RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 Inleiding 3
HOOFDSTUK 2 Projectomschrijving 6
HOOFDSTUK 3 Beleid 9
HOOFDSTUK 4 Omgevingsaspecten 16
HOOFDSTUK 5 Uitvoerbaarheid 21
HOOFDSTUK 6 Conclusie 23

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

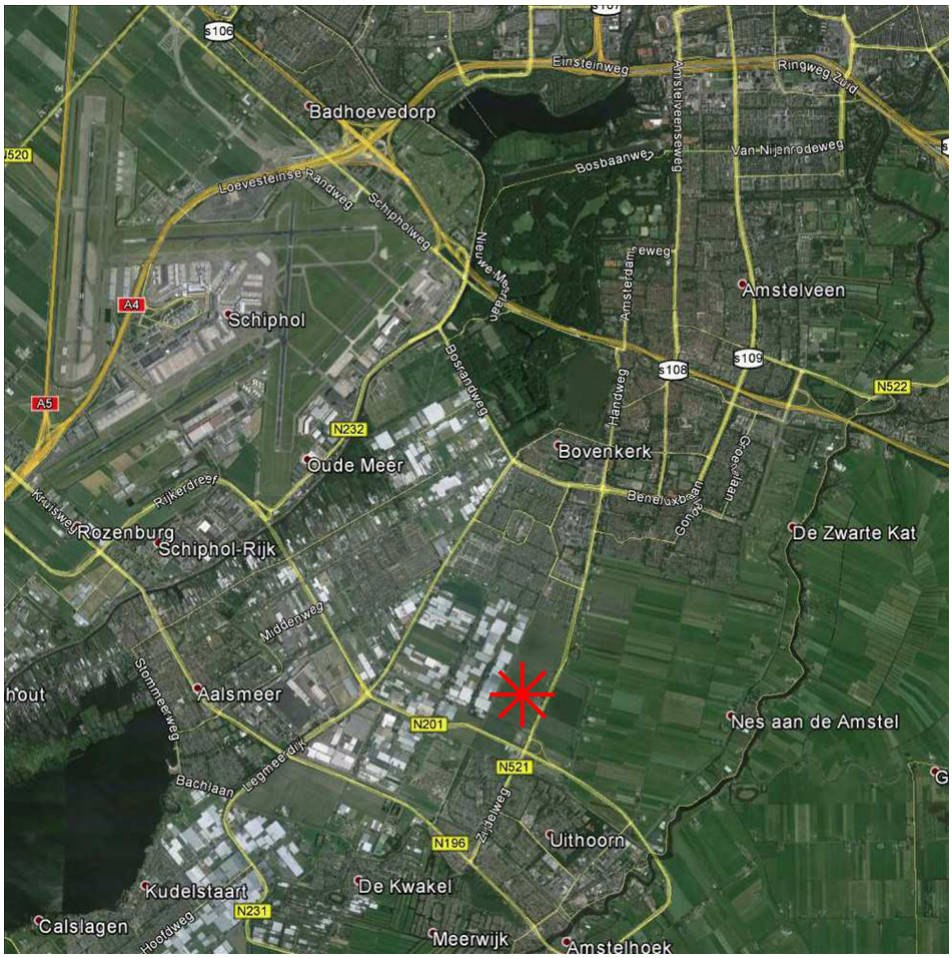
Op 24 oktober 2016 is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het oprichten van een bedrijfsgebouw op het perceel Zijdelweg 5 te Amstelveen (Z-2016/057542). De aanvraag is in de loop van het eerste kwartaal van 2017 aangevuld met in eerste instantie ontbrekende gegevens. De publiceerbare aanvraag om omgevingsvergunning is opgenomen in bijlage 1 (aanvraagformulier) en bijlage 2 en 3 (relevante situatie- en bouwtekeningen).

1.2 Aard en doel

De projectlocatie is gelegen in het geldende bestemmingsplan 'Legmeerpolder Zuid' en de gronden waarop het bedrijfsgebouw is voorzien hebben ingevolge daarvan de bestemming 'Agrarisch-1', de dubbelbestemming ‘Waarde archeologie’ en drie gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerzone' vanwege het Luchthavenindelingbesluit Schiphol. Het ingediende bouwplan is in strijd met de betreffende gebruiks- en bouwvoorschriften (zie 2.3). Een buitenplanse afwijking ex artikel 2:12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is nodig om het bouwplan te kunnen realiseren. De voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft tot doel te motiveren dat bij de voorgenomen ontwikkeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening, zodat de gevraagde omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan kan worden verleend. De omgevingsvergunning is van toepassing op het besluitvlak NL.IMRO.0362.OIAVHB11ExD-VO01(zie bijlage 4).

1.3 Ligging en begrenzing projectgebied

Het projectgebied is gesitueerd aan de zuidzijde van de gemeente Amstelveen. Gezien vanaf de N521 bevindt het gebied zich achter het perceel Zijdelweg 3. Het is een gedeelte van het perceel dat kadastraal bekend is als gemeente Amstelveen, sectie O, nummer 4585.



Figuur 1: ligging projectgebied

Ten westen van het projectgebied vindt glastuinbouw plaats en ten oosten staan op het aangrenzende perceel Zijdelweg 3 bedrijfshallen met een oppervlakte van bijna 10.000 m^2.



Figuur 2: begrenzing projectgebied

1.4 Leeswijzer

De opbouw van deze ruimtelijke onderbouwing is als volgt. Na de inleiding in dit hoofdstuk, wordt in hoofdstuk 2 een omschrijving gegeven van het project. Daarbij wordt ingegaan op de bestaande situatie en de beoogde situatie in relatie tot de vigerende planologische regeling. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de voorwaarden vanuit het ruimtelijke beleid van Rijk, provincie en gemeente. De omgevingsaspecten komen in hoofdstuk 4 aan de orde. In hoofdstuk 5 worden de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bouwplan toegelicht. Hoofdstuk 6 is het slothoofdstuk en bevat de samenvatting en eindconclusie.

HOOFDSTUK 2 Projectomschrijving

2.1 Huidige situatie

Op het perceel Zijdelweg 3 staat bedrijfsbebouwing, ter grootte van bijna 1 hectare, met een bijbehorende bedrijfswoning. De bedrijfsbebouwing bestaat uit loodsen waarin op dit moment vooral opslag en voorraadbeheer plaatsvindt. De loodsen hebben drie gebruikers:

- LEF B.V.; een logistiek en facilitair dienstverlener die zich richt op het ontvangen, inslaan, opslaan en voorraadbeheer van goederen van haar klanten.
- Agrimm B.V.; een akkerbouw- en loonbedrijf voor opslag van agrarische producten en machines en handel hierin.
- Endemol; een televisieproductiebedrijf dat de hallen gebruikt voor opslag van goederen.

In de bestaande loodsen is onvoldoende ruimte voor zowel de opslag als de bedrijfsvoering van de gevestigde bedrijven. Daarom bestaat het voornemen de huidige bedrijfsvoering uit te breiden en nieuwe loodsen te realiseren. De nieuwe loodsen zijn voorzien op het onbebouwde perceel achter de bestaande bebouwing. Dit perceel heeft middels een nummerbeschikking het adres Zijdelweg 5 gekregen.

