GEMEENTEBLAD
Officiële uitgave van de gemeente Ouder-Amstel
Nr. 259050
2 juni
2026

ontwerp wijzigingsbesluit omgevingsplan, onderdeel kade Willem Fenengastraat

Het college van burgemeester en wethouders van Gemeente Ouder-Amstel

gelezen de tekstinhoud van het ontwerp voor de wijziging van het ”Omgevingsplan gemeente Ouder-Amstel” d.d. 19 mei 2026

Besluit het ontwerp voor de wijziging op de regeling "Omgevingsplan gemeente Ouder-Amstel" vrij te geven voor ter inzage legging.

Artikel I

Het ontwerp voor de wijziging op de regeling "Omgevingsplan gemeente Ouder-Amstel", zoals opgenomen in Bijlage A wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende de termijn van terinzagelegging kan een ieder een zienswijze over het ontwerp wijzigingsbesluit naar voren brengen bij de gemeenteraad van Ouder-Amstel, Vondelstraat 1 in Ouderkerk a/d Amstel.

Artikel II

Het college van burgemeester en wethouders van Gemeente Ouder-Amstel
26 mei 2026

Dit document bevat verschilmarkering t.o.v. eerdere regelingtekst.

Tekst en afbeeldingen die worden toegevoegd zijn onderstreept en groen gemarkeerd, of van een groen kader voorzien.

Tekst en afbeeldingen die worden verwijderd zijn doorgestreept en rood gemarkeerd, of van een rood kader voorzien.

Dit document is een ontwerpbesluit.

Bijlage A Bijlage bij artikel I

A

Na afdeling 4.1.2 wordt een afdeling ingevoegd, luidende:

Afdeling 4.1.3 Beperkingengebied waterkering

Paragraaf 4.1.3.1 Algemeen

Artikel 4.23 Toepassingsbereik

Deze afdeling is van toepassing op activiteiten op de Locatie Waterkering.

Artikel 4.24 Oogmerk

De regels in deze afdeling zijn gesteld met het oog op:
a. Het behoud en het creëren van ruimte voor en in de nabijheid van de waterkering voor bestaande en toekomstige activiteiten van de waterbeheerder;
b. bescherming van de waterkering tegen activiteiten in de nabijheid van de waterkering.

Artikel 4.25 Toedeling van functies waterkeringen

Op de Locatie Waterkering staat de bescherming en het behoud van de waterkering centraal.

Artikel 4.26 Voorrangsregeling

De regels die gelden op de locatie ruimtelijke regels tijdelijk deel nog niet vervallen, uitgezonderd het overgangsrecht van bestemmingsplan Amstel Business Park Zuid, zoals bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, blijven gelden, zolang deze niet in strijd zijn met de regels in afdeling 4.1.3

Paragraaf 4.1.3.2 Regels

Artikel 4.27 Voorrangsregel

Voor zover de regels behorende bij de Locatie Waterkering strijdig zijn met de regels van hoofdstuk 5 en 6, prevaleren de regels van de Locatie Waterkering.

Artikel 4.28 Vergunningplicht

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een bouwactiviteit en een aanlegactiviteit te verrichten binnen de Locatie Waterkering.

Artikel 4.29 Uitzondering vergunningplicht

Het verbod, als bedoeld in artikel 4.28, geldt binnen de Locatie Waterkering niet voor:
a. werkzaamheden die het normaal onderhoud betreffen;
b. werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn bij het van kracht worden van het plan;
c. werkzaamheden die reeds uitgevoerd mogen worden krachtens een verleende omgevingsvergunning.

Artikel 4.30 Beoordelingsregels

Onverminderd de overige bepalingen uit het omgevingsplan, wordt een omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 4.28, verleend als:
a. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de waterkering, waardoor tevens wordt verstaan het onderhouden en aanleggen van de waterkering;
b. het bevoegd gezag vraagt advies aan de beheerder van de waterkering over een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een bouw- en aanlegactiviteit als bedoeld in de artikelen 4.28.

Artikel 4.31 Indieningsvereisten

Bij een aanvraag omgevingsvergunning voor een aanlegactiviteit worden in ieder geval de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
a. een beschrijving van de voorgenomen werkzaamheden (bijvoorbeeld een werkplan);
b. een overzichtstekening met de exacte locatie van de werkzaamheden, met RD-coördinaten;
c. een aanduiding ten opzichte van NAP;
d. de hoogte in centimeters ten opzichte van NAP (voor bovengrondse assets)

B

Hoofdstuk 5 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 5 ~~Gereserveerd~~ Bouwactiviteiten

~~[Gereserveerd]~~

Titel 5.1 Algemeen

Afdeling 5.1.1 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Afdeling 5.1.2 Bouwverbod

Paragraaf 5.1.2.1 Tuin

Artikel 5.1 Verbod

1. Het is verboden om bouwwerken op te richten op de Locatie Tuin - 1.

2. In uitzondering op lid 1 zijn op de Locatie Tuin - 1 bouwwerken toegestaan die vergunningvrij zijn ingevolge artikel 2.29 van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Paragraaf 5.1.2.2 Groen

Artikel 5.2 Verbod

1. Het is verboden om bouwwerken op te richten op de Locatie Groen.

2. In uitzondering op lid 1 zijn op de Locatie Groen bouwwerken toegestaan die vergunningvrij zijn ingevolge artikel 2.29 van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

C

Hoofdstuk 6 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 6 ~~Gereserveerd~~ Gebruiksactiviteiten

~~[Gereserveerd]~~

Titel 6.1 Algemene gebuiksregels

Afdeling 6.1.1 Algemene bepalingen activiteiten

Artikel 6.1 Algemeen gebruiksverbod

Het is verboden gronden of bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken anders dan overeenkomstig de in dit omgevingsplan aan de locatie toegedeelde functies.

Titel 6.2 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Titel 6.3 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Titel 6.4 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Titel 6.5 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Titel 6.6 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Titel 6.7 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Titel 6.8 Groen

Afdeling 6.8.1 Algemeen

Artikel 6.2 Toepassingsbereik

Deze titel gaat over de inrichting, beheer, onderhoud en gebruik van gronden ten aanzien van de Locatie Groen

Artikel 6.3 Oogmerk

De regels in deze titel zijn gesteld met het oog op:
a. het behoud en versterken van groen;

b. het bevorderen van de klimaatadaptatie en tegengaan hittestress;

c. het zorgen voor een groene en gezonde leefomgeving voor mens en dier;

Artikel 6.4 Voorrangsregeling groen

De regels die gelden op de locatie ruimtelijke regels tijdelijk deel nog niet vervallen, zoals bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, blijven gelden, zolang deze niet in strijd zijn met de regels in titel 6.8.

Afdeling 6.8.2 Gebruik

Artikel 6.5 Gebruik groen

Op Locatie Groen zijn de volgende activiteiten toegestaan:
a. groen;
b. bermen en beplanting;
c. fiets- en voetpaden;
d. speelvoorzieningen;
e. waterlopen en waterpartijen;
f. waterhuishoudkundige voorzieningen;
g. voorzieningen van algemeen nut.

Titel 6.9 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Titel 6.10 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Titel 6.11 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Titel 6.12 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Titel 6.13 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Titel 6.14 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Titel 6.15 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Titel 6.16 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Titel 6.17 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Titel 6.18 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Titel 6.19 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Titel 6.20 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Titel 6.21 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Titel 6.22 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Titel 6.23 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Titel 6.24 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Titel 6.25 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Titel 6.26 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Titel 6.27 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Titel 6.28 Tuin

Afdeling 6.28.1 Algemeen

Artikel 6.6 Toepassingsbereik

Deze titel gaat over het gebruik van gronden ten aanzien van de Locatie Tuin.

Artikel 6.7 Oogmerk

De regels in deze titel zijn gesteld met het oog op het waarborgen van stedenbouwkundige waarden.

Artikel 6.8 Voorrangsregeling tuin

De regels die gelden op de locatie ruimtelijke regels tijdelijk deel nog niet vervallen, zoals bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, blijven gelden, zolang deze niet in strijd zijn met de regels in titel 6.28.

Afdeling 6.28.2 Gebruik

Artikel 6.9 Gebruik Tuin - 1

Op de Locatie Tuin - 1, als onderdeel van het voorerfgebied, is de inrichting en gebruik als voortuin behorende bij een woonfunctie toegestaan:

D

Hoofdstuk 13 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 13 ~~Gereserveerd~~ Overgangsrecht

~~[Gereserveerd]~~

Afdeling 13.1 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Afdeling 13.2 Specifiek overgangsrecht

Artikel 13.1 Specifiek overgangsrecht - 1

1. Het gebruik van gronden op Locatie specifiek overgangsrecht - 1 dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van dit wijzigingsbesluit en daarmee in strijd is, mag worden voortgezet tot uiterlijk 1 mei 2028.

2. Het is verboden het met dit wijzigingsbesluit strijdige gebruik als bedoeld in het eerste lid te veranderen in een ander met dit wijzigingsbesluit strijdig gebruik, of de omvang, aard of intensiteit daarvan te vergroten.

3. Indien het in het eerste lid bedoelde gebruik na het tijdstip van inwerkingtreding van dit wijzigingsbesluit gedurende een ononderbroken periode van ten minste een jaar is gestaakt, is voortzetting nadien niet meer toegestaan.

4. Voor zover het gebruiksovergangsrecht dat is opgenomen in het tijdelijke deel van het omgevingsplan als bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, betrekking heeft op het gebruik van gronden op Locatie specifiek overgangsrecht - 1, treedt dit artikel in de plaats van dat gebruiksovergangsrecht.

5. Dit overgangsrecht is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met de voorheen geldende versie van het omgevingsplan, daaronder begrepen het daarin opgenomen overgangrecht.

E

Bijlage I wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage I Overzicht Informatieobjecten

150kv Leiding	/join/id/regdata/gm0437/2025/ae96120e29f54daaa43950deeb16ce3b/nld@2026-03-16;07070647
Beperkingengebied lokale spoorweg	/join/id/regdata/gm0437/2025/ec1aa468cec64ccb8324fca59ace9055/nld@2025-05-28;11220822
Beschermingszone lokale spoorweg	/join/id/regdata/gm0437/2025/2e348fdb77824dcabd403d08df4dd47d/nld@2025-05-28;11220822
Buitenste beschermingszone lokale spoorweg	/join/id/regdata/gm0437/2025/b13e8f68e670442aa524248ab5e49036/nld@2025-05-28;11220822
Centrum - wonen begane grond uitgesloten	/join/id/regdata/gm0437/2025/812b4d95018841e1a684954e8ed87540/nld@2026-03-20;13023450
Informatieplicht kleinschalig graven na spoedreparatie vitale ondergrondse infrastructuur	/join/id/regdata/gm0437/2025/8c3b5ab5e5a34aae84241ca021b8e029/nld@2025-05-28;11220822
Kernzone lokale spoorweg	/join/id/regdata/gm0437/2025/679b20ff9c6b46b8936c10c627f515d1/nld@2025-05-28;11220822
Kernzone nood-, onderhouds- en gebruikstoegangen	/join/id/regdata/gm0437/2025/a9bb504f49964d668b1e02d305a27dd6/nld@2025-05-28;11220822
Locatie Groen	/join/id/regdata/gm0437/2026/8bfa5989806443dfbb4242069c2ad365/nld@2026-05-26;12162388
locatie ruimtelijke regels tijdelijk deel nog niet vervallen	/join/id/regdata/gm0437/2026/aacc76cfbc964295ad35f7a21da0cfdf/nld@2026-05-26;12162388
Locatie specifiek overgangsrecht - 1	/join/id/regdata/gm0437/2026/67f695a58a7a4aae8427c31d6ff334c4/nld@2026-05-26;12162388
Locatie Tuin	/join/id/regdata/gm0437/2026/ba6279ec3878415dbc7d6f05cac6614c/nld@2026-05-26;12162388
Locatie Tuin - 1	/join/id/regdata/gm0437/2026/ea34ac1f2efa4d7db7764f62507e8b08/nld@2026-05-26;12162388
Locatie Waterkering	/join/id/regdata/gm0437/2026/3662eebfd84f42f3bc0526332975ea7b/nld@2026-05-26;12162388
Uitgebreid bodemonderzoek bouwen bodemgevoelig gebouw	/join/id/regdata/gm0437/2025/ed38991c274641ba980dd2e2be3d9f7f/nld@2025-05-28;11220822
Verplicht verkennend onderzoek bij graven	/join/id/regdata/gm0437/2025/9782936cb00046e1a9241afde7740430/nld@2025-05-28;11220822

