



Titel	McDonald's Zijdelweg
Nummer	Z-2013/007335 – D-2013/032359
Datum	juli 2013
Portefeuillehouder	J. Levie
Projectmanager	M.J.B. Maarschalk
Ambtelijk opdrachtgever	A. Renting

1. Inleiding

Aanleiding en doelstelling

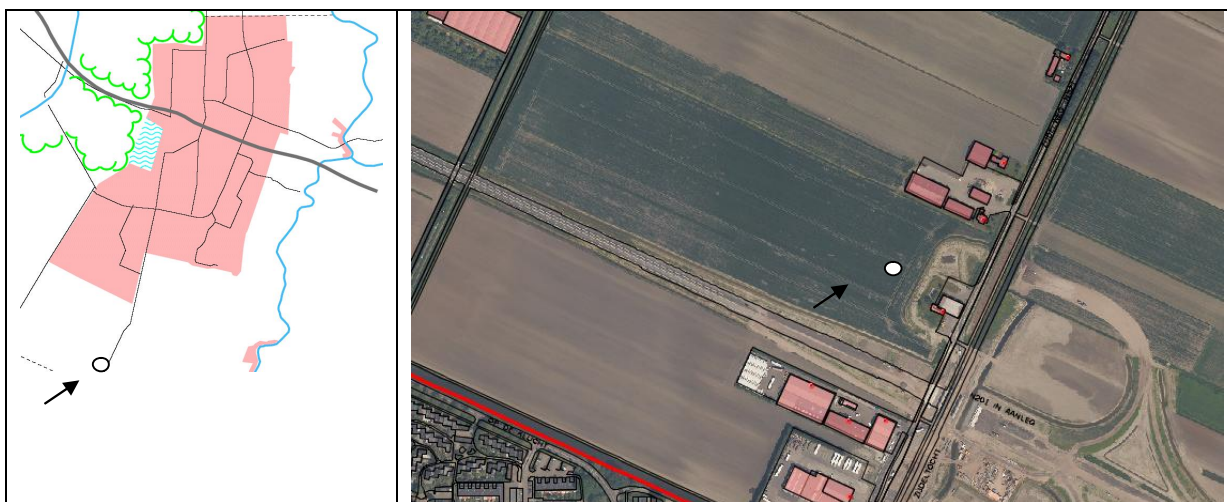
Initiatiefnemer heeft de gemeente benaderd met het verzoek een McDonald's op zijn grondgebied aan de Zijdelweg te mogen realiseren.

Deze functie past niet binnen het vigerende bestemmingsplan voor deze locatie. Het initiatief is echter getoetst aan de randvoorwaarden en hieruit komt naar voren dat het, indien wordt voldaan aan de in deze startnotitie geformuleerde randvoorwaarden, als positief kan worden gewaardeerd voor deze locatie. Voor het initiatief is wel een bestemmingswijziging nodig; vandaar dat een startnotitie is opgesteld.

Plangebied

Het plangebied is inclusief ontsluiting circa 7.850 m². Het ligt ten westen van het aan de Zijdelweg gevestigde Shell tankstation en ten noorden van de N201. De grond is in eigendom van initiatiefnemer. De Zijdelweg en N201 zijn in eigendom van de provincie. De locatie maakt onderdeel uit van het in de structuurvisie Amstelveen zuid omschreven bedrijventerrein BTAZ (Bedrijventerrein Amstelveen Zuid).

Er zijn geen aangrenzende projecten.





2. Analyse huidige situatie

Het plangebied maakt onderdeel uit van het buitengebied zuid. Een gebied van in totaal 1544 hectare waar 1320 mensen wonen. De functie in het gebied is overwegend agrarisch.

Omgevingsanalyse

De eigenaren in het plangebied zijn overwegend agrariërs met grondgebied en een bedrijfswoning.

Stedenbouwkundige analyse

Het plangebied ligt in de Legmeerpolder. In de huidige situatie vormt de J.C. van Hattumweg de grens van het stedelijk gebied van Amstelveen.

De polder kent een landbouwkundige en rationele verkaveling. De lange rechte lijnen en lange zichten vormt al sinds de negentiende eeuw de karakteristiek van de Noorder Legmeer.

De noord-zuid gerichte spoorbaan die het plangebied in het zuiden doorsnijdt is een markant landschappelijk element. Het gebied ten westen van de spoorbaan is relatief open.

De Noordammerweg en de Meerlandenweg zijn de noord-zuid gerichte wegen met van oorsprong boerderijen er langs. Ook aan de Bovenkerkerweg en langs de Zijdelweg komt van oorsprong bebouwing voor.