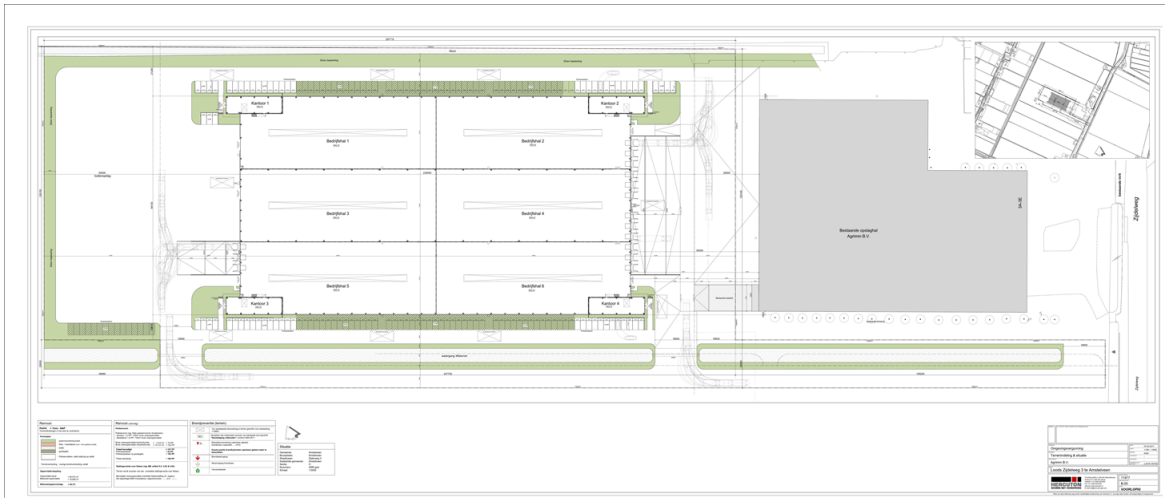


Figuur 3: bestaande situatie

2.2 De ontwikkeling

Het voornemen is om de huidige bedrijfsvoering op het perceel Zijdelweg 3 uit te breiden naar het perceel Zijdelweg 5, door achter de bestaande hallen een nieuwe loods met buitenruimte, groenvoorzieningen, water en parkeerplaatsen te realiseren. In de nieuwe loods zijn op de vier hoeken daarvan kantoorruimtes opgenomen van elk ruim 400 m^2 verdeeld over twee bouwlagen. Het projectgebied is ca. 4,6 hectare groot en de bruto

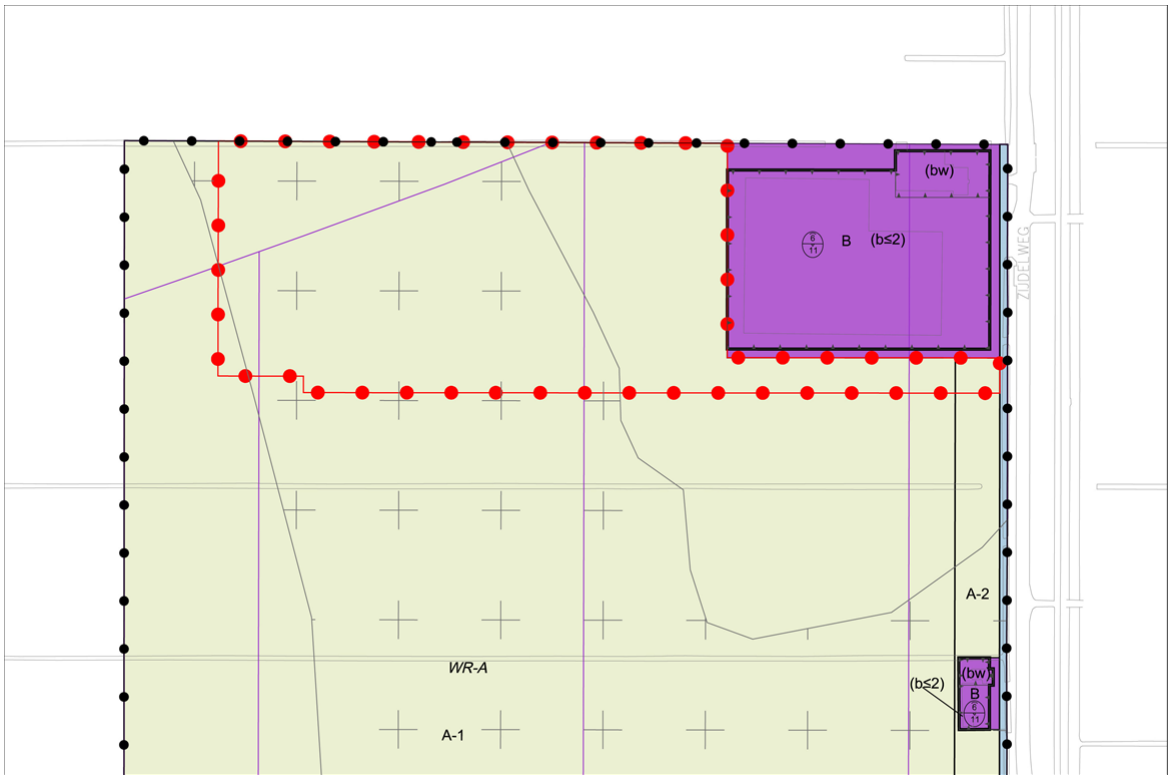
uitgeefbare grond bedraagt ca. 3,7 hectare. De nieuwe loods wordt ca. 1,6 hectare (ca. 168 m x 94 m) groot en 12 m hoog. Het dakvlak is geschikt voor zonnepanelen.
Het plan voorziet eveneens in een ontsluitingsweg van het perceel naar de Zijdelweg. De ontsluiting van de nieuwe loods vindt in eerste instantie plaats langs de bestaande opstallen via de huidige entree van het perceel Zijdelweg 3.
De nieuwe loods zal grotendeels in gebruik worden genomen door de huidige gebruikers van de bestaande loodsen. De beoogde soort bedrijvigheid ligt daarmee vooral op het gebied van de (agro)logistiek. (Agro)logistiek omvat de organisatie, planning, besturing en uitvoering van goederenstromen vanaf de ontwikkeling en de inkoop, via productie en distributie naar de eindafnemer. Een belangrijk onderdeel hiervan is het vervoer, de opslag, de distributie en de regie (besturing, beheersing en organisatie) van de agrostromen - food en non-food - in de gehele agroketen.



Figuur 4: Nieuwe situatie (zie ook bijlage 2)

2.3 Bestemmingsplan

Voor het projectgebied is van toepassing het bestemmingsplan 'Legmeerpolder-Zuid', zoals dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 12 november 2014 en op 31 december 2014 onherroepelijk is geworden.



Figuur 5: projectgebied aangeduid op de verbeelding van het bestemmingsplan

2.3.1 Planregels

De gronden van het projectgebied hebben ingevolge het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch-1' (artikel 3), gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waarde archeologie' (artikel 17) en drie gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerzone' (artt. 21 t/m 23) vanwege het Luchthavenindelingbesluit Schiphol.

2.3.2 Strijdigheden

De voor 'Agrarisch - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering. Op deze gronden mag ten behoeve van de bestemming zonder afwijking van de bouwregels niet worden gebouwd.

Het bouwplan voorziet in de bouw van een loods ten behoeve van bedrijvigheid op met name het gebied van de (agro)logistiek. Dit gebruik is derhalve in strijd met de bestemming.

HOOFDSTUK 3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 SVIR en Barro

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Het bij de structuurvisie behorende Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) was al op 30 december 2011 in werking getreden. In de structuurvisie staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. De nieuwe structuurvisie vervangt verschillende beleidsnota's, waaronder de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040 en de Nota Mobiliteit.

