

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Tuinhuisje Amsterdamseweg 451.

Inhoudsopgave

<u>HOOFDSTUK 1 Inleiding</u>	<u>3</u>
<u>HOOFDSTUK 2 Planbeschrijving</u>	<u>5</u>
<u>HOOFDSTUK 3 Omgevingsaspecten</u>	<u>7</u>
<u>HOOFDSTUK 4 Uitvoerbaarheid</u>	<u>9</u>
<u>HOOFDSTUK 5 Conclusie</u>	<u>10</u>

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 2 juni 2023 is een omgevingsvergunningaanvraag ingediend voor 'een tuinhuis in achtererfgebied en dakramen aan zijgevel op het perceel Amsterdamseweg 451 te Amstelveen' (Z2023-000000351). De aanvraag voorziet in het plaatsen van een tuinkamer/kantoor met een oppervlakte van 15.22 m2 en een bouwhoogte van 3 meter. Het bouwwerk steekt circa een halve meter boven het water uit en is aan 3 zijden voorzien van een terras. Een deel van het terras, 1 meter diep, ligt boven water.

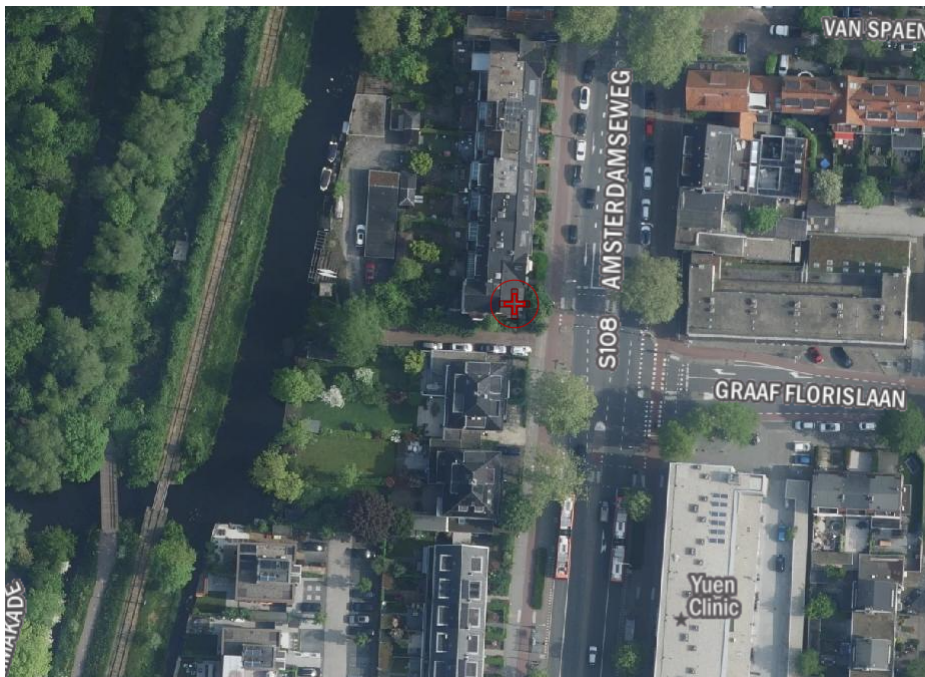
De publiceerbare aanvraag omgevingsvergunning is opgenomen in bijlage 1 en de relevante bouwtekeningen in bijlagen 2, 3, 4 en 5.

1.2 Aard en doel

Van toepassing op de projectlocatie is het bestemmingsplan Amstelveen Noord-West 2020 en de bestemming "Bedrijf-Kleinschalig" en "Water". Het ingediende bouwplan is in strijd met de betreffende gebruiksvoorschriften (zie 2.3). Er is een buitenplanse afwijking ex artikel 2:12, lid 1 sub a, onder 3o Wabo 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.OIAVHB16xB-OW01 (bijlage 6).

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

De Amsterdamseweg 451 ligt in het noordwesten van Amstelveen in de wijk Randwijk. Het perceel ligt ten westen van de Amsterdamse weg en ten oosten van de Hoornsloot met daarachter het Amsterdamse bos ter hoogte van de sportvelden.