Verplicht verkennend onderzoek bij kleinschalig graven	/join/id/regdata/gm0437/2025/1f3a372887394ee5af4d391785a481fa/nld@2025-05-28;11220822

F

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 4.16 Toepassingsbereik

~~De regeling sluit aan bij de STOP-TPOD methodiek die de gemeente heeft gekozen voor andere beperkingsgebieden, zoals een dijklichaam of archeologische waarden. Met behulp van de 'staalkaart netbeheer NL E-infra in omgevingsplan' en het komplan voor Ouderkerk aan de Amstel is inhoud gegeven aan de regeling. Tot slot is er een begrip 'ondergrondse hoogspanningsverbinding' toegevoegd.~~

~~Alle bouw- en aanlegactiviteiten binnen de zone 'ondergrondse hoogspanningsverbinding' zijn in één bouw/aanlegvergunningstelsel samengevoegd.~~

~~----------~~

~~Dit zijn niet zijn leidingen van nationaal belang, conform art. 5.156 t/m 5.159 Bkl. Deze artikelen in het Bkl zijn gericht op aangewezen locaties voor het grootschalig opwekken van elektriciteit en hoogspanningsverbindingen met een spanning van tenminste 220kV. In bijlage XV van het Bkl worden deze aangeduid. Ouder-Amstel wordt *niet* aangewezen als locatie voor het grootschalig opwekken van elektriciteit.~~

In dit artikel wordt aangegeven wat het onderwerp is van deze afdeling en ~~welke~~waar de regels gelden voor de locatie 'beperkingengebied ondergrondse hoogspanning'.

G

Na sectie ' Beoordelingsregels' worden 22 secties ingevoegd, luidende:

Artikel 4.23 Toepassingsbereik

Deze afdeling gaat over de overige waterkeringen (o.a. regeionale waterkeringen).

Artikel 4.24 Oogmerk

In dit artikel worden de 'oogmerken' van de regels over de waterkering vastgelegd.

Artikel 4.25 Toedeling van functies waterkeringen

Binnen de beperkingenzone van de regionale waterkering zijn geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen toegestaan, tenzij er overeenstemming hierover is bereikt tussen gemeente, waterschap en provincie.

Artikel 4.26 Voorrangsregeling

Dit artikel bepaalt dat de regels van de oude bestemmingsplannen (het tijdelijke deel) nog blijven gelden zolang deze niet strijdig zijn met afdeling 4.1.3.

Artikel 4.28 Vergunningplicht

Activiteiten die plaatsvinden in de waterkering zijn vergunningplichtig.

Artikel 4.29 Uitzondering vergunningplicht

In dit artikel zijn de activiteiten, die plaatsvinden in de waterkering, opgenomen die niet vergunningplichtig zijn.

Artikel 4.30 Beoordelingsregels

In dit artikel zijn de beoordelingsregels opgenomen voor een omgevingsvergunning.

Artikel 4.31 Indieningsvereisten

In dit artikel is aangegeven welke gegevens en bescheiden er bij een aanvraag omgevingsvergunning gevoegd moeten worden.

Artikel 5.1 lid 1

Dit artikel bepaalt dat er geen bouwwerken opgericht mogen worden binnen de locatie tuin -1.

Artikel 5.1 lid 2

Dit artikel bepaalt dat vergunningvrije bouwwerken zijn toegestaan binnen de locatie tuin -1.
https://wetten.overheid.nl/BWBR0041297/2026-03-27

Artikel 5.2 lid 1

Dit artikel bepaalt dat er geen bouwwerken opgericht mogen worden binnen de locatie groen.

Artikel 5.2 lid 2

Dit artikel bepaalt dat vergunningvrije bouwwerken zijn toegestaan binnen de locatie groen.
https://wetten.overheid.nl/BWBR0041297/2026-03-27

Artikel 6.1 Algemeen gebruiksverbod

Dit artikel regels dat alleen het gebruik van gronden en bouwwerken toegestaan is overeenkomstig de in dit omgevingsplan aan de locatie toegedeelde functies.

Artikel 6.2 Toepassingsbereik

Deze titel gaat over de locatie groen.

Artikel 6.3 Oogmerk

In dit artikel worden de 'oogmerken' van de regels over de locatie groen vastgelegd.

Artikel 6.4 Voorrangsregeling groen

Dit artikel bepaalt dat de regels van de oude bestemmingsplannen (het tijdelijke deel) nog blijven gelden zolang deze niet strijdig zijn met titel 6.8.

Artikel 6.5 Gebruik groen

Dit artikel bepaalt welke activiteiten zijn toegestaan op de locatie groen.

Titel 6.28 Tuin

Er wordt onderscheid gemaakt tussen Tuin 1, 2 en 3.

Artikel 6.6 Toepassingsbereik

Deze titel gaat over de locatie tuin.

Artikel 6.7 Oogmerk

In dit artikel worden de 'oogmerken' van de regels over de locatie tuin vastgelegd.

Artikel 6.8 Voorrangsregeling tuin

Dit artikel bepaalt dat de regels van de oude bestemmingsplannen (het tijdelijke deel) nog blijven gelden zolang deze niet strijdig zijn met titel 6.28.

Artikel 6.9 Gebruik Tuin - 1

Dit artikel bepaalt welk gebruik is toegestaan op de locatie tuin -1.

H

Na sectie ' Nazorg na afloop van saneren van de bodem en bij toevalsvondst ' wordt een sectie ingevoegd, luidende:

Artikel 13.1 Specifiek overgangsrecht - 1

Het langer toekennen van overgangsrecht aan het gebruik als privé-tuin in de huidige omvang dan tot 1 mei 2028, is niet verenigbaar met de evenwichtige toedeling van functies aan deze locatie als bedoeld in artikel 4.2, eerste lid, van de Omgevingswet. De zwaarwegende gemeentelijke belangen bij de herinrichting van de kade als openbare ruimte in het kader van de transformatie naar Werkstad OverAmstel, de sociale veiligheid, de klimaatadaptatie en de functie als langzaamverkeersverbinding, wegen op tegen het belang van de woonbootbewoners bij het langer kunnen voortzetten van het huidige tuingebruik in de huidige omvang. Daarbij neemt de raad in aanmerking dat het gebruik als privé-tuin nimmer positief is bestemd, dat de tuinbebouwing niet door overgangsrecht wordt beschermd, dat het plan voorziet in een nieuwe tuin van 2 meter diep en een groene bufferzone van 10 meter ter waarborging van de privacy, en dat de beëindiging van het gebruik binnen de planperiode is verzekerd doordat middelen voor de herinrichting en eventuele verwerving beschikbaar zijn. Het besluit om een tijdelijk overgangsrecht op te nemen is daarmee het resultaat van een evenwichtige belangenafweging.

Motivering

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van de wijziging van het omgevingsplan

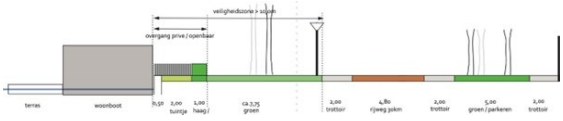
Gemeente Ouder-Amstel wil Amstel Business Park Zuid (ABPZ) van een monofunctioneel bedrijventerrein transformeren naar een woon-werkgebied waar ruimte is voor anderefuncties zoals horeca, wonen, creatieve industrie en recreatie: Werkstad OverAmstel.

Voor de transformatie naar Werkstad OverAmstel is in oktober 2017 met de vaststelling van de ruimtelijk-economische visie ABPZ (REV) een start gemaakt. Vanuit de REV is in 2019 gewerkt aan een beleidskader met richtlijnen voor de ontwikkeling van de Werkstad. De REV en de richtlijnen vormen samen het Ruimtelijk beleid voor de Werkstad. Het betreft een set regels waar ontwikkelingen in het gebied zich aan moetenhouden. Deze richtlijnen vloeien voort uit de ambities die de gemeente Ouder-Amstel heeft voor dit gebied. De set is vastgesteld door de gemeenteraad in juni 2019. Vervolgens is ook een beeldkwaliteitsplan in procedure gebracht. Dit is vastgesteld in december 2021.

De Amstel en de industriële vaarten zijn belangrijke kwaliteiten in en om het gebied. De gemeente heeft de ambitie de Duivendrechtsevaart te ontwikkelen tot de plek in de Werkstad om te verblijven, fitnessen, wandelen en roeien. Op dit moment zijn in de Duivendrechtsevaart meerdere woonboten gelegen. Door de jaren heen hebben de bewoners van de woonboten de openbare kade in gebruik genomen als tuin en in sommige gevallen is daar ook bebouwing gerealiseerd. Deze bebouwing is zonder vergunning gerealiseerd, zodat de huidige situatie niet in overeenstemming is met het geldende Omgevingsplan gemeente Ouder-Amstel en voorgaande bestemmingsplannen.

Bij besluit van 27 januari 2022 heeft de raad van de gemeente Ouder-Amstel het bestemmingsplan 'Duivendrechtsevaart' vastgesteld. Met dat bestemmingsplan werd onder meer voorziendat de kade van de Duivendrechtsevaart wordt vrijgemaakt van de daarop gerealiseerde tuinen en bouwwerken. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft dat bestemmingplan bij uitspraak van 10 mei 2023 echter vernietigd. Naar het oordeel van de Afdeling was aannemelijk dat het gebruik van de gronden van de kade als tuin beschermd werd door het gebruiksovergangsrecht van het bestemmingsplan 'Amstel Business Park Zuid'. Voorts is duidelijk geworden dat de tuinbebouwing niet onder het overgangsrecht valt.

In het ruimtelijk beleid voor de Werkstad is aangegeven dat er een langzaamverkeersverbinding langs de vaart tussen de Amstel en het hart van de Werkstad wordt ontwikkeld. Naar aanleiding van de nieuw ontstane situatie is de ambitie hoe deze verbinding te realiseren bijgesteld. Uitgangspunt is niet langer om de volledige kade openbaar toegankelijk te maken. In het nieuwe ontwerp voor de Willem Fenengastraat wordt de openbare weg nu op enige afstand van de woonboten en het water gelegd. Zo wordt een nieuwe strook tuinen met een diepte van 2 meter gerealiseerd. Ter waarborging van de privacy van de woonbootbewoners wordt voorts een nieuwe openbare groene zone met een zodanige breedte dat er tussen de woonboten en de openbare weg een afstand van 10 meter in stand blijft.