In de structuurvisie zijn drie hoofddoelen geformuleerd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn tot 2028. Het gaat hierbij om de volgende doelstellingen:

- 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.

Uit deze drie hoofddoelen komen onderwerpen voort die van nationaal belang zijn.

Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen, worden daarom geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze Amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

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 bouwplan.

3.1.2 Bro

De voorliggende omgevingsvergunning voor planologisch strijdig gebruik wordt verleend op basis van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 van de Wabo. Artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) bepaalt ten aanzien van een dergelijke vergunning onder meer, dat artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) van overeenkomstige toepassing is.

Ingevolge artikel 3.1.6, tweede lid van de Bro (Ladder voor Duurzame Verstedelijking, hierna: LvDV)) voldoet de toelichting bij een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, aan de volgende voorwaarden:

a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Nieuwe ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de LvDV, mits sprake is van een ‘stedelijke ontwikkeling’. Het begrip ‘stedelijke ontwikkeling' is in artikel 1.1.1, lid 1, sub i van de Bro gedefinieerd als: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of

zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Uit de jurisprudentie die is verschenen sinds de inwerkingtreding van de LvDV blijkt dat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een zekere ondergrens stelt aan ontwikkelingen wanneer het gaat om de beoordeling of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Zo heeft de Afdeling ten aanzien van woningbouwplannen geoordeeld dat de realisatie van 3 woningen niet, maar de bouw van 14 woningen wel als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro wordt beschouwd. Ook een plan dat voorzag in een bedrijfsbestemming met een oppervlakte van ca 2.360 m^2 en de mogelijkheid een bedrijfsgebouw van maximaal 400 m^2 te realiseren is door de Afdeling niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro, vanwege de beperkte omvang en de beperkte gebruiksmogelijkheden.

Het onderhavige project ziet op ca. 4,6 hectare agrarische grond die in gebruik gaat worden genomen voor bedrijfsactiviteiten. De nieuwe loods heeft een oppervlakte van ca. 1,6 hectare. Op grond hiervan wordt geconcludeerd dat het project voorziet in een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. De behoefte aan het project moet daarom worden onderbouwd aan de hand van de LvDV.

Bureau Stedelijke Planning heeft een onderzoek uitgevoerd naar de actuele regionale behoefte aan de bouw van de onderhavige loods en daarover, onder projectnummer 2017.G.256, het rapport 'Ladderonderbouwing loodsen Amstelveen' uitgebracht op 12 juni 2017. De samenvatting van dit onderzoek is hierna opgenomen. Voor het volledige rapport wordt verwezen naar bijlage 5.

Binnen de regio Amstelveen en in Amstelveen is sprake van een klein tekort aan bedrijventerreinen. De uitbreiding aan de Zijdelweg 5 past ruim binnen dit tekort. Vanuit de drie huidige gevestigde bedrijven aan de Zijdelweg 3 bestaat bovendien een directe behoefte aan uitbreiding. De rek in de bestaande bebouwing is er volledig uit en om de bedrijfsvoering verder te kunnen ontwikkelen is een uitbreiding op de huidige locatie noodzakelijk.

Volgens de Provinciale verordening van de Provincie Noord-Holland (juli 2016) is het projectgebied van de beoogde uitbreiding gelegen in bestaand bebouwd gebied. Op basis van de Richtlijnen van de Rijksladder kan worden beargumenteerd dat de locatie in bestaand stedelijk gebied ligt. Toch is voor de zorgvuldigheid ook de tweede en derde trede van de Ladder doorlopen. Hieruit blijkt dat een uitbreiding op een andere locatie dan de huidige niet gewenst is vanuit financieel en ruimtelijk opzicht. Daarnaast is er ook geen vergelijkbaar bedrijfspand beschikbaar in de regio. De Zijdelweg 5 is door de ligging aan de N521 en de aanwezige bushalte goed ontsloten.

Op basis van dit rapport wordt geconcludeerd dat de LvDV geen belemmeringen oplevert voor het project.

3.1.3 Convenant Bedrijventerreinen 2010-2020

Het Rijk, de provincies en de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) hebben in het convenant Bedrijventerreinen 2010-2020 de gezamenlijke verantwoordelijkheid aangegeven en ook aangegeven financiële middelen beschikbaar te stellen voor de herstructurering van bedrijventerreinen. Het doel van dit convenant is om gezamenlijk een succesvol, duurzaam en economisch verantwoord bedrijventerreinenbeleid af te spreken dat bijdraagt aan de economische en ruimtelijke kwaliteit van Nederland.

Het Rijk heeft in het bedrijventerreinenbeleid een kaderstellende rol voor het economische vestigingsklimaat en de ruimtelijke basiskwaliteit. Provincies zijn de regisseur van het provinciale en interregionale bedrijventerreinenbeleid (voor zowel nieuwe als bestaande bedrijventerreinen) en stellen hiervoor de provinciale beleidskaders vast in hun structuurvisies. Gemeenten zijn de initiator, opsteller en uitvoerder van het

(inter)gemeentelijke regionale bedrijventerreinbeleid binnen regionale verbanden en binnen de gestelde provinciale kaders.

De partijen hebben afgesproken dat de ruimtelijke planningsopgave in de periode 2010 tot en met 2020 11.015 netto hectares is voor heel Nederland. De gemaakte afspraken hebben betrekking op een viertal onderwerpen:

- de behoefteraming en planning van nieuwe bedrijventerreinen;
- de herstructurering van bestaande bedrijventerreinen en de financiering van de herstructureringsopgave;
- de regionale samenwerking tussen gemeenten op het gebied van bedrijventerreinenbeleid;
- verbetering in de kwaliteit van en op bedrijventerreinen.

Daarnaast hebben Rijk, IPO en VNG afgesproken dat gemeenten verplicht moeten gaan samenwerken op bedrijventerreinenbeleid, want regionale samenwerking draagt volgens hen bij aan efficiënter ruimtegebruik. Gemeenten mogen in eerste instantie zelf aangeven op welke wijze en met wie ze gaan samenwerken, waarvoor een team van ambassadeurs wordt samengesteld. Tevens is afgesproken dat er een basispakket parkmanagement zal worden uitgewerkt.

De gemeente Amstelveen voorziet voor de komende periode de ontwikkeling van twee regionaal afgestemde bedrijventerreinen: De Loeten en Amstelveen Zuid. Het projectgebied ligt in het toekomstige bedrijventerrein Amstelveen Zuid en voldoet daarmee aan het convenant.

3.1.4 Luchthavenindelingbesluit Schiphol

Voor de ruimtelijke ordening in de omgeving van Schiphol is het Luchthavenindelingbesluit (LIB) van kracht. In het LIB zijn regels en beperkingen opgenomen voor de bebouwing rond Schiphol (vanuit externe veiligheid en geluid).

Het bouwplan is gelegen in zone vier van het beperkingengebied, zoals bedoeld in artikel 1.2.1, tweede lid van het LIB. In dit gebied zijn geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen, woonwagens, woonboten, scholen en gezondheidszorggebouwen toegestaan in verband met de hoge geluidbelasting. Nieuwe bedrijfsgebouwen zijn hier wel toegestaan.