Luchtfoto

1.4 Leeswijzer

De opbouw van deze ruimtelijke onderbouwing is als volgt. Na de inleiding in dit hoofdstuk, wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van het project. Daarbij wordt ingegaan op de bestaande situatie en de beoogde situatie in relatie tot de vigerende

planologische regeling. De omgevingsaspecten komen in hoofdstuk 3 aan de orde. In hoofdstuk 4 wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bouwplan toegelicht. Hoofdstuk 5 is het slothoofdstuk en bevat de samenvatting en eindconclusie.

HOOFDSTUK 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

De plek van het bouwwerk is momenteel onbebouwd.

Er is wel al een start gemaakt met de fundering. Deze werkzaamheden zijn stil gelegd.

2.2 Het bouwplan

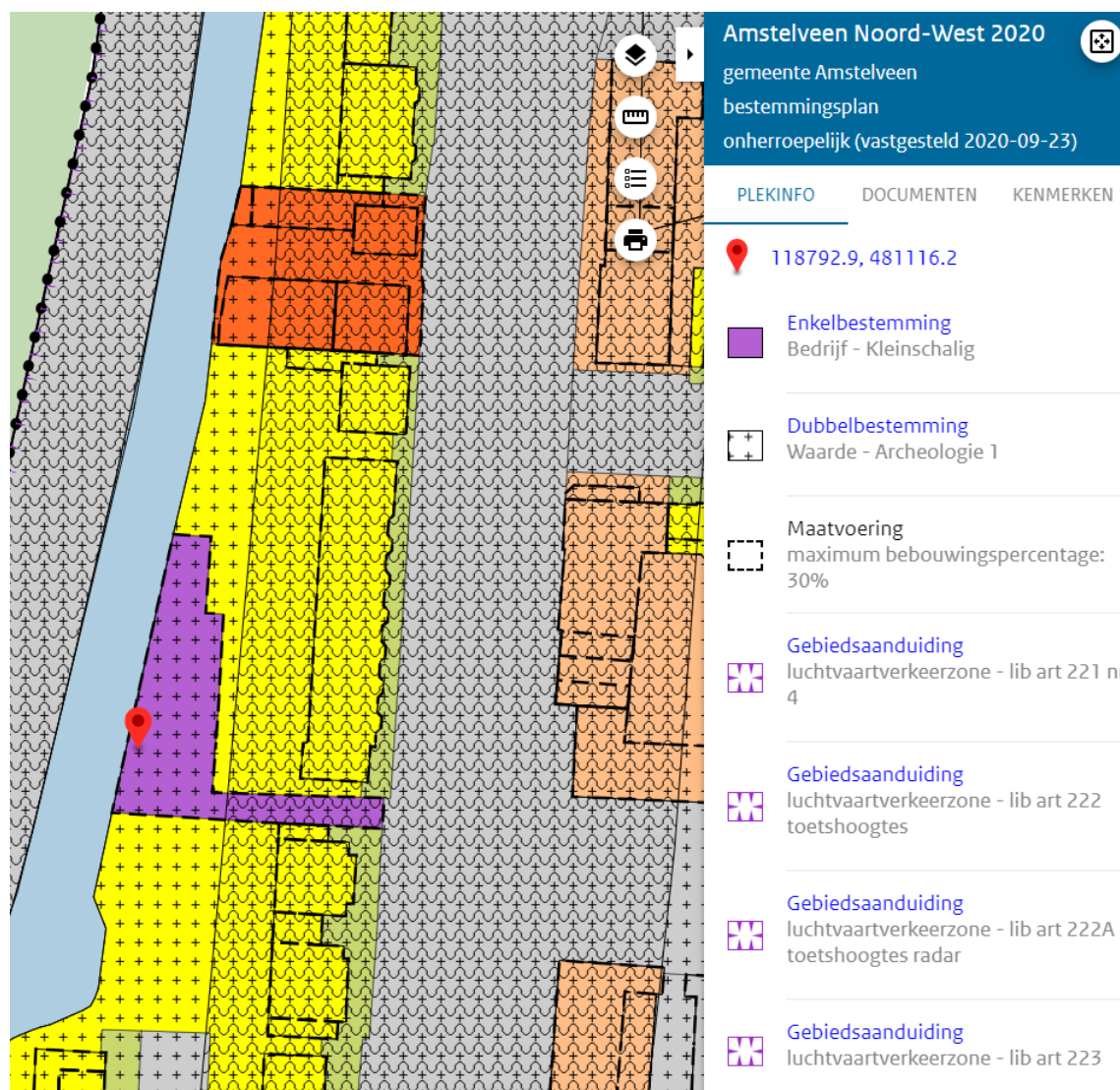
Vergunning wordt gevraagd voor de bouw van een tuinhuisje/kantoor.

