de luchtkwaliteitseisen zijn vastgelegd in de Wet milieubeheer (Wm). Artikel 5.16 Wm geeft weer onder welke voorwaarden de bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (zoals wijzigingen van een bestemmingsplan) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in principe geen belemmering:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt per saldo niet tot verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Vanaf 1 augustus 2009 is het NSL in werking getreden. In het NSL zijn alle maatregelen opgenomen die de luchtkwaliteit moeten verbeteren en tevens zijn ruimtelijke ontwikkelingen opgenomen die de luchtkwaliteit verslechteren. Overheden zijn gehouden de in het NSL opgenomen maatregelen uit te voeren en kunnen het NSL gebruiken als onderbouwing bij plannen voor de NSL-projecten. Met het NSL laat de Nederlandse overheid zien hoe zij aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit gaat voldoen.

Grenswaarden
Voor de beoordeling van de situatie in de omgeving van het plan zijn met name de volgende grenswaarden uit de Wet milieubeheer relevant:

- de jaargemiddelde concentraties voor stikstofdioxide (NO2) moeten vanaf 2015 voldoen aan de grenswaarde van 40 µg/m3;
- voor fijn stof (PM10) geldt vanaf 2011 een grenswaarde van 40 µg/m3 voor de jaargemiddelde concentratie;
- de 24-uurgemiddelde waarde voor PM10 mag niet vaker dan 35 keer per jaar overschreden worden (39 keer als rekening wordt gehouden met de zogenoemde zeezoutaftrek);
- voor PM2,5, deeltjes nog kleiner dan PM10, geldt vanaf 2015 een grenswaarde van 25 µg/m3 voor de jaargemiddelde concentratie.

Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)
Met het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) wordt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen' - zoals een school of kinderopvang - in de nabijheid van provinciale wegen (binnen 50 meter) en rijkswegen (binnen 300 meter) beperkt. Dat geldt voor nieuwe situaties en bestaande situaties die worden uitgebreid, waarbij sprake is van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden voor NO_2 of PM_{10}. Binnen dit bestemmingsplan bevinden zich geen gevoelige bestemmingen.

Besluit en Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)
In het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) is vastgelegd wanneer een project 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Een project is NIBM als het niet meer dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde voor NO_2 en PM_{10} bijdraagt; concreet betekent dit een bijdrage van maximaal 1,2 $\mu g/m^3$. Met name NO_2 en PM_{10} zorgen in Nederland nog voor overschrijdingen van grenswaarden, vandaar dat deze grens is gekozen.
In de Regeling NIBM is een aantal categorieën met maximale groottes aangewezen die NIBM zijn, waaronder woningbouw, kantoren en bepaalde inrichtingen. Als een project binnen de grenzen van deze Regeling valt, is verdere toetsing aan de grenswaarden niet nodig.

Relevantie plangebied
Voor de onderhavige ontwikkeling is door BügelHajema, d.d. 4 oktober 2018 onder projectnummer 063.15.50.00.00, een notitie luchtkwaliteit opgesteld (zie bijlage 3). Het plan houdt de realisatie van een bouwmarkt in. Met behulp van CROW-publicatie 317 is de verkeersgeneratie binnen het plangebied als volgt vastgesteld:
Een bouwmarkt met 4.089 m^2 bruto vloeroppervlakte (bvo) in een zeer sterk stedelijke omgeving (CBS) genereert 22,0-28,6 ritten/etmaal/100 m^2 bvo, hetgeen neerkomt op een totaal van maximaal 1.170 ritten per etmaal.
Op basis van de gegevens van de Gamma en ervaringscijfers is het percentage vrachtverkeer vastgesteld op 3.5%.

Invoering van deze gegevens in de NIBM-tool geeft aan dat de toenames aan NO_2 en PM_{10}, die daarmee gepaard gaan, zodanig gering zijn dat het plan als NIBM valt aan te merken. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit vanwege de toename van het verkeer is niet noodzakelijk.

Hoewel geconstateerd is dat het project een zogenaamd NIBM-project betreft, dient ook te worden bezien of de luchtkwaliteit in het plangebied niet zodanig is dat de normen voor een goed leefklimaat worden overschreden.

Uit de eerdergenoemde notitie luchtkwaliteit blijkt dat de grenswaarden van NO_2, $PM_{2.5}$ en PM_{10} nergens worden overschreden. De waarde van NO_2 en PM_{10} ligt op alle punten ruim onder de geldende norm van 40,0 $\mu g/m^3$ en de waarde van $PM_{2,5}$ ligt ruim onder de geldende norm van 25,0 $\mu g/m^3$. Het aantal overschrijdingsdagen voor fijn stof PM_{10} ligt met een aantal van maximaal 7 ruim onder de norm van 35 dagen.

Hieruit wordt geconcludeerd dat de luchtkwaliteit in en rond het plangebied zodanig is, dat een goed verblijfsklimaat wordt gewaarborgd.