Ingevolge artikel 2.2.2 van het LIB mogen in het projectgebied in beginsel geen objecten worden opgericht of geplaatst die hoger zijn dan de in bijlage 4 bij het besluit aangegeven maximale waarden. Voor het projectgebied is op bijlage 4 (maatgevende kaart toetshoogtes) van het LIB aangegeven dat de bouwhoogte maximaal 65 meter mag bedragen. Het bouwplan voorziet in de nieuwbouw van een bedrijfsgebouw met een bouwhoogte van 12 meter en valt daarmee ruimschoots binnen de norm van het LIB.

Ingevolge artikel 2.2.2a van het LIB mogen in het projectgebied in beginsel geen objecten worden opgericht of geplaatst die hoger zijn dan de in bijlage 4a bij het besluit aangegeven maximale waarden. Voor het projectgebied is op bijlage 4a (toetshoogte i.v.m. radar) van het LIB aangegeven dat de bouwhoogte maximaal 45 meter mag bedragen. Het bouwplan voorziet in de nieuwbouw van een bedrijfsgebouw met een bouwhoogte van 12 meter en valt daarmee ruimschoots binnen de norm van het LIB.

Ingevolge artikel 2.2.3 van het LIB geldt voor het projectgebied een beperking voor vogelaantrekkende bestemmingen of gebruik. Een onderneming gericht op (agro)logistiek valt niet onder deze beperking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040

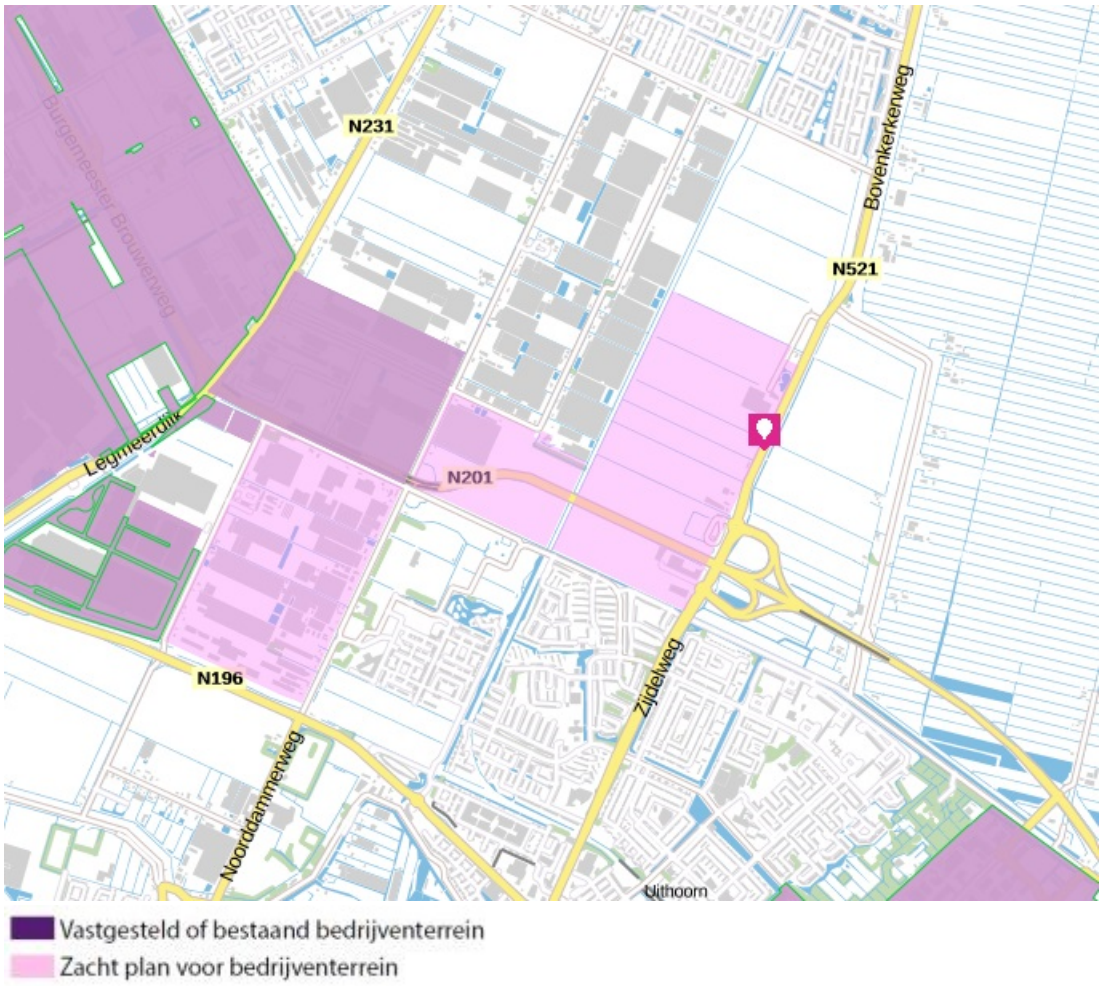
De structuurvisie van de provincie Noord-Holland is op 21 juni 2010 vastgesteld en op 28 september 2015 geactualiseerd. In de structuurvisie geeft de provincie aan welke provinciale belangen een rol spelen bij de ruimtelijke ordening in Noord-Holland. Daarmee is het een leidraad voor de manier waarop de ruimte in Noord-Holland de komende dertig jaar zou moeten worden ontwikkeld. In het bijbehorende uitvoeringsprogramma is dit uitgewerkt in concrete activiteiten om de visie te realiseren en via de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie is de doorwerking naar bestemmingsplannen geregeld.

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

Ten behoeve van de Noord-Hollandse economie wil de Provincie Noord-Holland dat kwalitatief en kwantitatief genoeg ruimte beschikbaar is voor nieuwe ontwikkelingen. Zij wil dat gemeenten ruimte maken voor nieuwe ontwikkelingen door eerst de mogelijkheden om bestaande werklocaties te intensiveren en herstructureren te benutten. Daarnaast zal, tegelijk met het optimaliseren van het ruimtegebruik op bestaande locaties ook ruimte moeten worden gezocht voor nieuwe locaties. Die zijn nodig om te voorzien in specifieke behoeften van bedrijven, maar ook om met deze nieuwe locaties schuifruimte te creëren voor het in gang zetten van herstructurering op andere locaties. De Provincie vindt het belangrijk dat de juiste bedrijven op de juiste plek terecht komen, zodat zij optimaal kunnen worden gefaciliteerd. Daarbij acht zij niet alleen voldoende ruimte voor bedrijfsgebouwen van belang, maar ook moeten de randvoorwaarden, zoals een adequate (digitale) infrastructuur, op orde zijn.

Aangezien bij (her-)ontwikkeling van bedrijventerreinen rekening moet worden gehouden met regionale economische verschillen, is de provincie verantwoordelijk voor de afstemming van de planning, realisatie, beheer en herstructurering van bedrijventerreinen. Zij wil het aanbod aan bedrijventerreinen zowel kwantitatief als kwalitatief zo goed mogelijk laten aansluiten op de vraag. Bij een zorgvuldige planning van bedrijventerreinen wordt eerst gekeken naar de noodzaak van een nieuwe locatie op basis van een realistische vraag naar nieuwe terreinen en de mogelijkheden van herstructurering en intensivering van bestaande locaties, voordat gekozen wordt om nieuwe bedrijventerreinen aan te leggen (de zogenaamde Ladder voor Duurzame Verstedelijking).