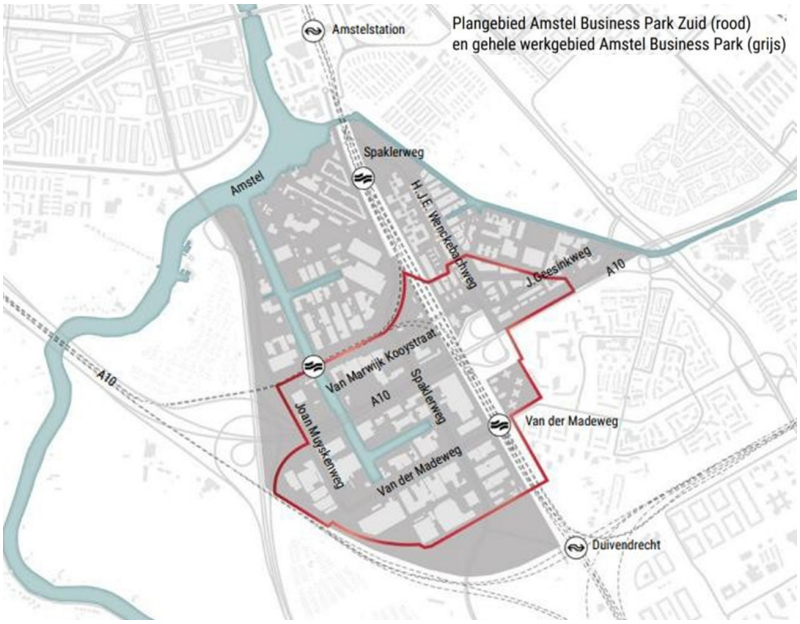
Afbeelding: profiel van de nieuwe inrichting



1.2 Ligging en begrenzing plangebied

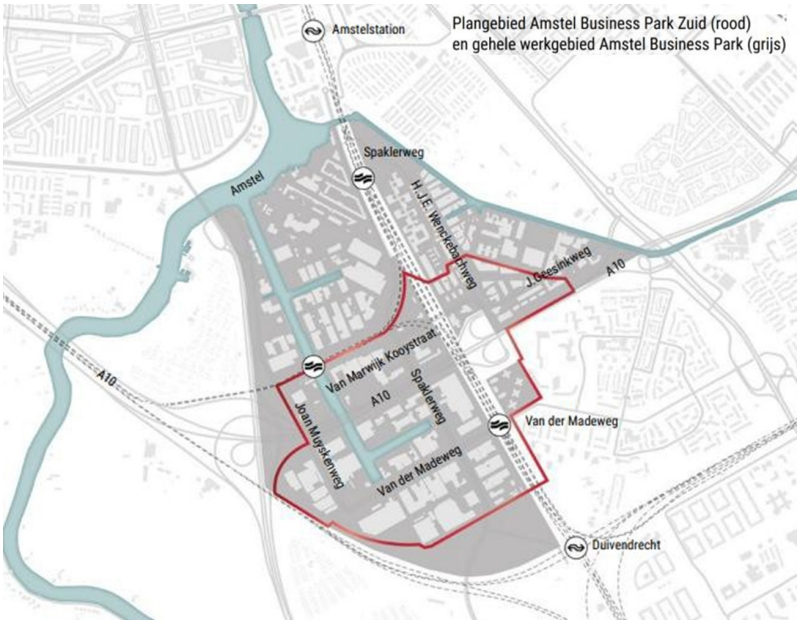
Amstel Business Park / Ontwikkelgebied Werkstad OverAmstel

Het Amstel Business Park is een 180 hectare groot, in transformatie zijnd, bedrijventerrein. Het noordelijke deel van dit bedrijventerrein ligt op het grondgebied van de gemeente Amsterdam en het zuidelijk deel (Amstel Business Park Zuid) ligt op het grondgebied van de gemeente Ouder-Amstel.



Afbeelding: Amstel Business Park Zuid (rood) en gehele werkgebied Amstel Business Park (grijs)

Amstel Business Park Zuid verandertin de komende jaren van een klassiekindustrieterrein naar Werkstad OverAmstel: een veelzijdig en levendig gebied,waarin diverse functiessamenkomen.

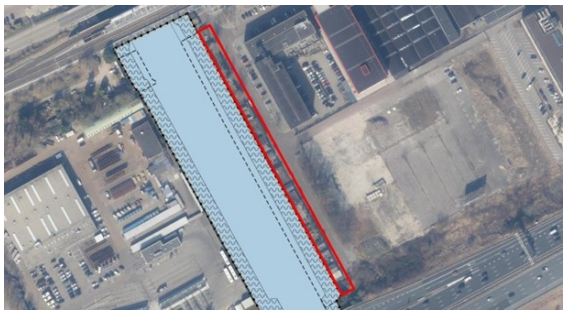


Afbeelding: Werkstad OverAmstel

Plangebied wijziging omgevingsplan

De wijziging van het omgevingsplan heeft betrekking op de toekomstige ligging van de tuin- en groenstrook, met een totale breedte van 12 meter. De ligging van de strook wordt aan de noordzijde bepaald

door de grens tussen de woonboten en tuinen met adressen Willem Fenengastraat 46-48. Aan de zuidzijde wordt de ligging bepaald door de grens van de tuin van de woonboot met het adres Willem Fenengastraat 70.



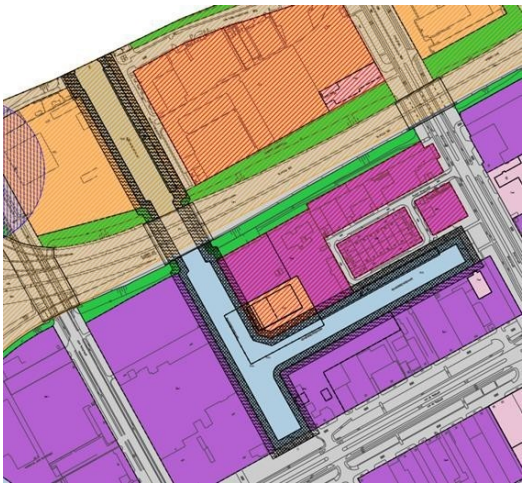
Afbeelding: Plangebied wijzigingsbesluit omgevingsplan rood omlijnd naast de planverbeelding van bestemmingsplan'Duivendrechts-evaart Noord(water)'

Vigerende planologische situaties

Ter plaatse van het plangebied vigeert het omgevingsplan van rechtswege van de gemeente Ouder-Amstel. Het omgevingsplan van gemeente Ouder-Amstel bestaat uit alle voormalige bestemmingsplannen die samen met de 'bruidsschat' zijn overgegaan in het omgevingsplan bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024.

De huidige juridische regeling van de betreffende gronden is neergelegd in de volgende ruimtelijke plannen:

- Bestemmingsplan 'Amstel Business Park Zuid', vastgesteld op 20 juni 2013;
- Omgevingsplan gemeente Ouder-Amstel, zoals inwerking getreden op 16 april 2026.



Afbeelding: Uitsnedebestemmingsplan 'Amstel BusinessPark Zuid'

De gronden van de kade ter hoogte van de Willem Fenengastraat 46 tot en met 70 zijn in het bestemmingsplan 'Amstel Business Park Zuid bestemd als 'Verkeer – 2'. Op grond van artikel 10.1 van de regels van dat plan zijn de voor 'Verkeer - 2' aangewezen gronden bestemd voor onder meer wegen met maximaal vier rijstroken; parallelwegen; voet- en fietspaden; viaducten, tunnels en bruggen, en voor parkeervoorzieningen. Daarmee zijn op de desbetreffende gronden geen privé-tuinen toegestaan. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft bij uitspraak van 10 mei 2023 vastgesteld dat het aannemelijk is dat het gebruik van de gronden van de kade als tuin onder het gebruiksovergangsrecht van het bestemmingsplan 'Amstel Business Park Zuid' vallen.

Voorts is de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering' van kracht, waardoor de gronden mede bestemd zijn voor waterstaatkundige werken, waaronder inbegrepen waterkeringen met bijbehorende beschermingszones. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen. De breedte van deze dubbelbestemming is 10 meter vanaf de kade.

Tenslotte is de gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie' op de planverbeelding weergegeven. Deze gebiedsaanduiding betreft de geluidzone als bedoeld in Hoofdstuk V van de Wet geluidhinder rondom het gezoneerde deel van het plangebied (i.c. het deel van het plangebied ten zuiden van de A10. De geluidbelasting vanwege het gezoneerde terrein mag ter plekke van de zonegrens (buiten het plangebied) niet meer bedragen dan 50 dB(A).

Instructieregels Rijk

In het Besluit kwaliteit leefomgeving zijn geen gebiedsspecifieke instructieregels opgenomen voor de gronden waarop dit wijzigingsbesluit betrekking heeft. Wel gelden de algemene instructieregels over omgevingswaarden, beoordelingsregels en regels voor monitoring. Daarmee zijn tevens wetten en besluiten die betrekking hebben op omgevingsaspecten zoals geluid, externe veiligheid, behoefte et cetera geregeld. Het Bkl geldt voor het Rijk en alle decentrale overheden.

De hoofdonderwerpen waarvoor het Bkl instructieregels bevat, zijn:

- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2)
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3)
- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de

buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;

- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5),

waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 5.129g Bkl);

- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en

recreatiegebieden;

- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van

activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale

- veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van

woningbouwcategorieën;

- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het planvoornemen besproken. Hierin wordt een nadere toelichting gegeven op de aanleiding van dit wijzigingsplan in relatie tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In hoofdstuk 3 wordt inzicht gegeven in diverse aspecten die relevant zijn voor de fysieke leefomgeving. De financiële- en maatschappelijke haalbaarheid komen vervolgens in hoofdstuk 4 en 5 aan de orde. In het laatste hoofdstuk is de conclusie opgenomen en of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies.

2 Planvoornemen

2.1 Historie

Amstel Business Park is een van de oudste bedrijventerreinen van Amsterdam en directe omgeving. Veel bedrijven zijn verhuisd uit de Amsterdamse binnenstad of vestigden zich op Amstel Business Park omdat Amsterdam hun werkterrein is: groothandel voor horeca en bouw, autobedrijven, schoonmaakdiensten, later aangevuld met zakelijke dienstverlening zoals uitzendbureaus en accountants.

Bedrijven in de binnenstad van Amsterdam werden te groot of trokken te veel verkeer, zodat er behoefte ontstond aan een locatie aan de rand van Amsterdam waar bedrijven maximaal de ruimte kregen. De gemeente Amsterdam kocht daarvoor grond aan de overkant van de Amstel.

Er kwamen een waterzuivering, een energiebedrijf, kleine fabrieken, later aangevuld met autobedrijven en groothandel voor horeca en bouw. Het gebied breidde zich vanuit het noorden uit. De oudste bedrijven in Amstel Business Park Zuid (ABP-Zuid) zijn de Makro en een aantal bedrijven in de Ellermanstraat. De tweede ontwikkelfase van het gebied vond plaats na de aanleg van de ringweg A10. Er kwamen kantoren op de zichtlocaties, met name aan de Weespertrekvaart en in Entrada. De derde fase van ontwikkeling wordt nu langzaam zichtbaar: de transformatie van het noordelijk deel in een woonbuurt, het Amstelkwartier.

In de loop van tientallen jaren heeft een aantal woonboten een ligplaats ingenomen in de Duivendrechtsevaart en in een zijarm daarvan, ter hoogte van de Willem Fenengastraat en de Joan Muyskenweg.

2.2 Huidige situatie

De kade langs de Duivendrechtsevaart is in gebruik genomen en ingericht als tuinen bij de woonboten. De strook tuinen heeft een diepte van over het algemeen 7 tot 9 meter. De tuinen zijn veelal bebouwd met bergingen, garages en in enkele gevallen (zoals bij huisnr. 68) is sprake van gebruik als tuinhuis. Aan de straatzijde zijn de tuinen afgeschermd door schuttingen van ongeveer 2 meter hoogte en hoge, dichte hagen.



Afbeelding: straatbeeld huidige situatie

Langs de tuinenloopt een trottoirvan circa 2 meter breed,in sommige gevallenslechts 1,20 meter. Langs het trottoir zijn parkeervakken en vervolgens de rijbaan voor auto's met een breedte van ongeveer 6 meter.

Aan de overzijde van de weg zijn haaksparkeervakken of plantsoenen, met daarachter bedrijfspercelenen braakliggend terrein. Deze gronden wordennu of in de nabije toekomst ontwikkeld tot gemengd woon-werkgebied.

2.3 Toekomstige situatie

Het streven naar bereikbaarheid en zichtbaarheid van het water heeft als gevolg dat woonboten en ligplaatsen bij het metrostation Overamstel moeten verplaatsen naar een andere locatie. In het

bestemmingsplan 'Duivendrechtsevaart - Noord (Water)' is dit vastgelegd. Dit bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk en staat nu niet ter discussie. Voor de onderhavige omgevingsplanwijziging is daarvan relevant dat de woonboot met huisnummer 46 binnen 5 jaar vanaf de dag van inwerkingtreding van het bestemmingsplan (24 januari 2024) wordt verplaatst en de bijbehorende tuin wordt opgeheven. Deze tuin is op basis van bestemmingsplan 'Amstel Business Park Zuid' al

bestemd als 'Verkeer – 2'.