De oppervlak is circa 15 m² en de bouwhoogte is 3 meter.

Het bouwwerk steekt circa een halve meter boven het water uit en is aan 3 zijden voorzien van een terras. Een deel van het terras, 1 meter, ligt ook boven water.

2.3 Bestemmingsplan

Het bouwplan ligt in het bestemmingsplan Amstelveen Noord-West 2020, vastgesteld 23 september 2020 en op 19 april 2021 onherroepelijk in werking getreden. Het perceel, waar het tuinhuisje wordt geplaatst, heeft de bestemming "Bedrijf-Kleinschalig" en 'Water'.



Verbeelding

2.3.1 Planregels

Bestemming Bedrijf-Kleinschalig

Gebruik

De voor 'Bedrijf-Kleinschalig' aangewezen gronden zijn bestemd voor garageboxen en bedrijven in categorieën 1 en 2.

Bouwen

Gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak met een goot- en bouwhoogte van niet meer dan respectievelijk 3,50 meter en 6,00 meter en een bebouwingspercentage van 30%.

Bestemming Water

Gebruik

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor waterberging, waterhuishouding, waterlopen en recreatiewater.

Bouwen

Op of in deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

Dubbelbestemming

Waarde-Archeologie 1

Er mogen geen bouwwerken worden gebouwd met bodemingrepen dieper dan 30 centimeter behalve als de oppervlakte kleiner is dan 50 m².

2.3.2 Strijdigheden

Het bouwplan is in strijd met de gebruiksregels van de bestemming 'Bedrijf-Kleinschalig' en 'Water'. Het bouwplan is in strijd met de bouwregels van de bestemming 'Water'

2.3.3 Motivatie om af te wijken

Achter de woningen aan dit gedeelte van de Amsterdamseweg is een kleinschalig werkgebied aanwezig, bestaande uit de aanwezige garages.

Aanvrager heeft het stuk grond achter de woning Amsterdamseweg 451 aangekocht. Het perceel ligt in het verlengde van de bestaande tuin achter de woning. Het realiseren van een stukje tuin met een tuinhuisje/kantoor, in het verlengde van de tuin van de woning, is ruimtelijk gezien een ontwikkeling die passend is in de omgeving.

Van belang is wel dat het resterende werkgebied bereikbaar blijft voor de overige gebruikers van de garageboxen. Dit lijkt uit de ingediende tekening het geval.

HOOFDSTUK 3 Omgevingsaspecten

Het realiseren van een tuinhuisje op deze locatie heeft geen invloed op de omgevingsaspecten.

3.1 Bodem

Het plan heeft geen gevolgen voor de bodem.

3.2 Water

Het plan heeft geen gevolgen voor de waterhuishouding.

3.3 Geluid

Het betreft het bouwen van een bijbehorend bouwwerk. Dit is niet geluidgevoelig zoals genoemd in de Wet geluidhinder, onderzoek is niet aan de orde.

3.4 Luchtkwaliteit

Dit plan zal de luchtkwaliteit niet verslechteren. Gelet op het bepaalde in de Wet Luchtkwaliteit wordt dan ook opgemerkt dat er sprake is van een ontwikkeling die Niet In Betekende Mate (NIBM) bijdraagt aan de verslechtering van luchtkwaliteit.

3.5 Externe veiligheid

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een gasleiding, route vervoer gevaarlijke stoffen, lpg-tankstation, een andere inrichting die valt onder het BRZO of opslagplaats met gevaarlijke stoffen. Nader onderzoek naar het groepsrisico of plaatsgebonden risico is niet nodig.