Het projectgebied is gelegen in het toekomstige bedrijventerrein ‘Amstelveen Zuid’, dat in de structuurvisie is aangemerkt als 'zacht plan voor bedrijventerrein' (zie § 3.2.2). Daarmee is de aangevraagde ontwikkeling in overeenstemming met het bepaalde in de Structuurvisie.



Figuur 6: Uitsnede Structuurvisie

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

De regels van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) vloeien voort uit de Structuurvisie Noord-Holland 2040. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in 2008 hebben provincies de bevoegdheid gekregen een ruimtelijke verordening vast te stellen. In deze verordening kan de provincie regels stellen met betrekking tot de inhoud van bestemmingsplannen, (tijdelijke) afwijkingsbesluiten en beheersverordeningen.

Bij het stellen van deze regels moeten provinciale belangen in het geding zijn. In een verordening kunnen regels worden opgenomen ter bescherming van specifieke waarden (zoals natuur-, landschappelijke of cultuurhistorische waarden) of ten behoeve van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen (bijvoorbeeld vestigingsregels voor intensieve veehouderij of detailhandelsvoorzieningen).

De gemeente heeft de plicht bestemmingsplannen en afwijkingsbesluiten vast te stellen in overeenstemming met de PRV. Op 1 maart 2017 is de laatste herziening van het PRV in werking getreden. Gelet op de datum van indiening van de aanvraag om omgevingsvergunning (24 oktober 2016) is de verordening, zoals die gold voor 1 maart 2017, van toepassing.

Het projectgebied ligt binnen het door de provincie aangewezen Bestaand Bebouwd Gebied. Op 12 juli 2016 hebben Gedeputeerde Staten van Noord-Holland, onder nr. 826244/826247, de Planningsopgave werklocaties Noord-Holland Zuid vastgesteld. De voorziene invulling van het bedrijventerrein Amstelveen Zuid is opgenomen in deze provinciale planningsopgave en is aangemerkt als een zacht plan. Een zacht plan wordt

ingevolge de planningsopgave als volgt gedefinieerd: 'nog niet onherroepelijk bestemmingsplan met nieuwbouwcapaciteit, maar er heeft wel regionale afstemming plaats gevonden over nut en noodzaak'.

3.3 Gemeentelijk beleid

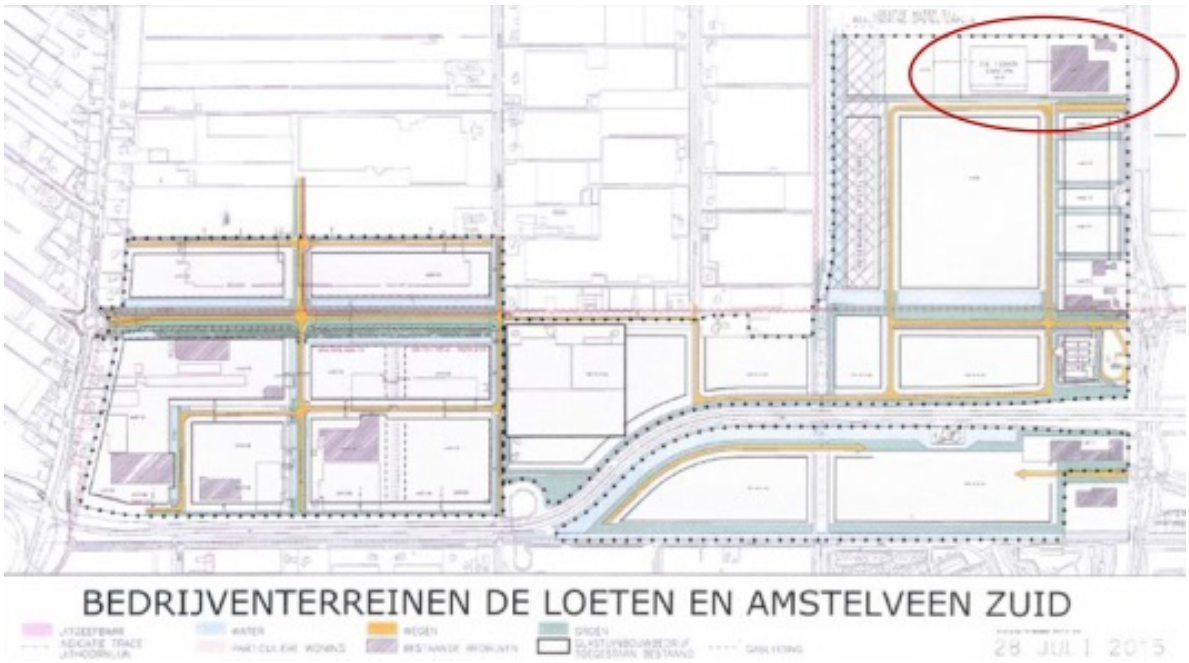
3.3.1 Structuurvisie Amstelveen 2025+

Amstelveen heeft in de structuurvisie in het zuiden van de gemeente, langs de omgelegde N201, twee nieuwe bedrijventerreinen gepland: De Loeten en Amstelveen-Zuid. Nieuwe bedrijventerreinen moeten zorgvuldig worden ontwikkeld, waarbij duurzaamheid, bereikbaarheid en efficiënt ruimtegebruik als uitgangspunten worden gehanteerd. Bedrijventerrein De Loeten komt als eerste in aanmerking voor feitelijke ontwikkeling. Het bedrijventerrein Amstelveen Zuid lijkt het meest geschikt voor gemengde bedrijvigheid. Naar verwachting wordt dit terrein voorlopig niet ontwikkeld, tenzij er functies gevestigd kunnen worden die elders in Amstelveen en de regio geen plaats kunnen vinden. De ontwikkelingspotenties worden onderzocht, waarbij ook wordt nagegaan in hoeverre ruimte beschikbaar kan komen voor bedrijven in milieucategorie 4. De gronden op bedrijventerreinen De Loeten en Amstelveen-Zuid zijn in eigendom van particulieren. Amstelveen bezit nauwelijks gronden en is niet van plan om grondposities in te nemen. De gemeente wil via anterieure overeenkomsten afspraken maken met de eigenaren over de ontwikkeling van deze locaties. De in 2010 vastgestelde Structuurvisie Amstelveen Zuid biedt hiervoor het kader.

3.3.2 Structuurvisie Amstelveen Zuid

Op 15 december 2010 heeft de raad van de gemeente Amstelveen de Structuurvisie 'Amstelveen Zuid' vastgesteld. Deze visie brengt reeds vastgesteld beleid en geplande ontwikkelingen in kaart en met elkaar in verband; het biedt voor Amstelveen Zuid een totaalperspectief. Voor het bedrijventerrein Amstelveen Zuid ligt de voorkeur voor wat betreft de invulling bij het ontwikkelen van logistieke functies en regionale en lokale bedrijvigheid. De ontwikkeling zal gepaard gaan met hoge gestelde eisen aan duurzame inrichting van het terrein. De maximale oppervlakte van de bedrijven zal bij elkaar naar verwachting 69 ha bedragen, waarbij naar verwachting netto 46 ha uitgeefbaar is.