In paragraaf 1.1. Aanleiding en doel is al beschreven dat in het nieuwe ontwerp voor de Willem Fenengastraat de openbare weg op enige afstand van de woonboten en het water wordt gelegd en dat een nieuwe strook tuinen met een diepte van 2 meter wordt gerealiseerd. het betreft tuinen voor de woonboten met de adressen Willem Fenengastraat 48 tot en met 70. Ter waarborging van de privacy van de woon-

bootbewoners wordt voorts een nieuwe openbare groene zone met een zodanige breedte dat er tussen de woonboten en de openbare weg een afstand van 10 meter in stand blijft.

Binnen de tuinen kunnen erfscheidingen of bouwwerken zoals fietsenbergingen of kasten om afvalbakken (kliko's) in te plaatsen gebouwd worden met een hoogte van maximaal 1,2 meter. Zitmeubilair of speeltoestellen zijn eveneens mogelijk, deze zijn vergunningsvrij. Gebouwen1 worden niet toegelaten.

In de groenzonetussen de tuinenen de openbare weg kan straatverlichting en straatmeubilair zoals afvalbakken, zitmeubilair, verlichting en dergelijke normale inrichtingselementen worden geplaatst. Ook hier worden gebouwen worden niet toegelaten.

2.4 Motivering

De huidige situatie met hoge hagen, schuttingen en bouwwerken oogt rommelig en geeft de indruk van een achterkant. Doordat er vanuit de tuinen en woonboten geen zicht is op straat is er weinig sociale controle en voelt de openbare ruimte niet sociaal veilig. Deze situatie past niet bij de toekomstige transformatie van het gebied naar een hoog stedelijk gebied met een mix van wonen en werken, temeer aangezien de kade een belangrijke langzaam verkeerroute wordt van en naar Metrostation OverAmstel.

Samen met de gemeente Amsterdam, de grondeigenaar van de kade en openbare ruimte, is een schetsontwerp gemaakt voor de inrichting van de kade. Het uitgangspunt hierbij is de tuinen te transformeren van een 'achterzijde' met hoge schuttingen naar een voorzijde, met een brede groenstrook, een haag en voortuintjes. Hiermee ontstaat een representatieve en groene uitstraling. Doordat er in totaal minimaal 10m ruimte is tussen de woonboten en het trottoir, behouden de woonboten voldoende privacy. Doordat er vanuit de boten zicht is op de openbare ruimte en vice versa, wordt het gevoel van sociale veiligheid verbeterd.

Alle woonboten hebben, binnen het vigerende omgevingsplan, de mogelijkheid voor een drijvend terras aan de waterkant. Hiermee is er geen noodzaak voor een tuin op de kade. Vanwege de uitspraak van de Raad van State worden toch tuinen toegestaan met een diepte van 2 meter en de volledige breedte. Hiermee wordt tegemoet te komen aan de wensen van bewoners aan een margestrook tussen hun woonarken en het openbaar gebied.

De toekomstige groenstrook biedt ruimte aan grote bomen, waterberging en gebruik door omwonenden. Hiermee draagt de inrichting bij aan de benodigde klimaatadaptatie, het tegengaan van hittestress en een aantrekkelijke openbare ruimte. Door voor de haag, beplanting en bomen inheemse soorten te kiezen, biedt deze een habitat voor diverse fauna en draagt zo bij aan ecologische diversiteit.

2.5 Overgangsrecht

In deze paragraaf wordt toegelicht waarom in het onderhavige wijzigingsbesluit het overgangsrecht ten aanzien van het gebruik van de kade als privé-tuin met bijbehorende bouwwerken is beperkt tot 1 mei 2028.

Feitelijke en planologische context

Door de jaren heen hebben de bewoners van de woonboten aan de Duivendrechtsevaart de openbare kade in gebruik genomen als tuin. De tuinen zijn veelal bebouwd met bergingen, garages en andere gebouwen en bouwwerken. Dit gebruik en deze bebouwing zijn zonder vergunning gerealiseerd en waren en zijn in strijd met het bestemmingsplan 'Amstel Business Park Zuid' (2014), aangezien deze gronden een verkeersbestemming hadden. In het nadien vastgestelde bestemmingsplan 'Duivendrechtsevaart' (2022) was eveneens een verkeersbestemming opgenomen. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft bij uitspraak van 10 mei 2023 het bestemmingsplan Duivendrechtsevaart vernietigd. De Afdeling oordeelde dat aannemelijk was dat het gebruik van de gronden van de kade als tuin werd beschermd door het gebruiksovergangsrecht van het bestemmingsplan 'Amstel Business Park Zuid'. De Afdeling heeft daarbij tevens duidelijk gemaakt dat de tuinbebouwing niet onder het overgangsrecht valt.

Het belang van de gemeente bij de inrichting van de kades als openbare ruimte

De gemeente Ouder-Amstel wil Amstel Business Park Zuid transformeren naar Werkstad OverAmstel: een levendig woon-werkgebied waar ruimte is voor wonen, horeca, creatieve industrie en recreatie. De gemeente heeft de ambitie de Duivendrechtsevaart te ontwikkelen tot een aantrekkelijk en groene openbare ruimte met ruimte voor verblijven. Langs de vaart komt een belangrijke langzaamverkeersroute van

en naar Metrostation OverAmstel die aansluit op de doorgaande route tussen de Amstel en het hart van de Werkstad.

De huidige situatie met hoge hagen, schuttingen en bouwwerken oogt rommelig, geeft de indruk van een achterkant en leidt tot weinig sociale controle, waardoor de openbare ruimte niet sociaal veilig aanvoelt. Deze situatie past niet bij de toekomstige transformatie van het gebied naar een hoog stedelijk gebied met een mix van wonen en werken.

In de nieuwe situatie krijgt het gebied het karakter van een voorzijde, met een brede groenstrook, een haag en voortuintjes. Doordat er vanuit de boten zicht is op de openbare ruimte en vice versa, wordt het gevoel van sociale veiligheid verbeterd. De toekomstige groenstrook biedt ruimte aan grote bomen, waterberging en gebruik door omwonenden, en draagt bij aan klimaatadaptatie, het tegengaan van hittestress en ecologische diversiteit. Het plan past binnen de kaders van de Nationale Omgevingsvisie, de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en de Omgevingsvisie Ouder-Amstel 2040 en alle besluitvorming van de raad over het te voeren beleid voor de Werkstad OverAmstel sinds 2017.

De belangen van de woonbootbewoners

Onderkend wordt dat de woonbootbewoners aan de Willem Fenengastraat de kade reeds gedurende een lange reeks van jaren in gebruik hebben als tuin, en dat de Afdeling bestuursrechtspraak het aannemelijk heeft geacht dat dit gebruik werd beschermd door het gebruiksovergangsrecht van het bestemmingsplan 'Amstel Business Park Zuid'. De woonbootbewoners hebben een belang bij het kunnen voortzetten van het gebruik van de kadegronden als buitenruimte en stalling en als overgangszone tussen hun woonark en het openbaar gebied. Daarnaast hebben zij belang bij het behoud van hun privacy.

De keuze om overgangsrecht te beperken

Het belang van de gemeente (bij het herinrichten van de kade zoals beschreven) en de woonbootbewoners (bij voortzetting van het gebruik) moet dan ook tegen elkaar worden afgewogen. Daarbij komt de gemeente tot de conclusie dat het toekennen van overgangsrecht aan het bestaande gebruik als privé-tuin met de huidige omvang en inrichting, niet verenigbaar is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties als bedoeld in artikel 4.2, eerste lid, van de Omgevingswet. Daartoe wordt het volgende overwogen.

Ten eerste is het huidige gebruik van de kade als privé-tuin met een diepte van circa 7 tot 9 meter, inclusief de daarop aanwezige bebouwing, altijd in strijd geweest met de planologische bestemming van de gronden. De gronden zijn nimmer bestemd geweest voor tuingebruik; zowel onder het bestemmingsplan Amstel Business Park Zuid (bestemming 'Verkeer - 2') als onder voorheen geldende bestemmingsplan ‘Industriegebied Amstel 1977’ is dit gebruik niet positief bestemd. De op de kade gerealiseerde bebouwing valt bovendien niet onder het overgangsrecht.

Ten tweede heeft de raad concreet zicht op de beëindiging van het gebruik als privé-tuin in de huidige omvang. De herinrichting van de Willem Fenengastraat is een concreet onderdeel van de transformatie naar Werkstad OverAmstel. De gemeente Amsterdam, als grondeigenaar van de kade en de openbare ruimte, voert de aanleg van de openbare ruimte uit en neemt de kosten voor haar rekening. Middelen zijn gereserveerd voor het geval verwerving van tuinen noodzakelijk zou blijken, waarbij eerst wordt gepoogd dit langs minnelijke weg te bereiken en anders tot onteigening zal worden overgegaan. De financiële uitvoerbaarheid is verzekerd door een anterieure overeenkomst en de in onze begroting al gereserveerde middelen.

Ten derde wordt het belang van de woonbootbewoners bij buitenruimte en privacy in het onderhavige plan op een evenwichtige wijze gediend. Het plan voorziet in een nieuwe strook tuinen met een diepte van 2 meter over de volledige breedte van de percelen van de woonboten aan de Willem Fenengastraat 48 tot en met 70. Hiermee wordt tegemoetgekomen aan de wens van bewoners voor een margestrook tussen hun woonarken en het openbaar gebied. Ter waarborging van de privacy wordt een openbare groene zone gerealiseerd met een zodanige breedte dat in totaal minimaal 10 meter ruimte ontstaat tussen de woonboten en het trottoir. Doordat er vanuit de boten zicht is op de openbare ruimte en vice versa, wordt bovendien het gevoel van sociale veiligheid verbeterd. Voorts beschikken alle woonboten binnen het vigerende omgevingsplan reeds over de mogelijkheid een drijvend terras aan de waterkant te realiseren.

Ten vierde wordt overwogen dat de feitelijke herinrichting van de kade volgens de huidige planning medio 2028 zal plaatsvinden. Daarmee is niet noodzakelijk om het bestaande gebruik van de tuinen (voor zover groter dan toegelaten in dit wijzigingsbesluit) eerder te beëindigen dan per 1 mei 2028. Aan de andere kant is niet wenselijk het bestaande gebruik van de tuinen langer te laten voortduren. Daarom is het gebruiksovergangsrecht voor de bestemming “Groen” beperkt tot de datum van 1 mei 2028.

Conclusie

Het langer toekennen van overgangsrecht aan het gebruik als privé-tuin in de huidige omvang dan tot 1 mei 2028, is niet verenigbaar met de evenwichtige toedeling van functies aan deze locatie als bedoeld in artikel 4.2, eerste lid, van de Omgevingswet. De zwaarwegende gemeentelijke belangen bij de herinrichting van de kade als openbare ruimte in het kader van de transformatie naar Werkstad OverAmstel, de sociale veiligheid, de klimaatadaptatie en de functie als langzaamverkeersverbinding, wegen op tegen het belang van de woonbootbewoners bij het langer kunnen voortzetten van het huidige tuingebruik in de huidige omvang. Daarbij neemt de raad in aanmerking dat het gebruik als privé-tuin nimmer positief is bestemd, dat de tuinbebouwing niet door overgangsrecht wordt beschermd, dat het plan voorziet in een nieuwe tuin van 2 meter diep en een groene bufferzone van 10 meter ter waarborging van de privacy, en dat de beëindiging van het gebruik binnen de planperiode is verzekerd doordat middelen voor de herinrichting en eventuele verwerving beschikbaar zijn. Het besluit om een tijdelijk overgangsrecht op te nemen is daarmee het resultaat van een evenwichtige belangenafweging.