6.6 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de vraag of de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen voldoende is gewaarborgd. Het gaat hier met name om de risico's van inrichtingen met gevaarlijke stoffen, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en door buisleidingen. De

veiligheidsnormen zijn vastgelegd in respectievelijk het Besluit externe veiligheid inrichtingen, de Wet Basisnet en het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

De risicokaart Noord-Holland geeft inzicht in de risico's in de woon- en werkomgeving. Op de kaart staan meerdere soorten typen rampen, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. De gegevens zijn afkomstig van gemeenten, waterschappen, provincie en Rijk.

Door Peutz is, onder nummer O 16088-1-RA-001, een rapport opgesteld over het door hen uitgevoerde onderzoek naar de externe veiligheid in en rond het plangebied (zie bijlage 4). Omdat het plangebied zich bevindt in de nabijheid van meerdere hogedruk aardgastransportleidingen, is een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) uitgevoerd.

Binnen het plangebied zijn drie hogedruk aardgastransportleidingen van de Gasunie en een afsluiterlocatie aanwezig. Aan weerszijden van de leidingen geldt een belemmeringenstrook van 4 meter. Ten gevolge van deze strook gelden onder meer beperkingen ten aanzien van het bouwen van bouwwerken, het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden en het gebruik van de gronden. In deze zone mag volgens het bestemmingsplan uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van het aanleggen en onderhouden van de gasleiding, waarbij een maximale bouwhoogte geldt van 3 meter. Rondom de afsluiterlocatie geldt een zone van ten minste 4 meter.

Met de Gasunie is overeenstemming bereikt over het aanleggen van parkeerplaatsen op een deel van het leidingentracé. De gronden rondom de afsluiterlocatie zijn daarvan uitgesloten. Tijdens de bouwperiode van het project kan het zijn dat aanvullende maatregelen nodig zijn ter bescherming van de buisleidingen.

Op basis van de QRA kan worden geconcludeerd dat het plangebied zich buiten de plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar bevindt. Aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico wordt derhalve voldaan.

Het groepsrisico bedraagt in de huidige situatie 0,206 maal de oriëntatiewaarde, voor de toekomstige situatie bedraagt het groepsrisico 0,208 maal de oriëntatiewaarde. Omdat het groepsrisico meer dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde bedraagt, maar er geen sprake is van een toename van meer dan 10% is het niet noodzakelijk het groepsrisico te verantwoorden. Wel dienen de mogelijkheden tot voorbereiding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval en de zelfredzaamheid van personen, die zich bevinden binnen het invloedsgebied, te worden beschouwd.

Na realisatie van het bouwplan moeten de toekomstige medewerkers worden gewezen op de aanwezigheid van de hogedruk aardgastransportleiding. Eveneens dienen de medewerkers er van op de hoogte te zijn dat zij van de gasleiding(en) af moeten vluchten bij een calamiteit aan de gasleiding(en). Het is hierbij noodzakelijk dat nooduitgangen van het te bouwen bedrijfsgebouw zich in ieder geval aan de oost- en zuidzijde van het gebouw bevinden, zodat het mogelijk is om van de gasleidingen af te vluchten.

Voor de bestrijding van een eventuele calamiteit ter zake van de hogedruk aardgas transportleiding zal bij de planinrichting voor zover mogelijk rekening moeten worden gehouden dat het plangebied via meerdere zijden bereikbaar moet zijn en dat voldoende bluswater beschikbaar is.

6.7 Natuur en Ecologie

Wettelijk kader

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Doel van deze wet is de bescherming van soorten en leefgebieden. De wet is een implementatie van Europeesrechtelijke en internationale verplichtingen (Habitatrichtlijn, Vogelrichtlijn, Verdrag van Bern en Verdrag van Bonn).

De Wet natuurbescherming beslaat zowel soorten- als gebiedsbescherming. De wet kent een beschermingsregime voor soorten van de Vogelrichtlijn, voor soorten van de Habitatrichtlijn en voor andere soorten. Het komt er onder andere op neer dat soorten niet opzettelijk gedood, gevangen of verstoord mogen worden. Ook het beschadigen of vernielen van voortplantingsplaatsen en rustplaatsen is verboden. Vrijwel alle vogels zijn beschermd ingevolge de Vogelrichtlijn. Habitatrichtlijnsoorten zijn bijvoorbeeld alle vleermuissoorten. Onder de andere soorten vallen bijvoorbeeld de ringslang en grote modderkruiper. Gedeputeerde Staten kunnen in sommige gevallen ontheffing verlenen van de verbodsbepalingen voor de andere soorten. Met betrekking tot de gebiedsbescherming wordt hoofdzakelijk gekeken naar de Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Relevantie plangebied