Conclusie Structuurvisie Amstelveen 2025+ en Structuurvisie Amstelveen Zuid
Het is nog onbekend wanneer de bedrijventerreinen Amstelveen-Zuid en De Loeten integraal worden ontwikkeld. Het bedrijventerrein Amstelveen Zuid wordt ingevuld met onder andere logistieke functies. Het bedrijf aan de Zijdelweg 3 is een bestaand (agro) logistiek bedrijf, op een voorzien bedrijventerrein, dat wenst uit te breiden op het perceel Zijdelweg 5. De gemeente hanteert de beleidslijn dat in beginsel planologische medewerking wordt verleend aan de uitbreiding van bestaande bedrijven binnen het voorziene bedrijventerrein Amstelveen Zuid. De gemeente heeft voor beide terreinen een indicatieve verkaveling opgesteld. Het bouwplan sluit optimaal aan op de gewenste stedenbouwkundige verkaveling en de beoogde wegenstructuur (zie figuur 7).



Figuur 7: aansluiting op indicatieve verkaveling bedrijventerrein De Loeten en Amstelveen Zuid

De uitbreiding van de bestaande bedrijfsbestemming staat het inrichten van het rondom gelegen gebied als bedrijventerrein niet in de weg en past binnen de uitgangspunten van zorgvuldig en meervoudig ruimtegebruik. De aangevraagde ontwikkeling is dan ook in lijn met de Structuurvisies Amstelveen 2025+ en Amstelveen Zuid.

3.3.3 Nota Parkeernormen Amstelveen 2016

Op 16 december 2015 heeft de gemeenteraad de Nota Parkeernormen Amstelveen 2016 vastgesteld. Door het parkeren nadrukkelijk te toetsen en de juiste parkeernorm zo vroeg mogelijk in het planproces te bepalen, wordt parkeeroverlast voorkomen en wordt de verkeersveiligheid verbeterd. Eind 2012 heeft het CROW nieuwe parkeerkencijfers gepubliceerd. De 'oude' cijfers dateren van 2004 en hebben als basis gediend voor de parkeernormen uit de parkeernota 2005-2010. De nieuwe landelijke richtlijnen zijn voor de gemeente Amstelveen aanleiding geweest de normen te actualiseren.

Vanwege de arbeidsextensieve bedrijfsfunctie van de aangevraagde ontwikkeling is de van toepassing zijnde norm 1 parkeerplaats per 100 m^2 bruto vloeroppervlak (bvo). Het bouwplan voorziet in 16.782 m^2 bvo en 168 parkeerplaatsen op eigen terrerin. Daarmee wordt voldaan aan de uitgangspunten van en de normen uit de Parkeernota.

3.3.4 Verklaring van geen bedenkingen

De onderhavige omgevingsvergunning kan slechts worden verleend door van het geldende bestemmingsplan af te wijken als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 van de Wabo. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd tot het verlenen van de omgevingsvergunning, maar voor het afwijken van het bestemmingsplan is, op grond van het bepaalde in de artikelen 2.27, eerste lid van de Wabo en 6.5, eerste lid van het Bor, een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) nodig van de gemeenteraad. Om de besluitvorming te vergemakkelijken, kan de raad een categorie of categorieën van gevallen aanwijzen waarin een dergelijke verklaring niet is vereist (artikel 6.5, derde lid Bor).

Op 29 april 2015 heeft de gemeenteraad het "Beleid inzake verklaringen van geen bedenkingen door de gemeenteraad van Amstelveen" vastgesteld. De aangevraagde activiteit past niet binnen een door de raad aangewezen categorie. Een vvgb is daarom benodigd.

HOOFDSTUK 4 Omgevingsaspecten

4.1 Bodem

4.1.1 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 tegen verontreiniging gericht, maar in principe tegen elke aantasting die het gebruik benadeelt.

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 natuurlijk momenten aangegrepen om de bodemkwaliteit zo nodig te verbeteren. Als ijkpunt kunnen de bodemnormen uit de Regeling bodemkwaliteit worden toegepast.

De drie sporen komen t.z.t. samen in de Omgevingswet. De uitgangspunten van de Nota bodembeheer worden dan vertaald in de omgevingsvisie en het omgevingsplan.

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.

4.1.2 Beschrijving van het gebied

Bodemopbouw
De ligging van het projectgebied is beschreven in § 1.3. De bodem bestaat hoofdzakelijk uit humeuze klei.

Bodemkwaliteit
De uitbreiding vindt plaats op een akker. De verwachting is niet dat de bodem van de akker ongeschikt zal zijn voor de beoogde uitbreiding. Op basis van de bodemkwaliteitskaart is de verwachting dat de bodem valt in klasse Landbouw/ Natuur (gebiedsspecifiek).

Haalbaarheid
De haalbaarheid van een bouwplan 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
Op basis van de verwachtingen is het niet aannemelijk dat bodemkwaliteit een negatief effect heeft op de haalbaarheid van het project. Op 17 juli 2017 is door Grondslag B.V., onder projectnummer 4285, een rapportage uitgebracht over het door haar uitgevoerde verkennend bodemonderzoek (zie bijlage 6). De onderzoeksresultaten vormen, zoals verwacht, geen belemmeringen voor de realisering van het bouwplan.

4.2 Water

4.2.1 Waterwet
Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. Een achttal wetten is samengevoegd tot één wet, de Waterwet. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de vergunningstelsels uit de afzonderlijke waterbeheerwetten worden gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de watervergunning.

4.2.2 Watertoets
Op de gronden binnen het projectgebied is de Keur van Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) van toepassing. Bij de beoogde ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met het beleid van het AGV. Voor de bouw van de nieuwe loods c.a. moet toename van nieuwe verharding worden gecompenseerd in het oppervlaktewater. Dit is gedeeltelijk geregeld in de watervergunning met kenmerk 2011.013809. Daarbij werd 470 m^2 niet voldoende oppervlaktewater gecreëerd. Bij besluit van 24 februari 2017 heeft het AGV, met het oog op de onderhavige ontwikkeling, aan initiatiefnemer een watervergunning verleend voor het graven van het tekort van 470 m^2 water, het aanleggen van twee dammen met duiker en de aanleg van een afvoerduiker ter hoogte van Zijdelweg 3.

Op basis van de verleende watervergunningen wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling voldoet aan het bepaalde in de Waterwet.

4.3 Geluid

De beoordeling van het aspect geluid in ruimtelijke plannen vindt zijn grondslag voor spoor- en wegverkeerslawaai en gezoneerde industrieterreinen in de Wet geluidhinder en voor vliegverkeerlawaai in de Wet luchtvaart en het bijbehorende Luchthavenindelingbesluit. Daarnaast vindt de beoordeling van geluid, op grond van een goed woon- en leefklimaat, zijn grondslag in de Wet ruimtelijke ordening.

Het bouwplan voorziet in de bouw van een bedrijfsgebouw. Een dergelijk gebouw is geen geluidgevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder. Een akoestisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.
In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan akoestisch onderzoek zijn gewenst naar de zogenaamde indirecte hinder veroorzaakt door het komende en vertrekkende verkeer naar en van de inrichting. Het dichtstbij het perceel gelegen geluidgevoelig object (woning) bevindt zich op ca. 140 m. Het verkeer van en naar de nieuwe loods wordt onmiddellijk opgenomen in het overige verkeer en is daarom lastig te herkennen als verkeer van of naar het bedrijf. De bijdrage, van de te verwachten extra verkeersbewegingen ten gevolge van de ontwikkeling, aan de verkeersintensiteiten op de N521 is nauwelijks waarneembaar.