3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kan worden ingespeeld op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050, brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Het Rijk wil sturen op en richting geven aan nationale belangen. Die komen samen in vier prioriteiten:
- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:
- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Beoordeling

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een NOVI-gebied. De ontwikkeling voorziet in ruimte voor een ontwikkeling die een bijdrage levert aan een sterke en gezonde stad en regio, Daarmee past het voornemen binnen de prioriteiten van de NOVI. Verder is het plan niet in strijd met de NOVI. Het plan-voornemen past binnen het Rijksbeleid.

3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De instructieregel in artikel 5.129g (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist.

Beoordeling

De herinrichting van de kade is geen nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking kan daarom achterwege blijven

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 vastgesteld. In de Omgevingsvisie geeft de provincie aan welke provinciale belangen een rol spelen bij de ruimtelijke ordening in Noord-Holland. De visie laat in algemene zin zien wat de ontwikkelprincipes zijn voor de hele provincie om een hoge leefomgevingskwaliteit te bieden.

Ambities

Het leidende principe van de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een gezonde en veilige leefomgeving die goed is voor mens, plant én dier. Onder de hoofdambitie, balans tussen economische groei en leefbaarheid, zijn samenhangende ambities geformuleerd. Hierbij komen de volgende thema's aan bod:

<u>Leefomgeving</u>
- Klimaatverandering: een klimaatbestendig en waterrobuust Noord-Holland.
- Gezondheid en veiligheid: het behouden en waar mogelijk verbeteren van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Dit betreft bodem, water, lucht, omgevingsveiligheid, geluidsbelasting en ontwikkeling in de ondergrond.
- Biodiversiteit en natuur: biodiversiteit in Noord-Holland vergroten, ook omdat daarmee andere doelen zoals een gezonde leefomgeving kan worden bereikt.

<u>Gebruik van leefomgeving</u>
- Economische transitie: een duurzame economie, met innovatie als belangrijke motor. De provincie biedt ruimte aan ontwikkeling van circulaire economie, duurzame landbouw, energietransitie en experimenten.
- Wonen en werken: vraag en aanbod van woon- en werklocaties moeten beter met elkaar in overeenstemming zijn. Woningbouw moet vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden worden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeften en trends. Duurzaamheid van de totale voorraad is het uitgangspunt.
- Mobiliteit: Inwoners en bedrijven van de provincie Noord-Holland verplaatsen producten of personen effectief, veilig en efficiënt waarbij negatieve gevolgen van mobiliteit op het klimaat, gezondheid, natuur en landschap steeds nadrukkelijk meegewogen worden. De provincie zet zich in voor het verwerken van mobiliteitsopties die hieraan bijdragen zoals goede OV-verbindingen, uitstekende infrastructuur voor alle modaliteiten en technologische innovatie.
- Landschap: het benoemen, behouden en versterken van unieke kwaliteiten van diverse landschappen en cultuurhistorie.

<u>Energietransitie</u>

De ambitie voor de energietransitie is dat Noord-Holland als samenleving in 2050 volledig klimaatneutraal en gebaseerd is op hernieuwbare energie. De provincie bied de ruimte aan noodzakelijke energietransitie en de daarvoor benodigde infrastructuur. Daarbij wordt tevens rekening gehouden met de ambities voor verstedelijking en landschap.

5 bewegingen met ontwikkelprincipes

Naast de ambities worden in de Omgevingsvisie vijf samenhangende bewegingen geschetst. Bewegingen die laten zien hoe de provincie omgaat met opgaven die op de samenleving afkomen en die zij willen

faciliteren. Hiertoe zijn een aantal ontwikkelprincipes en randvoorwaarden meegegeven. Het gaat om de volgende vijf bewegingen:

1. Metropool in ontwikkeling: hierin wordt beschreven hoe de Metropoolregio Amsterdam steeds meer als één stad functioneert;

2. Sterke kernen, sterke regio's: gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden;

3. Nieuwe energie: benut de economische kansen van de energietransitie;

4. Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving: hierin staan het ontwikkelen van natuurwaarden en een economisch duurzame agrarische sector centraal.

Beoordeling

De 'Metropool in ontwikkeling' gaat in op de Metropoolregio Amsterdam, dat deze steeds meer als één stad gaat functioneren en dat de reikwijdte groter wordt. De metropool ontwikkelt zich snel. De vraag naar woningen en ruimte voor bedrijven houdt aan, evenals de ruimtevraag voor recreatie en andere functies. Wonen en werken worden binnenstedelijk geconcentreerd (transformeren, bundelen, verdichten. Onderhavige wijziging van het omgevingsplan wordt opgesteld om de herinrichting van de openbare ruimte mogelijk te maken in een gebied dat transformeert van werkgebied naar stedelijk wonen en werken: Werkstad OverAmstel. Geconcludeerd kan worden dat met inachtneming van de hiervoor genoemde doelen, voldaan wordt aan de omgevingsvisie van de provincie Noord-Holland.

3.2.2 Omgevingsverordening NH2022

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is de Omgevingsverordening provincie Noord-Holland (met werktitel NH2022) in werking gegaan. Hoofdstuk 6 bevat de regels die van belang zijn om het provinciale beleid of het provinciale belang te laten doorwerken in de uitoefening van taken of bevoegdheden door andere bestuursorganen dan provinciale staten. Dit betreft voornamelijk instructies aan gemeenten en waterschappen over programma's, omgevingsplannen, projectbesluiten, omgevingsvergunningen, maatwerkvoorschriften waterschapverordeningen, leggers en peilbesluiten en uitoefening van taken.

Beoordeling

Er zijn geen bijzondere omgevingswaarden of instructieregels van toepassing in het plangebied.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Ontwikkelingsbeeld Noordvleugel 2040

Het Ontwikkelingsbeeld Noordvleugel 2040 voor Metropoolregio Amsterdam (MRA) is in 2007 door de Metropoolregio Amsterdam vastgesteld. In het Ontwikkelingsbeeld Noordvleugel 2040 wordt op regionale schaal verwoord en verbeeld welke ruimtelijke opgaven er in de regio zijn. Het Ontwikkelingsbeeld is bedoeld als basis voor de in komende jaren op te stellen structuurvisies van de verschillende overheden in de Noordvleugelregio.

Via de MRA-agenda wordt ervoor gezorgd dat er daadwerkelijk acties worden uitgevoerd die het ontwikkelingsbeeld waarmaken.

De ambitie is om de Noordvleugel van de Randstad in de komende decennia te ontwikkelen tot een Europese metropool. Het succesvol verder ontwikkelen van de Noordvleugel moet gericht zijn op het creëren van een hoogwaardig en duurzaam leef- en woonmilieu waar bedrijven, bewoners en bezoekers zich graag willen vestigen en willen verblijven. Het behoud, de versterking en de ontwikkeling van de groenblauwe structuur is van wezenlijk belang voor de kwaliteit van de regio. De ordeningsprincipes: bundeling, intensivering, diversiteit en verbinding, zijn bepalend voor de toekomstige ruimtelijke structuur van de metropolitane regio. Deze ordeningsprincipes zijn vertaald naar 7 concrete acties opgesteld die samen de uitvoeringsagenda vormen. Dit zijn:

- Ruimte geven aan wonen en werken.
- Slimmer en Innovatiever werken.
- De Leefkwaliteit verbeteren.
- Transitie naar een schone economie.
- Beter verbinden.
- Klimaatbestendig maken.

- De MRA wendbaarder maken.

Beoordeling

Het mogelijk maken van DNK past binnen het ontwikkelingsbeeld van de Metropoolregio Amsterdam. De ontwikkeling voorziet in een significant deel van de benodigde en in het ontwikkelbeeld opgenomen uitbreiding van het aantal woningen en werkgelegenheid, de verplaatsing van de 150 kV-kabels is hiervoor benodigd.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Ouder-Amstel 2040

De gemeente Ouder-Amstel heeft op 13 maart 2025 de omgevingsvisie Ouder-Amstel 2040 vastgesteld. De omgevingsvisie voor Ouder-Amstel is een belangrijk onderdeel van de nieuwe Omgevingswet: een strategische leidraad, een houvast om keuzes te maken over hoe de gemeente ingericht zal gaan worden. Met deze keuzes wil de gemeente aangeven wat ze willen behouden en hoe ze willen groeien.

Beoordeling

De ontwikkeling van Werkstad OverAmstel is als een van de toekomstige gebiedsontwikkelingen binnen de gemeente Ouder-Amstel opgenomen in de omgevingsvisie. Werkstad Noord wordt een gemengd woon-werkgebied. Naast werken wordt wonen op bepaalde plekken onder voorwaarden mogelijk. Bijvoorbeeld in Werkstad Noord. Om een geslaagde woonbuurt te creëren is een sterke identiteit en verbondenheid met de stations en de omgeving van Duivendrecht van belang. Daarnaast moeten er goede verbindingen met de omgeving worden gemaakt. De huidige verkeersstructuur wordt vernieuwd en verbeterd, zodat alle vervoersmiddelen tot hun recht komen. Zo wordt bijvoorbeeld de omgeving rondom de metrostations prettiger en veiliger. Een fijnmaziger netwerk van verlichte straten moet ervoor zorgen dat het gebied makkelijker te bereiken is voor voetgangers en fietsers. De groenstructuur wordt versterkt en de openbare ruimte vergroend. Duurzame mobiliteit en biodiversiteit worden gestimuleerd. Focus is op fietsen en wandelen door een uitgebreider netwerk aan paden en een betere inrichting van de wegenstructuur: niet alleen gericht op auto, maar ook op langzaam verkeer. Onderhavige omgevingsplanwijziging voor de herinrichting van de Willem Fenengastraat betreft een maatregel om (een deel van) Werkstad OverAmstel mogelijk te maken. Onderhavige wijziging van het omgevingsplan geeft daarmee mede invulling aan de gemeentelijke visie.

3.4.2 Ruimtelijk-economische visie Amstel Business Park Zuid

Op 12 oktober 2017 heeft de gemeenteraad de Ruimtelijk-economische visie Amstel Business Park Zuid (REV) vastgesteld. Daarin wordt het beleid ten aanzien van de woonboten genuanceerd ten opzichte van het raadsbesluit over het bestemmingsplan in 2013. Door vaststelling van de REV is besloten de kade op een aantal plekken vrij te maken van woonboten. In de REV is het volgende beleid opgenomen voor de woonboten: De Duivendrechtsevaart heeft de potentie om uit te groeien tot de verblijfskwaliteit van het gebied. Nu is het water nauwelijks te ervaren: de kades zijn geprivatiseerd of in gebruik genomen door woonboten. Contact met het water geeft gevoel van ruimte en landschappelijke kwaliteit in de stad. Ook een industrieel kanaal zoals de Duivendrechtsevaart kan die kwaliteit geven. Woonboten passen daar best bij, mits de kade openbaar is en bruikbaar voor iedereen. Belangrijke locaties waar verloedering moet worden tegengegaan zijn bijvoorbeeld de metrohaltes, maar ook de Duivendrechtsevaart waar de kadebebouwing van de woonboten het beeld bepaalt. Daarbij hoort ook de ambitie om meer openbare ruimte te maken, hekken te verwijderen en de toegankelijkheid te vergroten. In het gebied OverAmstel (gemeente Amsterdam) wordt gewerkt aan een brug over het zijkanaal. De kade is dan volledig toegankelijk tot aan de A10 en zal onderdeel uitmaken van een groene fietsverbinding. Bij de fietsverbindingen worden bestaande routes met elkaar verbonden, waardoor een fietsnetwerk ontstaat: autoluwe of autovrije routes door een aantrekkelijke omgeving. Waar mogelijk wordt het gebied te vergroend. De kwaliteit van het fietsnetwerk wordt op verschillende manieren verbeterd. Op drukke punten kunnen de fietspaden verbreed worden of kunnen de kruispunten anders ingericht worden. En door het anders instellen van verkeerslichten kan gezorgd worden voor een groene stroom of kortere wachttijd, zodat fietsers lekker kunnen doorfietsen.