3.6 Natuur

Het plangebied betreft een sterk verstedelijkt gebied. In verstedelijkte gebied is sprake van beperkte natuurwaarden. Er kunnen langs het water ringslangen voorkomen. Broeihopen van een ringslang dienen te worden gespaard. Indien er een vaste rust- of verblijfsplaats aanwezig is ter plaatse van het bouwwerk en deze wordt beschadigd en/of vernield omdat anders het bouwwerk niet gerealiseerd kan worden dient er een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit te worden aangevraagd.

3.7 Archeologie

De gemeente Amstelveen heeft in 2008 haar archeologische 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 de toegestane bodemverstoring zijn verbonden. Bij waardevolle gebieden geldt in principe verplicht inventariserend archeologisch onderzoek bij bodemverstoringen groter dan 50m² én dieper dan 30 cm. Hiervan is geen sprake. Mochten er tijdens de geplande werkzaamheden toch archeologische waarden worden aangetroffen dan geldt conform artikel 53 van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg een meldingsplicht bij het bevoegd gezag, de gemeente Amstelveen.

3.8 Belangenafweging

Schaduwwerking

Er is geen sprake van schaduwwerking op andere percelen.

Aantasting privacy

Er is geen sprake van een aantasting van de privacy.

Conclusie

Het bouwplan heeft geen onevenredige gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden.

HOOFDSTUK 4 Uitvoerbaarheid

4.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overeenkomstig de uniforme openbare voorbereidingsprocedure wordt het voornemen tot afwijking inclusief de bijbehorende stukken waaronder het ontwerp van de omgevingsvergunning (bijlage 7) en deze ruimtelijke onderbouwing, gedurende zes weken ter inzage gelegd met de mogelijkheid voor een ieder een mondelinge dan wel een schriftelijke zienswijze indienen.

De termijn van inzage liep van PM maart tot PM april 2024. Gedurende deze termijn zijn wel/geen zienswijzen ingediend.

4.2 Juridische uitvoerbaarheid

Het perceel, kadastraal bekend gemeente Amstelveen, sectie H, nummers 18224 en 4471, is in eigendom van de aanvrager. Voor wat betreft het grondeigendom is het bouwplan dan ook uitvoerbaar.

4.3 Grondexploitatie en economische uitvoerbaarheid

4.3.1 De financiële uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in het kader van het onderhavige ruimtelijk besluit een onderzoek te worden gedaan naar de financieel-economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het onderhavige bouwplan. In deze paragraaf wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid van het onderhavige bouwplan.

In artikel 6.12 van de Wro is voorgeschreven dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor de grond waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 van het Bro is de definitie van bouwplan gegeven, waarbij de bouw van één of meerdere hoofdgebouwen als bouwplan wordt gedefinieerd. Met het tweede lid van artikel 6.12 Wro kan worden afgeweken van die verplichting om een exploitatieplan vast te stellen, mits het verhaal van kosten anderszins is verzekerd.

De procedurekosten voor het onderhavige bouwplan worden middels de gemeentelijke legeskosten op de initiatiefnemer verhaald. Vanuit het onderhavige bouwplan vloeien geen overige kosten of risico's voort die voor rekening van de gemeente zijn. De economische uitvoerbaarheid is daarmee verzekerd.

4.3.2 De vorm van het kostenverhaal van de grondexploitatiekosten

Artikel 6.12, eerste lid, Wro, biedt de grondslag voor publiekrechtelijk kostenverhaal. De gemeenteraad is verplicht om een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Dit is op grond van artikel 6.2.1 sub a het geval bij de bouw van één of meer woningen. In het geval betreft het de bouw van een tuinhuisje. Dit is geen bouwplan op grond van de wet. Van kostenverhaal is dus geen sprake.

HOOFDSTUK 5 Conclusie

Op het perceel Amsterdamseweg 451 is een omgevingsvergunning aangevraagd voor het een tuinhuis in achtererfgebied en dakramen aan zijgevel' (Z2023-000000351). Het bouwplan pas op onderdelen niet binnen de bouwvoorschriften van de bestemming Amstelveen Noord-West 2020.

Ingevolge de buitenplanse afwijking ex artikel 2:12, lid 1 sub a, onder 3 Wabo kan het bouwplan worden gerealiseerd. De gevraagde vergunning kan 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.

In deze ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat er geen belemmeringen naar voren zijn gekomen voor deze ontwikkeling. Het gewenste gebruik heeft evenmin onevenredige gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden.

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