4.4 Luchtkwaliteit

Op 1 augustus 2009 is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Het NSL beoogt alle overschrijdingen van de luchtkwaliteitsnormen op te lossen. Het NSL omvat een omvangrijk pakket maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren. Alleen projecten die "niet in betekenende mate" bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit worden uitgevoerd. Een project draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging, indien aannemelijk is (door berekening of

motivering) dat de 3%-grens niet wordt overschreden. Deze grens is 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM10) of stikstofdioxide (NO_2) Dit komt overeen met 1,2 microgram/m^3 voor zowel PM10 als NO_2. Dit criterium is een of-benadering. Wanneer een project voor één stof de grens van 3% overschrijdt, moet het project worden aangemerkt als een project dat de luchtkwaliteit in betekenende mate verslechtert.

De 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in een ministeriële regeling omgezet in getalsmatige grenzen, zoals:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg; 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m^2 bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg; 200.000 m^2 brutovloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

De ontwikkeling betreft de nieuwbouw van een bedrijfsgebouw. Door de realisatie van het bouwplan neemt naar verwachting het aantal verkeersbewegingen toe. Het aantal extra verkeersbewegingen is niet zodanig, dat hier sprake is van een ontwikkeling die de luchtkwaliteit in betekenende mate verslechtert. Er kan dan ook vanuit worden gegaan dat de luchtkwaliteit niet zal verslechteren. Doordat er geen verslechtering optreedt van de luchtkwaliteit wordt voldaan aan artikel 5.16 lid 2 van de Wet milieubeheer en is voor dit bouwplan geen nader onderzoek naar de luchtkwaliteit vereist. Er geldt namelijk ook dat deze ontwikkeling plaatsvindt op bedrijventerrein Amstelveen Zuid. Dit terrein is als IBM-project nummer 708 opgenomen in het NSL. Dit betekent dat afdoende maatregelen zijn getroffen om de luchtkwaliteit aan de daarvoor geldende normen te laten voldoen.

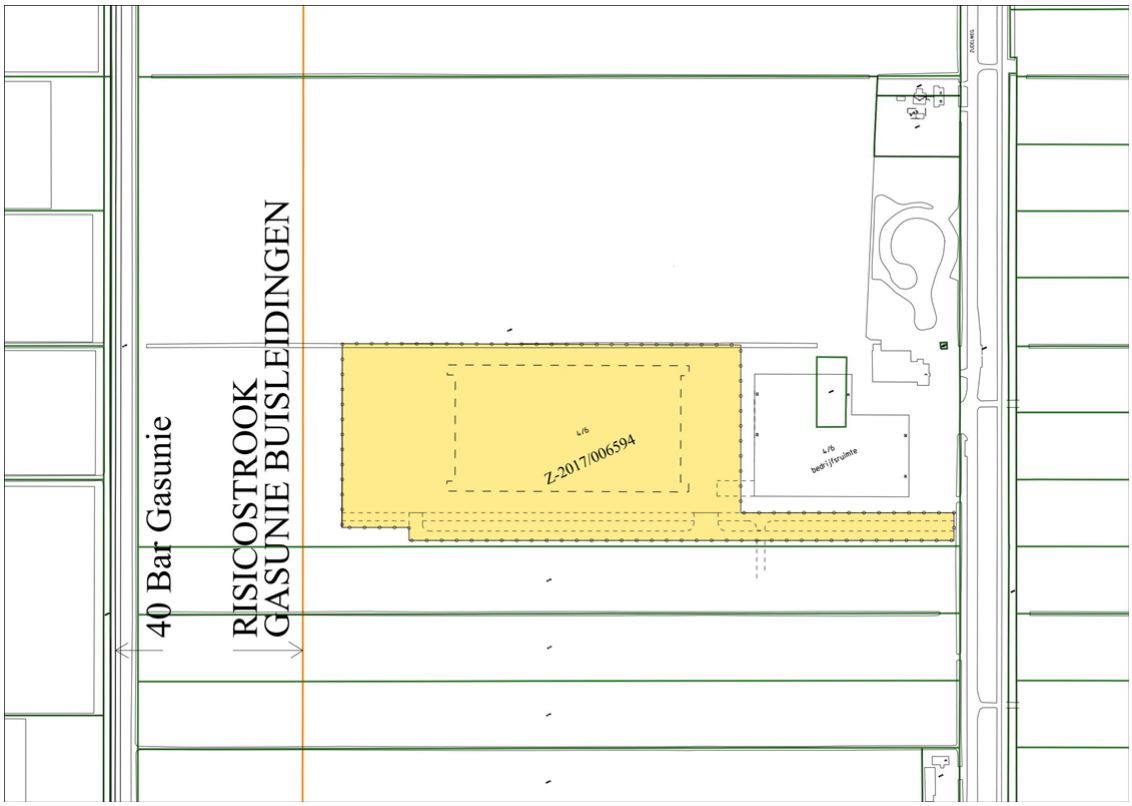
4.5 Externe veiligheid

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.

Uit de risicokaart blijkt dat in de omgeving van het bouwplan geen risicovolle bedrijven zijn gevestigd. Op een afstand van ongeveer 500 m ten zuiden van het projectgebied is een brandstoffenverkooppunt met een LPG-installatie aanwezig. Door deze afstand ligt het projectgebied buiten het invloedsgebied van deze inrichting.

Ten westen van het projectgebied is een gastransportleiding (W-540-01) van Gasunie aanwezig. Het projectgebied ligt op een afstand van bijna 170 m van de leiding (zie figuur 8). Daarmee valt het gebied buiten het invloedsgebied van deze buisleiding.



Figuur 8: invloedsgebied buisleiding

De gemeente Amstelveen heeft geen routes aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. De N521 is ter hoogte van het perceel daarvoor dus ook niet aangewezen. Hoewel in de praktijk wel gevaarlijke stoffen over deze provinciale weg zullen worden vervoerd, is een nadere beschouwing als risicobron niet nodig.

4.6 Ecologie

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. De wet is een implementatie van Europeesrechtelijke en internationale verplichtingen (Habitatrichtlijn, Vogelrichtlijn, Verdrag van Bern en Verdrag van Bonn) en vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. Het doel van deze wet is de bescherming van soorten en leefgebieden.

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. Gedeputeerde Staten kunnen in sommige gevallen ontheffing verlenen van de verbodsbepalingen. Vrijwel alle vogels zijn beschermd ingevolge de Vogelrichtlijn. Habitatrichtlijnsoorten zijn bijvoorbeeld alle vleermuissoorten. Onder andere soorten vallen onder andere de ringslang en de grote modderkruiper.

De gemeente Amstelveen gaat in de loop van 2017 gebruikmaken van de gedragscodes van Stadswerk. Zowel bij bestendig beheer en onderhoud als bij ruimtelijke ingrepen dient men zich te houden aan deze codes.

Het projectgebied ligt niet in de nabije omgeving van een beschermd natuurgebied en maakt geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland. De ontwikkeling vindt plaats op agrarische gronden, die geen natuurwaarden kennen. Uit diverse flora- en faunaonderzoeken blijkt dat in de omgeving van het projectgebied rugstreeppadden

kunnen voorkomen. Bij het bouwrijp maken van de gronden binnen het projectgebied moet daarom worden voorkomen dat rugstreeppadden worden aangetrokken. Dit kan worden bereikt door de toepassing van amfibiewerende schermen en het voorkomen van poeltjes.

4.7 Archeologie en cultuurhistorie

4.7.1 Archeologie

De gemeente Amstelveen heeft in 2008 archeologisch beleid vastgesteld. Hiertoe is een archeologische verwachtingskaart opgesteld. Op deze kaart zijn in verschillende gradaties de verwachte archeologische waarden opgenomen, waaraan criteria met betrekking tot oppervlakte en diepte van bodemverstoring zijn verbonden. In 2016 is het archeologisch beleid en de daarbij behorende archeologische verwachtingskaart geactualiseerd.