Uitsnede uit de Ruimtelijk-economische visie Amstel BusinessPark Zuid (REV)

De woonboten passen als functie in principe bij het gemengde milieu dat gewenst is, mits de kade vrij is, er af en toe zicht is op het water en rekening wordt gehouden met de geluidssituatie. Dit betekent dat de ligplaatsen onder het viaduct van de metrolijn moeten verdwijnen. De woonboten ten noorden van de A10 kunnen alleen positief bestemd worden als er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en de geluidsbelasting past binnen de geldende normen. Er is geluidsonderzoek uitgevoerd en hieruit blijkt dat er sprake kan zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In het deel van de vaart tussen metro en A10, zijn de woonboten qua geluidbelasting inpasbaar.

De gemeente faciliteert initiatieven van ondernemers door ruimte te bieden voor verdichting en functieverandering, door goede infrastructuur en openbare ruimte te garanderen en door te werken aan de zichtbaarheid en bereikbaarheid van het water. Hier staat tegenover dat de gemeente van ondernemers verwacht dat initiatieven bijdragen aan de verwezenlijking van de ambitie. Om de visie tot uitvoering te brengen moeten investeringen worden gedaan en financiële afspraken worden gemaakt met ontwikkelende partijen. Die afspraken gaan onder andere uit van het activeren van de Duivendrechtsevaart en deze uit te laten groeien tot een van de dragers van de Werkstad door de kade vrij te maken van bebouwing en bepaalde woonboten te verplaatsen naar een andere locatie. Het vrijmaken van de kade gebeurt in overleg met de bewoners om zorgvuldig met hun belangen om te gaan.

4 Fysieke leefomgeving

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de aspecten van de fysieke leefomgeving zoals deze relevant zijn voor het initiatief dat voorligt. In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze bij de activiteit rekening is gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties (etfal). De aspecten sluiten aan op en dekken de onderdelen zoals genoemd in artikel 1.2 Omgevingswet. De beschrijving wordt per aspect in een aparte paragraaf opgenomen.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

De regels van de Omgevingswet voor erfgoed zijn gericht op 'rijksmonumentenactiviteiten', 'werelderfgoed', maar ook op 'cultureel erfgoed'. Rijksmonumenten worden aangewezen op grond van de Erfgoedwet, maar de bescherming en vergunningverlening verloopt via de Omgevingswet (via het Bal en het Bkl).

Het Bkl stelt dat in een omgevingsplan (of met een buitenplanse omgevingsplanactiviteit) rekening gehouden moet worden met het belang van cultureel erfgoed, waaronder de te verwachten archeologische monumenten (artikel 5.130 Bkl). Tevens schrijft het Bkl voor dat rekening gehouden wordt met de uitzonderlijke universele waarde van werelderfgoed.

Beoordeling

<u>Archeologie</u>

Er is voor het bestemmingsplan Amstel Business Park Zuid door ARC-Rapporten een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd (ARC-Rapporten 2009-67). De archeologische verwachting van het plangebied is laag. Uit het rapport volgt dat gezien de lage archeologische verwachtingswaarde geen vervolgonderzoek noodzakelijk is en nadere planologische beschermingsmaatregelen niet nodig zijn. Uiteraard geldt wel onverkort de plicht om eventuele archeologische vondsten terstond te melden. Er wordt voor het archeologisch bureauonderzoek verwezen naar Bijlage 1 archeologisch rapport.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Ouder-Amstel heeft voor de gehele gemeente archeologisch beleid in de vorm van een verwachtings- en beleidsadvieskaart vastgesteld. De archeologische verwachtingen- en beleidsadvieskaart van Ouder-Amstel is op 25 september 2025 vastgesteld en op 19 februari 2026 in werking getreden. Op grond van dit beleid wordt aan het plangebied een lage verwachting toegekend waarbij enkel onderzoek benodigd is bij werkzaamheden groter dan 2.500 m2 en dieper dan 30 cm -mv.

Cultuurhistorie

In het plangebied bevinden zich geen rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten. Voorts is aan de hand van de Cultuurhistorische Waarden kaart (CHW-kaart) van de Provincie Noord-Holland bepaald of het plangebied beschermde waardes aanwezig zijn. Er zijn ter plaatse van het plangebied geen cultuurhistorische waarden aanwezig.

4.3 Ecologie

4.3.1 Inleiding

De Wet natuurbescherming (Wnb) is, via de Aanvullingswet natuur, het Aanvullingsbesluit natuur en de Aanvullingsregeling natuur, over gegaan in de Omgevingswet. Ter bescherming van de natuur zijn in het Bal en Bkl diverse regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de voormalige Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

4.3.2 Natura 2000 - gebieden en bijzonder nationale natuurgebieden

Het rijk (de minister) wijst de Natura 2000 - gebieden aan en registreert de stikstofdepositieruimte van die gebieden. De aangewezen Natura 2000 - gebieden zijn raadpleegbaar op https://www.natura2000.nl/gebieden.

Natura 2000 - gebieden hebben een externe werking, waarmee ook ingrepen die buiten deze gebieden plaats vinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op mogelijke effecten op deze gebieden. Voor Natura 2000-activiteiten en activiteiten die verstorende gevolgen kunnen hebben geldt een specifieke zorgplicht (conform artikel 11.6 van het Bal). Deze plicht houdt in dat nagegaan wordt of verslechterende of significant verstorende gevolgen voor Natura 2000 - gebieden en bijzondere nationale natuurgebieden kunnen worden uitgesloten.

De regels voor activiteiten die verslechterende of significant verstorende gevolgen voor een Natura 2000-gebied of een bijzonder nationaal natuurgebied kunnen hebben, staan in afdeling 11.1 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en de daarbij behorende soorten (artikel 11.37/11.46 Bal).

Veel Natura 2000 - gebieden zijn gevoelig voor stikstof. In geval de stikstofdepositieruimte (de omgevingswaarde) van een Natura 2000 - gebied overschreden wordt, stelt het rijk verplicht een programma op conform artikel 3.9 van de Omgevingswet. Als met een BOPA een activiteit mogelijk wordt gemaakt met stikstofdepositie, dient op grond van artikel 7.197h van de Omgevingsregeling een stikstofberekening uitgevoerd te worden.

Op grond van artikel 5.1, lid 1, van de Omgevingswet is een 'natura 2000-activiteit' een vergunningplichtige activiteit. In afdeling 8.6 Bkl staat het beoordelingskader voor de omgevingsvergunning voor Natura 2000- activiteiten.

Er kan alleen meegewerkt worden aan een Natura 2000 - activiteit indien (uit een passende beoordeling) de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet aantast. Indien deze

zekerheid niet is verkregen, kan uitsluitend medewerking worden verleend, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
- het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of

economische aard; en

- de noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele

samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Voor plannen en projecten waarbij werkzaamheden plaatsvinden met stikstofemissies als gevolg, is een stikstofberekening uitvoeren één van de manieren om aan te tonen dat verslechterende of significant verstorende gevolgen uitgesloten kunnen worden. Bij een stikstofdepositie uitkomst onder de 0,00 mol/ha/jr is er geen nadere beoordelings- of vergunningplicht in het kader van stikstof. Bij een uitkomst hoger dan 0,00 mol/ha/jr, oftewel een mogelijke verslechtering, behoeft niet altijd een vergunning te worden aangevraagd. Verschillende vervolgstappen (intern salderen en/of een ecologische voortoets) kunnen bepalen of een nieuwe ontwikkeling daadwerkelijk een verslechtering tot gevolg heeft en of hier een eventuele vergunningplicht voor geldt.

Beoordeling

Gelet op de afstand van het plangebied tot de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden en de aard van de werkzaamheden, zijn directe effecten, zoals optische-, licht- en geluidsverstoring, op voorhand uitgesloten. Hierdoor is er geen noodzaak tot een nadere beschouwing op deze effectindicatoren.

Het is blijkens uitspraak van de Rechtbank Noord-Brabant (ECLI:NL:RBOBR:2025:5801) niet nodig uitputtend te beoordelen of significante gevolgen voor Natura 2000 gebieden gaan optreden. Dat is de taak van het college van gedeputeerde staten van de provincie Noord-Holland (GS), niet van het college. Bovendien is er in deze situatie geen aanleiding om aan te nemen dat dergelijke gevolgen op gaan treden omdat het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied op meer dan 7 kilometer afstand buiten het plangebied van de omgevingsplanwijziging is gelegen en de herinrichting van de openbare ruimte niet leidt tot meer autoverkeer. Er is dus ook geen enkele aanleiding voor het oordeel dat het voornemen tot de herinrichting niet uitvoerbaar is.

4.3.3 Natuurnetwerk Nederland

Provinciale Staten heeft op grond van artikel 7.6 van het Besluit kwaliteit leefomgeving het natuurnetwerk aangewezen. Welk activiteiten wel of niet mogelijk zijn, is omschreven in de Omgevingsverordening provincie Noord-Holland (NH2022).

Beoordeling

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het NNN en het dichtstbijzijnde gebied dat deel uitmaakt van NNN ligt op ruim 860m ten westen van de locatie. In provincie Noord-Holland is geen toetsing nodig van de externe werking van het voornemen op NNN-gebieden (subparagraaf 6.2.5.1 van de omgevingsverordening Noord- Holland, 2022). Er is geen nadere NNN-toetsing benodigd.

4.3.4 Flora- en fauna activiteit

Het mogelijk maken van een activiteit met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten (= de definitie van een flora- en fauna activiteit conform de Omgevingswet) is een vergunningplichtige activiteit, conform artikel 5.1, lid 2, van de Omgevingswet. Degene die een flora- en fauna-activiteit verricht en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat die activiteit nadelige gevolgen kan hebben, is verplicht om maatregelen te nemen conform de zorgplicht in het Bal (artikel 11.27 van het Bal).

De regels over wanneer een activiteit een flora- en fauna-activiteit is (en wanneer moet) staan in afdeling 11.2 van het Bal, gericht op het beschermen van de natuur. De beoordelingsregels van de omgevingsvergunning staan in artikel 5.29 van de Omgevingswet.

Beoordeling

De gronden waarop deze omgevingsplanwijziging betrekking hebben zijn ingericht als grotendeels verharde en deel bebouwde privétuinen. De tuinen zijn gelegen aan geheel verharde, stedelijke weg op een bedrijventerrein.

Een deel van de tuinen wordt van de openbare weg afgescheiden door grote hagen en coniferen. Deze kunnen geschikt zijn als verblijfplaats van ransuil en als essentieel leefgebied van huismus. Het verwijderen van de begroeiing kan deze natuurwaarden aantasten. Er is daarom een natuurtoets uitgevoerd, zie Bijlage 2 natuuronderzoek. Uit deze natuurtoets blijkt dat negatieve effecten op beschermde soorten en hun functies kunnen worden uitgesloten.

4.4 Water

4.4.1 Rijksbeleid

In een omgevingsplan en met het doorlopen van de procedure voor een BOPA, dient op grond van artikel 5.37 van het Bkl rekening gehouden te worden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem, wordt met het beschrijven van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken. In veel gevallen is dat het waterschap.

Het Bkl stelt in paragraaf 5.1.3 regels over:

- het voorkomen van belemmeringen voor primaire waterkeringen;
- het bouwen binnen kustfundamenten buiten stedelijk gebied; en
- het ontplooien van activiteiten in en nabij grote rivieren en het IJsselmeergebied.

De primaire waterkeringen zijn de waterkeringen, zoals deze zijn opgenomen in bijlage II en IIa van het Bkl. Daaruit blijkt dat binnen de gemeente Ouder-Amstel geen primaire waterkeringen aanwezig zijn. Afgezien van de instructieregel dat rekening gehouden dient te worden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen (artikel 5.37 van het Bkl), zijn geen andere instructieregels voor het beschermen van waterbelangen relevant voor de gemeente Ouder-Amstel.

4.4.2 Beleid waterschap

De belangen van de waterstaatkundige werken, worden beschermd door de Waterschapsverordening van Amstel, Gooi en Vecht. Op 15 april 2024 zijn de laatste wijzigingen in deze verordening doorgevoerd. De regels in de verordening zijn gesteld met het oog op:

- het voorkomen en waar nodig beperken van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste;
- het beschermen en verbeteren van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen; en
- het vervullen van de maatschappelijke functies door watersystemen.