Gebiedsbescherming
Natura-2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In deze gebieden worden bepaalde dieren, planten en hun natuurlijke leefomgeving beschermd om de biodiversiteit te behouden. Op grond van de Wet natuurbescherming zijn Natura-2000-gebieden beschermd tegen significante negatieve effecten, waaronder de gevolgen van stikstofdepositie.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het Natura-2000 gebied. Het dichtstbijzijnde beschermde natuurgebied "Botshol" is gelegen op een afstand van circa 6 kilometer. Uit onderzoek naar de stikstofdepositie ten gevolge van de uitvoering van dit bestemmingsplan, is gebleken dat vanwege de sloop-, aanleg- en gebruiksfase sprake is van een stikstofdepositie (afgerond op twee decimalen) van 0,00 mol/ha/jaar ter plaatse van het stikstofgevoelige Natura 2000-gebied Botshol (zie bijlage 5). Hieruit wordt geconcludeerd dat geen negatieve effecten zijn te verwachten op Botshol ten gevolge van de in dit bestemmingsplan voorziene ontwikkeling. Derhalve is inzake stikstofdepositie geen sprake van vergunningplicht in het kader van de Wet natuurbescherming.

Verstorende effecten op onderdelen van het NNN (Natuurnetwerk Nederland), ecologische verbindingszones of weidevogelleefgebied zijn uit te sluiten op basis van de afstand van deze gebieden tot het plangebied. Aanvullend onderzoek of het aanvragen van een vergunning of ontheffing is niet nodig.

Soortenbescherming
Op 25 september 2018 heeft het adviesbureau Ecoresult een rapport uitgebracht over de uitgevoerde quickscan, waarbij de geplande ontwikkeling is getoetst aan de natuurwetgeving (zie bijlage 6). Door middel van een verkennend veldonderzoek is beoordeeld welke natuurwaarden verwacht worden in het plangebied en is gekeken naar de mogelijke aanwezigheid van beschermde plant- en diersoorten.

Het plangebied is redelijkerwijs ongeschikt voor groeiplaatsen, vaste voortplantingsplaatsen, rustplaatsen en essentieel functioneel leefgebied van nationaal beschermde soorten die niet van een ontheffing zijn vrijgesteld, vaste rust- en verblijfplaatsen en voortplantingsplaatsen van Habitatrichtlijnsoorten en Vogelrichtlijnsoorten, waarvan de vaste rust- en verblijfplaatsen en voortplantingsplaatsen jaarrond zijn beschermd. Verdiepend onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is niet nodig.

Wel dient rekening te worden gehouden met het vogelbroedseizoen (globaal 15 maart - 15 augustus) van algemene vogels. Nesten van al deze vogels zijn strikt beschermd zodra ze bezet of in gebruik zijn. Ze mogen nooit worden verstoord. Daarom moet met de werkzaamheden buiten het broedseizoen worden gestart of moet worden voorkomen dat deze vogels zich ter plaatse niet kunnen vestigen door bijvoorbeeld het verwijderen van de vegetatie in het plangebied.

Daarnaast geldt de algemene zorgplicht ten behoeve van nationaal beschermde soorten die zijn vrijgesteld van een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming (voornamelijk gewone pad, bruine kikker, bosspitsmuis spec., huisspitsmuis en egel). Een en ander houdt in dat alles in het werk moet worden gesteld om het doden en verwonden van dieren te voorkomen. Daartoe moeten zij de ruimte krijgen om te vluchten, dan wel zich te verplaatsen. In het bijzonder dient aandacht te worden besteed aan het dempen van de sloten. Dit dempen dient in afstemming met een deskundig ecoloog zorgvuldig te worden verricht.

6.8 Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.)

Wettelijk kader
Het instrument en de procedure milieueffectrapportage is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en in het Besluit. Voor alle projecten waarbij de activiteit is opgenomen in Bijlage D van dit Besluit, moet door het bevoegd gezag worden beoordeeld of een milieueffectrapport moet worden gemaakt.

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. De wijziging van dit Besluit volgt uit de implementatie van artikel 1, vierde lid, onder a en b, van Richtlijn 2014/52/EU van de Europese Unie. De artikelen 7.16 tot en met 7.20a van de Wet milieubeheer zijn in deze wetgeving voor alle in het Besluit genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing, waarbij het niet uitmaakt of het een activiteit betreft boven of onder de D-drempel. Via een m.e.r.-beoordeling worden de milieueffecten van de gewenste ontwikkeling onderzocht. Op basis hiervan wordt beoordeeld en beslist of een milieueffectrapport moet worden opgesteld.

Op 7 januari 2019 hebben burgemeester en wethouders, basis van een door de initiatiefnemer aangeleverde aanmeldnotitie, besloten dat het bouwplan niet leidt tot significante nadelige gevolgen voor het milieu (zie bijlage 7). Daarom hoeft geen milieueffectrapport of m.e.r.-beoordeling voor de onderhavige ontwikkeling te worden opgesteld.