Het projectgebied valt gedeeltelijk binnen de landschappelijke eenheid 'Archeologische Waarde 4' (Kreekruggen). Voor deze eenheid geldt dat bij bodemingrepen dieper dan 30 cm onder maaiveld en met een oppervlakte groter dan 5.000 m^2 archeologisch vooronderzoek noodzakelijk is voorafgaand aan ruimtelijke planvorming.
Het andere deel van het projectgebied valt binnen de landschappelijke eenheid 'Archeologische Waarde 5". Voor deze eenheid geldt een lage verwachting voor alle perioden. Bij bodemingrepen dieper dan 30 cm onder maaiveld en met een oppervlakte groter dan 10.000 m^2, is archeologisch vooronderzoek noodzakelijk voorafgaand aan ruimtelijke planvorming.

Het projectgebied is ca. 4,6 hectare groot en daarom is archeologisch vooronderzoek noodzakelijk.

Op 12 juni 2017 is door ADC ArcheoProjecten B.V., onder rapportnummer 4285, een rapportage uitgebracht over het door haar uitgevoerde bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek (zie bijlage 7). Op basis van het onderzoek wordt geadviseerd het terrein vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling.

Met het oog op eventuele archeologische waarden bestaan geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.7.2 Cultuurhistorie

De Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie van de provincie Noord-Holland geeft een overzicht van waardevolle landschappelijke en cultuurhistorische elementen en structuren. In de omgeving van het projectgebied zijn dergelijke waarden niet aanwezig, zodat vanuit cultuurhistorisch besef geen belemmeringen bestaan voor de beoogde ontwikkeling.

HOOFDSTUK 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1.1 Bestuurlijk overleg

In het kader van het wettelijk vooroverleg op grond van het Besluit op de ruimtelijke ordening is het voorontwerp bestemmingsplan toegezonden aan de hieronder genoemde instanties op 6 juli 2017.
De toezending is gedaan met het verzoek om binnen 4 weken te reageren en met de mededeling, dat indien niet binnen die termijn zal zijn gereageerd, wordt aangenomen, dat het voorontwerp bestemmingsplan geen aanleiding heeft gegeven tot het maken van opmerkingen.

1. Gedeputeerde Staten van Provincie Noord-Holland
2. Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV)
3. Brandweer Amstelland

De onder 2 en 3 genoemde instanties hebben niet gereageerd. Op 9 augustus 2017 is van de provincie een reactie ontvangen.

Reactie
Het is juist dat op dit verzoek om omgevingsvergunning de Provinciale Ruimtelijke Verordening (hierna: PRV) zoals die luidde voor 1 april 2017 van toepassing is en daarom is artikel 9 PRV leidend voor de beantwoording van de vraag of het hier gaat om bestaand bebouwd gebied. Aan de verbeelding zoals opgenomen op blz. 14 (figuur 7) van de ruimtelijke onderbouwing komt daarom geen betekenis toe en de slotzin van §3.2 (op blz. 14, net boven de kop van § 3.3) klopt daarom niet.

Antwoord
Figuur 7 en de bedoelde slotzin zijn verwijderd.

Reactie
De ruimtelijke onderbouwing is mede gelet op onze brief van 29 september 2016 (840882/851707) toereikend. Er wordt geen aanleiding gezien Gedeputeerde Staten te zijner tijd te adviseren zienswijzen in te dienen.

Antwoord
Waarvan akte.

5.1.2 Inspraak

Het bouwplan is van beperkte omvang en de nabije omgeving daarvan is extensief bebouwd. Omdat burgers en bedrijven ook tijdens de tervisieligging van het ontwerpbesluit kunnen reageren (zie paragraaf 5.1.4) heeft het houden van inspraak geen directe toegevoegde waarde. Er is daarom afgezien van inspraak op het voorontwerp van deze ruimtelijke onderbouwing.

5.1.3 Verklaringen van geen bedenkingen

Op 14 februari 2018 heeft de gemeenteraad voor het onderhavige bouwplan een verklaring van geen bedenkingen afgegeven.

5.1.4 Zienswijzen

Overeenkomstig de uniforme openbare voorbereidingsprocedure wordt het voornemen tot afwijking van het bestemmingsplan inclusief de bijbehorende stukken, waaronder het ontwerp van de omgevingsvergunning en deze ruimtelijke onderbouwing, gedurende zes weken ter inzage gelegd met de mogelijkheid voor een ieder een mondelinge dan wel schriftelijke zienswijze naar voren te brengen.

De stukken hebben van 14 september 2017 tot en met 25 oktober 2017 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

5.2 Juridische uitvoerbaarheid

Het perceel, kadastraal bekend gemeente Amstelveen, sectie O, nummer 4585 (geheel), ter grootte van 209.500 m², is in eigendom van de aanvrager. Het projectgebied is een gedeelte van dit kadastrale perceel en heeft een grootte van ca. 4,6 hectare.

Voor wat betreft het grondeigendom is het bouwplan uitvoerbaar.

5.3 Grondexploitatie en economische uitvoerbaarheid

5.3.1 De financiële uitvoerbaarheid

De gemeente heeft met aanvrager een overeenkomst gesloten als beschreven in paragraaf 5.3.2. Niet is gebleken dat aanvrager over onvoldoende middelen beschikt om de exploitatiebijdrage aan de gemeente te kunnen voldoen.

5.3.2 De vorm van het kostenverhaal van de grondexploitatiekosten

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 project voorziet in de bouw van een hoofdgebouw in de vorm van een nieuw bedrijfsgebouw voor met name bedrijfsactiviteiten in de (agro)logistiek. 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 18 december 2015 heeft de gemeente met aanvrager, ten behoeve van onderhavige grondexploitatie, een anterieure overeenkomst gesloten waarin de kosten voor de grondexploitatie worden verhaald op aanvrager. Op 3 november 2016 is deze overeenkomst aangevuld. Met de aldus tot stand gekomen overeenkomst is het verhaal van kosten anderszins verzekerd. Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve niet noodzakelijk.

HOOFDSTUK 6 Conclusie

Op 24 oktober 2016 is een omgevingsvergunning aangevraagd voor het uitbreiden van de huidige bedrijfsvoering op het perceel Zijdelweg 3 naar het perceel Zijdelweg 5 door achter de bestaande hallen een nieuwe loods met buitenruimte, groenvoorzieningen, water, parkeerplaatsen en een ontsluitingsweg naar de Zijdelweg te realiseren. Het bouwplan past niet binnen de regels van het ter plaatse vigerende bestemmingplan 'Legmeerpolder Zuid'.

Ingevolge de buitenplanse afwijking ex artikel 2:12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wabo kan de gevraagde vergunning worden verleend, indien is aangetoond dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Het plan is in overeenstemming met het beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente. De verschillende omgevingsaspecten belemmeren de uitvoering van het bouwplan niet. De juridische en economische uitvoerbaarheid zijn gewaarborgd. De maatschappelijke uitvoerbaarheid blijkt uit de uitkomsten van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure.

Geconcludeerd wordt, dat het bouwplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening, zodat het is geoorloofd toepassing te geven aan het bepaalde artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 van de Wabo. De aangevraagde omgevingsvergunning kan dan ook worden verleend.