Degene die een wateractiviteit verricht en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat die activiteit nadelige gevolgen kan hebben voor het watersysteem is verplicht:

- alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om die gevolgen te

voorkomen;

- voor zover deze niet kunnen worden voorkomen: die gevolgen zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te

maken; en

- als die gevolgen onvoldoende kunnen worden beperkt: die activiteit achterwege te laten voor zover dat

redelijkerwijs van diegene kan worden gevraagd.

Beoordeling

Voor het initiatief zijn verschillende waterkundige aspecten in beschouwing genomen. In deze subparagraaf wordt per waterkundig aspect omschreven hoe het initiatief zich hiertoe verhoudt.

Watercompensatie

De herinrichting van de Willem Fenengastraat leidt niet tot een afname van het verharde oppervlak. Het plan voorziet niet in het dempen of aanleggen van nieuw wateroppervlak. Er is geen noodzaak tot watercompensatie.

Waterkeringen

Het plangebied is een waterkering die onder beheer valt van Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). Het is verboden zonder omgevingsvergunning een weg aan te leggen of te verwijderen in de kernzone en beschermingszone van een waterkerend dijklichaam. Gezien de mogelijke effecten op waterkering is vroegtijdige afstemming met het waterschap noodzakelijk, evenals het aanvragen van een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.18 lid 1 sub b WSV.

Peilbeheer

De herinrichting van de Willem Fenengastraat heeft geen gevolgen voor het peilbeheer.

Waterkwaliteit

De herinrichting van de Willem Fenengastraat heeft geen negatieve gevolgen voor de waterkwaliteit. Doordat meer groen wordt aangelegd tussen de openbare weg en het water, terwijl het autoverkeer wordt teruggedrongen zal er minder vuil water afstromen van de weg naar de Duivenrechtsvaart. Er komen daardoor minder milieubelastende stoffen in het oppervlaktewater terecht.

Watergangen

Het plangebied omvat geen watergangen.

4.5 Mobiliteit

Met het omgevingsplan wordt geen ontwikkeling toegelaten die leiden tot enige toename van verkeer. In het ruimtelijk beleid voor de Werkstad en de Omgevingsvisie is het beleid vastgelegd dat er een langzaamverkeersverbinding langs de vaart tussen de Amstel en het hart van de Werkstad wordt ontwikkeld. Daarmee worden er goede verbindingen met de omgeving gemaakt. De huidige verkeersstructuur wordt vernieuwd en verbeterd, zodat alle vervoersmiddelen tot hun recht komen.

De ontwikkeling van Werkstad OverAmstel leidt tot nieuwe woon- en werkgebouwen, waarbij parkeren op eigen terrein wordt gerealiseerd. In de openbare ruimte kunnen daardoor parkeerplaatsen worden opgeheven ten gunste van het groen en de verblijfskwaliteit. Binnne het onderhavige wijzigingsgebied bevinden zich geen parkeerplaatsen en neemt de parkeercapaciteit dus niet af.

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit omgevingsplan.

4.6 Geluid

Bij het toelaten van een activiteit, (spoor)weg, industrieterrein of geluidgevoelig gebouw moet het bevoegd gezag het geluid op geluidgevoelige gebouwen beoordelen. Ieder bevoegd gezag heeft de algemene taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (artikel 4.2, Omgevingswet) bij de belangenafweging over beschermen en benutten. Instructieregels die deze algemene taak invullen staan in hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Voor het beoordelen van geluid zijn deze regels bedoeld voor de bescherming van de gezondheid en het milieu. Het bevoegd gezag moet rekening houden met gezondheid (artikel 2.1 lid 4, Omgevingswet).

De centrale regels voor beoordeling van geluid door activiteiten, lokale (spoor)wegen en op geluidgevoelige gebouwen staan in de artikelen 5.59, 5.78l en 5.78s van het Bkl. Het vaststellen van het omgevingsplan die deze toelaten, moet aan twee eisen voldoen:

- houd rekening met geluid;
- voorzie in aanvaardbaar geluid.

Beoordeling

Het project voorziet in de herinrichting van de openbare ruimte. De tuin- en groenstrook zijn geen geluidgevoelige functies en veroorzaken in de gebruiksfase ook geen geluidhinder naar de omgeving. Er is geen akoestisch onderzoek noodzakelijk. Hierdoor vormt het aspect geluid geen belemmering voor de evenwichtige toedeling van functies aan locaties bij de voorliggende wijziging van het omgevingsplan.

4.7 Trillingen

Tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet bevatte het Activiteitenbesluit milieubeheer regels voor het veroorzaken van trillingen door inrichtingen. Per 1 januari 2024 bevat het Bkl instructieregels over het blootstellen van trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen

aan trillingen. In paragraaf 5.1.4.4 van het Bkl zijn deze regels opgenomen. De regels zijn van toepassing op het toelaten van:

1. een activiteit, anders dan het wonen, die trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz veroorzaakt in een

trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, dat is toegelaten op grond van een omgevingsplan of

een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit; of

2. een trillinggevoelig gebouw waarop trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz worden veroorzaakt door een

activiteit, anders dan het wonen, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een

omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

De trillingen door activiteiten in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen dient acceptabel te zijn. De toelaatbare continue trillingen zijn opgenomen in artikel 5.87 Bkl en de aanvaardbare herhaald voorkomende trillingen zijn in artikel 5.87a Bkl opgenomen.

Beoordeling

Met het uitvoeren van de werkzaamheden gaan geen relevante trillingen gepaard. Bovendien zijn er in de directe nabijheid geen trillingsgevoelige gebouwen en/of ruimte aanwezig. De voorliggende wijziging van het omgevingsplan heeft evenmin betrekking op behoud van bestaande of de realisatie van nieuwe trillingsgevoelige gebouwen en/of ruimten.

Hierdoor vormt het aspect trillingen geen belemmering voor de evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.8 Lichthinder

In het gemeentelijke omgevingsplan is lichthinder een aspect dat meeweegt vanuit een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Een gemeente kan zelf bepalen of ze regels ter voorkoming van lichthinder wil stellen in het omgevingsplan. Alleen voor kunstlicht in de tuinbouw bij kassen gelden rijksregels uit het Besluit activiteiten leefomgeving. In de bruidsschat en het Besluit kwaliteit leefomgeving zijn geen relevante (instructie) regels voor verlichting opgenomen. Bij het opstellen van het omgevingsplan vindt een afweging plaats of er regels nodig zijn om lichthinder en verstoring van de natuur te voorkomen.

Beoordeling

De herinrichting van de openbare ruimte leidt tot nieuwe straatverlichting, ter vervanging van de bestaande. Deze komen niet dichter bij de woonboten te staan. Van nieuwe lichthinder in de woonboten zal dan ook geen sprake zijn. Hierdoor vormt het aspect lichthinder geen belemmering voor de evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Voor het voorliggend plan geldt dat enkel tijdens de aanlegfase mogelijk sprake kan zijn van tijdelijke lichthinder op de omgeving. Deze lichthinder wordt zo veel mogelijk voorkomen en mogelijk negatieve effecten worden indien nodig gemitigeerd. Hierdoor worden er geen belemmeringen voor de evenwichtige toedeling van functies aan locaties bij de voorliggende wijziging van het omgevingsplan met betrekking tot het aspect lichthinder verwacht.

4.9 Luchtkwaliteit

De Omgevingswet bepaalt(in artikel 2.1 lid 4) dat bij evenwichtige toedeling van functies aan locaties de gemeente in ieder geval rekening houdt met het belang van het beschermen van de gezondheid.
Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 van het Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO2) en fijnstof (PM10). Bij nieuwe ontwikkelingen dient getoetst te worden of deze omgevingswaarden worden overschreden.

Aandachtsgebied stikstofdioxide en fijnstof

Het Rijk heeft aandachtsgebieden vastgesteld waar de omgevingswaarden voor luchtkwaliteit reeds worden overschreden of waar de achtergrondconcentratie dermate hoog is, dat een nieuw project alsnog een omgevingswaarde kan overschrijden. De overheid toetst en monitort de luchtkwaliteit in deze aandachtsgebieden. In een aandachtsgebied moet de overheid de omgevingswaarden in acht nemen. Dit geldt voor alle besluiten, die voor een verhoging van de concentraties van stikstofdioxide (NO2) en fijnstof (PM10) kunnenleiden binnen een aandachtsgebied. Als de gemeenteactiviteiten toe laat die leiden tot een intensiever gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen (toename verkeersaantrekkende werking) of waarvoor luchtregels zijn opgenomen in

het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal), moet worden voldaan aan de omgevingswaarden (artikel 5.51 van het Bkl). Ouder-Amstel vormt onderdeel van het aandachtsgebied voor stikstofdioxide en fijnstof. Ouder-Amstel is, zoals te lezen is in artikel2.38 van de Omgevingsregeling, onderdeelvan de agglomeratie Amsterdam/Haarlem.

De omgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof (en andere stoffen)zijn in de artikelen 2.4 en 2.5 van het Bkl opgenomen. Tabel 1 bevateen overzicht van de jaar-,dag- en/of uurgemiddelden. De rijksomgevingswaarde voor PM10 is 40 µg/m^3, maar volgens IPLO moet een omgevingswaarde van 32,5 µg/m^3 worden aangehouden als jaargemiddelde, omdat anders de dagnorm wordt overschreden.

Stof	Type norm	Rijksomgevingswaarde
Stikstofdioxide (NO2)	Jaargemiddelde concentratie Uurgemiddelde concentratie	40 µg/m^3 200 µg/m^3, mag max. 18x/jaar worden overschreden
Fijnstof (PM10)	Jaargemiddelde concentratie Daggemiddelde concentratie	32,5 µg/m^3 (IPLO)[1] , 40 µg/m^3 (Rijk) 50 µg/m^3, mag max. 35x/jaar worden overschreden
Fijnstof (PM2.5)	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m^3

De specifieke beoordelingsregels voor luchtkwaliteit staan in artikel 8.17 van het Bkl. Voor vergunningsplichtige milieubelastende activiteiten heeft het Rijk beoordelingsregels over emissies naar de lucht en de beoordeling van de luchtkwaliteit opgenomen in het Bkl. De specifieke beoordelingsregels voor lucht staan in artikel 8.17, 8.21 en 8.24 van het Bkl.

In enkele situaties schrijft het Bkl voor dat de luchtkwaliteit altijd moet worden beoordeeld (artikel 5.51, lid 1 Bkl):

a. bij de aanleg van een tunnel langer dan 100 meter, of als een tunnel wijzigt en daarbij minimaal 100 meter toeneemt;
b. bij de aanleg van een autoweg of een autosnelweg;

c. bij een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit, waarvoor luchtregels staan in het Bal.

Niet in betekenende mate (NIBM)

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet altijd plaats. Voor een activiteit die niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 van het Bkl volgt dat een project'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toenamevan

de concentratie NO2 en PM10 niet hoger is dan 1,2 µg/m^3. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

In artikel5.54 van het Bkl staan standaardgevallen voor NIBM aangegeven, waaronder:

a. gebouwen met een woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan:1.500 woningen netto bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen;
b. gebouwen met een kantoorfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan:100.000 m2 bruto vloeroppervlak bij één ontsluitingsweg en 200.000 m2 bruto vloeroppervlak en een gelijkmatige verkeersverdeling bij twee ontsluitingswegen;
c. zowel gebouwenmet een kantoorfunctie als gebouwen met een woonfunctie en nevengebruiksfuncties van die gebruiksfuncties, met:
    1. één ontsluitingsweg: het aantal woningenmaal 0,0008 en een bruto vloeroppervlak van kantoorfuncties en nevengebruiksfuncties daarvan in vierkante meter maal 0,000012 dat samen opgeteld kleiner is dan of gelijk is aan 1,2, of;
    2. twee ontsluitingswegen: een evenredig aantal woningen en een evenredig grote bruto vloeroppervlakte van kantoorfuncties.

Beoordeling

De herinrichting van de openbare ruimte veroorzaakt geen luchtemissies. In de uitvoeringsfase is er wel sprake van luchtemissies ten gevolge van de voertuigbewegingen en de inzet van materieel om de werkzaamheden uit te voeren. Deze bijdrage is van tijdelijke aard en zodanig beperkt van karakter dat een nadere toetsing van dit aspect niet aan de orde is.

4.10 Bodemkwaliteit

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in de paragraaf Bodemkwaliteit (paragraaf 5.1.4.5) van het Bkl. Het aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang:

- de bodem te beschermen tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- functies evenwichtig toe te delen aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- de resterende historische verontreinigingen en -aantastingen duurzaam en doelmatig te beheren.

De gemeente stelt de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast. Deze waarde mag niet hoger zijn dan het blootstellingsniveau van het maximaal toelaatbaar risico voor de mens. Dit is opgenomen in bijlage Vb van het Bkl. De toelaatbare kwaliteit van de bodem is een voorwaarde voor bouwen op verontreinigde bodem en is geen omgevingswaarde. De beoordeling van de mogelijke aanwezigheid van onaanvaardbare risico's voor de gezondheid voor bodemgevoelige gebouwen kan met de risicotoolbox bodem met de module Beoordelen van de bodemkwaliteit voor een bodemgevoelig gebouw.

Daarnaast heeft de gemeente de Nota bodembeheer en de daarbij horende bodemkwaliteitskaart vastgesteld. Dit gemeentelijke beleid is vastgelegd in het omgevingsplan. Hierin is onder meer vastgelegd (artikel 8.36) dat:

Met het oog op het beschermen van de gezondheid, het beschermen van de kwaliteit van de bodem en het doelmatig beheer van afvalstoffen wordt in afwijking van artikel 4.1222a, eerste lid, van het Besluit activiteiten leefomgeving, grond met verontreiniging met PFAS na het tijdelijk uitnemen niet teruggebracht in de bodem als een of meer van de volgende waarden worden overschreden waarbij het gaat om de gemeten waarde zonder bodemtypecorrectie:

A. 59 µg/kg ds bij PFOS;

B. 60 µg/kg ds bij PFOA of een mengsel van PFAS; of

C. 59 µg/kg ds bij overige PFAS.

In een mengmonster (ter plaatse van het uittredepunt) wordt de waarde zoals vermeld onder C overschreden. Dit betekent dat de grond die bij de open ontgraving vrijkomt niet meer teruggebracht mag worden. Voor het overige wordt voldaan aan het gemeentelijke bodembeleid.

Beoordeling

Ten behoeve van de herinrichting van de openbare ruime is/wordt bodemonderzoek gedaan, maar de gronden van de huidige tuinen worden daar nu niet in betrokken wegens het particuliere gebruik daarvan. Er is echter geen aanleiding te veronderstellen dat de milieukundige bodemkwaliteit niet geschikt is voor de gedeeltelijke voortzetting van gebruik als tuin en de gedeeltelijke omzetting naar openbaar groen.

4.11 Omgevingsveiligheid

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij een activiteit de veiligheid gewaarborgd wordt. Gedoeld wordt op het waarborgen van de veiligheid ter voorkoming van branden, rampen of crises. Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Hiervoor zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Bkl.

In bijlage VI van het Bkl is aangegeven wat een kwetsbaar gebouw, beperkt kwetsbaar gebouw, een zeer kwetsbaar gebouw en een (beperkt) kwetsbare locatie is. Potentiële risicobronnen betreffen transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en/of buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd.

Beoordeling

Het plangebied is gelegen de het aandachtsgebieden voor brand, explosie en gifwolken, vanwege de ligging nabij de rijksweg A10. Daarover vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Het onderhavige omgevingsplan ziet echter niet op de toevoeging van een kwetsbaar object dat van invloed is op of invloed ondervindt van activiteiten met gevaarlijke stoffen in het initiatiefgebied of de omgeving.

Gelet hierop vormt dit aspect geen belemmering ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling.

4.12 Bedrijven en milieuzonering

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bedrijvigheid dient onder de Omgevingswet gebruik gemaakt te worden van de VNG-publicatie 'Activiteiten en milieuzonering Omgevingswet (Milieuzonering Nieuwe Stijl)', versie oktober 2024.

De Omgevingswet zorgt voor een samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving. In de Omgevingswet zijn het ruimtelijk spoor en het milieuspoor verder geïntegreerd. In de nieuwe systematiek onder de Omgevingswet wordt gebruikgemaakt van milieuwaarden in plaats van vaste afstanden. Niet

met een vaste richtafstand voor iedere activiteit, ongeacht of de activiteit die afstand wel nodig heeft, maar met een concrete waarde per activiteit met daarbij een zo reëel mogelijk ruimtebeslag. Hiermee wordt beoogd discussie over de toewijzing van bedrijven aan milieucategorieën en onnodig grote gebruiksruimte te voorkomen.

Beoordeling

Werkstad Noord wordt getransformeerd naar een gemengd werk- en woongebied. Daardoor worden in het gebied alleen minder hindergevende bedrijven behouden of nieuw gevestigd. De herinrichting van de openbare ruimte met behoud van bestaande tuinen (maar kleiner) leidt niet tot een toename van milieuhinderlijke situaties. Het aspect milieuzonering vormt hiermee geen belemmering voor de evenwichtige toedeling van functies aan locaties bij de voorliggende wijziging van het omgevingsplan.

4.13 Mer-beoordeling

Er zijn verschillende soorten mer-procedures. Indien er sprake is van een project uit bijlage V van het Omgevingsbesluit (zoals: stedelijk ontwikkelingsproject) en er een wijziging van het omgevingsplan nodig is, dient er een project-mer(-beoordeling) te worden uitgevoerd. Omdat het slechts gaat om een verkleining van bestaande tuinen en herinrichting van openbare ruimte is geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject of enig ander mer-beoordelingsplichting besluit kan een project-mer-beoordeling achterwege blijven en er is evenmin een milieueffectrapport (MER) nodig.

5 Financiële haalbaarheid

5.1 Financieel economische haalbaarheid

De gronden waarop deze omgevingsplanwijziging betrekking hebben zijn eigendom van de gemeente Amsterdam. De gebruikers van de gronden / tuinen stellen zich op het standpunt dat zij de gronden door verjaring hebben verkregen, wat de gemeente Amsterdam bestrijdt. De gemeente Amsterdam zal de herinrichting van de openbare ruimte uitvoeren en stelt zich op het standpunt dat ze daartoe ook in staat is vanwege het grondeigendom.

Desondanks zijn binnen het budget voor de herinrichting door de gemeente Amsterdam middelen gereserveerd voor het geval tuinen of delen daarvan toch verworven zouden moeten worden. Als dat nodig zou blijken wordt eerst gepoogd de verwerving via minnelijke overeenstemming te bereiken en anderszins zal de gemeente Ouder-Amstel tot onteigening overgaan.

5.2 Kostenverhaal

De Omgevingswet biedt ruimte voor de ontwikkeling van activiteiten in de fysieke leefomgeving. Voor de ontwikkeling van gebieden zal ook de overheid vaak kosten moeten maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van openbare voorzieningen, en het wijzigen van het omgevingsplan. De aanleg van voorzieningen vindt in veel gevallen plaats voor rekening van de gemeente. De initiatiefnemers van de ontwikkeling profiteren meer van de aanleg van die voorzieningen dan andere burgers en bedrijven. Om die reden is het gerechtvaardigd om de kosten te verhalen op de initiatiefnemers.

Naast de kosten voor de openbare voorzieningen worden ook de andere kosten verhaald worden. De Omgevingswet verplicht overheden om de kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen naar evenredigheid te verhalen op de initiatiefnemers die profijt hebben van de aan te leggen openbare voorzieningen.

Voor afdwingbaar kostenverhaal door de overheid is een wettelijke grondslag nodig. Voor aangewezen bouwactiviteiten levert de Omgevingswet die in artikel 13.11. In artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit zijn gevallen aangewezen, waarbij kostenverhaal verplicht is. Hierin is niets gewijzigd met de inwerkingtreding van de Omgevingswet. De te verhalen kosten zijn opgenomen in bijlage IV van het Omgevingsbesluit. Als kostenverhaal verplicht is, geldt op grond van artikel 13.12 van de Omgevingswet een verbod voor het uitvoeren van de beoogde activiteiten, totdat de verschuldigde kosten zijn betaald.

Het kostenverhaal voor de transformatie van Werkstad OverAmstel is verzekerd door overeenkomsten tussen de gemeente Ouder-Amstel met particuliere ontwikkelaars en met de gemeente Amsterdam. De aanleg van de openbare ruimte, daarmee ook de nu voorgenomen herinrichting van de Willem Fenengastraat worden door de gemeente Amsterdam uitgevoerd. Die neemt de kosten van de herinrichting voor haar rekening. Zoals al hiervoor vermeld kan dat tevens onteigeningskosten betreffen.

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarmee het kostenverhaal voor de gemeente verzekerd is.

6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Participatie

Het plan voor de nieuwe inrichting is in december 2025 toegestuurd aan een vertegenwoordiging van de eigenaren van de woonboten langs de Willem Fenengastraat, met het voorstel deze te bespreken. Door omstandigheden heeft dit gesprek pas op 2 maart 2026 plaatsgevonden. In dit gesprek is het plan door de gemeente nader toegelicht en zijn diverse vragen van de eigenaren en hun advocaat beantwoord. Vervolgens is door de vertegenwoordiging van de eigenaren geïnventariseerd of ook de andere woonbooteigenaren behoefte hadden aan een overleg over het plan. Dit bleek niet het geval.

In aanvulling op bovenstaand participatietraject met de woonbooteigenaren heeft er op 6 mei 2026 participatie plaatsgevonden in de vorm van een inloopavond. Hiervoor zijn naast alle woonbooteigenaren ook andere belanghebbenden uit de omgeving uitgenodigd. De avond is door circa 10 mensen bezocht, waaronder vertegenwoordigers van ontwikkelende partijen in het gebied. Er waren geen woonbooteigenaren aanwezig.

De reacties op de plannen tijdens de bijeenkomst waren positief. Met name de toevoeging van groen en verbeterde uitstraling en sociale veiligheid werden gewaardeerd. Ook werd aangegeven dat het plan van groot belang is voor de toekomstige bewoners van de nieuwbouw, en de werknemers van de bedrijven die er komen. Dit omdat de Willem Fenengastraat hiervoor de enige toegangsweg is.

Op basis van de participatie hebben er geen aanpassingen plaatsgevonden van het plan.

6.2 Vooroverleg

Het concept van het ontwerpwijzigingsbesluit wordt voorgelegd aan de gemeente Amsterdam, provincie Noord-Holland en Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht.

Met deze omgevingsplanwijziging zijn geen belangen van het Rijk gemoeid.

6.3 Zienswijzen

Op grond van afdeling 3.4 Awb (Algemene wet bestuursrecht) heeft het ontwerp wijziging omgevingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegen van ..... tot en met ..... 2026. Gedurende de termijn van ter inzagelegging heeft eenieder de gelegenheid gekregen om schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar te maken. Er zijn in deze periode wel/geen zienswijzen ontvangen.

7 Conclusie

7.1 Conclusie

Het plan voldoet aan de instructieregels van het Rijk en de Provincie, de visie en beleid van het Rijk, Waterschappen, Provincie en de gemeente. Verder voldoet het aan alle milieuaspecten.

Het plan voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

I Overzicht Documentenbijlagen

Bijlage 1 archeologisch rapport	/join/id/pubdata/gm0437/2026/eb08c501b9ee4392a75c8efd5a7fd242/nld@2026-05-26;12162388
Bijlage 2 natuuronderzoek	/join/id/pubdata/gm0437/2026/0da6c343ba0448069b5f345e2b4fc7ec/nld@2026-05-26;12162388