Juridisch planologisch kader

De bestemming van het plangebied in het vigerende bestemmingsplan Landelijk gebied uit 1993 is agrarisch. Omdat er een actueel bestemmingsplan in werking moet zijn, is momenteel een conserverend bestemmingsplan Legmeerpolder zuid in procedure gebracht.

In de structuurvisie Amstelveen zuid uit 2010 is het plangebied echter opgenomen als bedrijventerrein. Het is de visie van de gemeente om hier op termijn een bedrijventerrein te realiseren.

Verkeer

Momenteel is het gebied agrarisch en heeft het geen verkeerskundige functie.

Eigendomssituatie

Het plangebied is volledig in eigendom van initiatiefnemer. In verband met de aangrenzende provinciale N201 is afstemming met de provincie aan de orde.



3. Randvoorwaarden

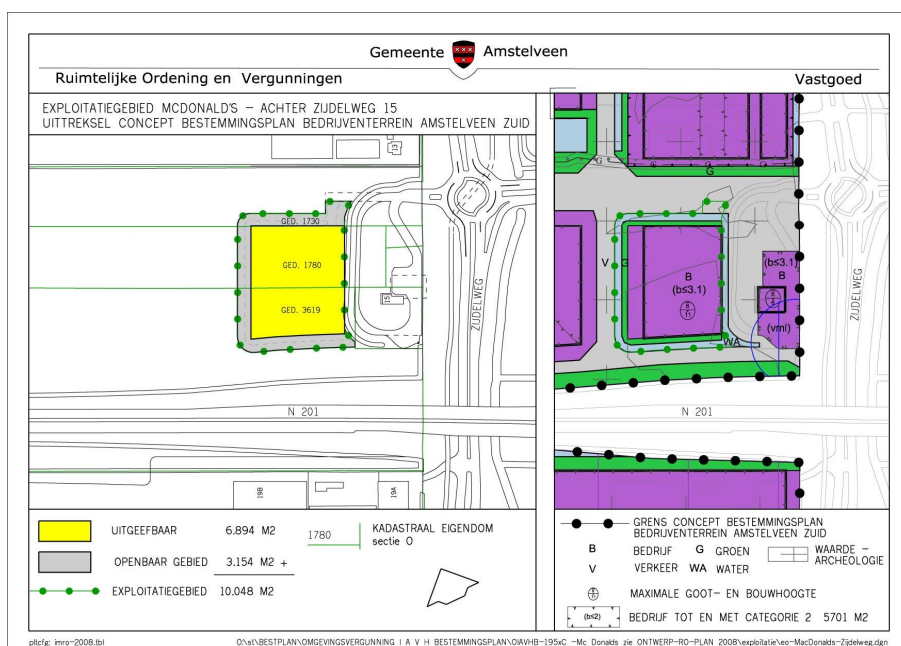
Functionele toets

Voordat überhaupt gekeken kan worden naar de randvoorwaarden is gekeken of de beoogde locatie geschikt is voor de gewenste functie.

De beoogde plek, direct langs de N201 en dicht bij een afslag lijkt uitermate geschikt voor een Fast Food restaurant. Bij de komst van het in de structuurvisie op deze locatie beoogde bedrijventerrein kan het een ondersteunende functie vervullen.

Aangezien is voldaan aan de functionele toets kan het initiatief verder worden onderzocht. Onderstaand wordt omschreven waaraan het plan voor een McDonald's aan de Zijdelweg zal moeten voldoen.

Onderstaand een afbeelding van het plangebied.





Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Het plangebied maakt in de structuurvisie van de gemeente onderdeel uit van het bedrijventerrein Amstelveen zuid (BTAZ). Voor dit bedrijventerrein en het ernaast gelegen bedrijventerrein De Loeten heeft de gemeente een stedenbouwkundige kaart opgesteld.

Bij het opstellen van de stedenbouwkundige kaart is aangesloten bij de geschiedenis van een open droogmakerij in de polder. Om die reden is gekozen voor een strenge, rationele verkaveling met lange, rechte lijnen en lange zichten die al decennia lang de karakteristiek van de Noorder Legmeer vormen. Er is tevens aansluiting gezocht op de verkaveling en wegenstructuur van bedrijventerrein De Loeten.

Alhoewel de stedenbouwkundige kaart voor BTAZ nog niet door het gemeentebestuur is bekrachtigd, wordt deze kaart bij initiatieven in het plangebied als toetsingskader gebruikt. Op deze manier wordt het overzicht bewaakt en geborgd dat toekomstige ontwikkelingen voor een bedrijventerrein niet structureel onmogelijk worden gemaakt.

De adviseur stedenbouw is als supervisor aangewezen om het totaalbeeld van het plangebied te bewaken en de kwaliteitseisen te borgen. Voorwaarde om een plan voor te leggen aan de commissie ruimtelijke kwaliteit is dat de supervisor getoetst heeft aan de randvoorwaarden en akkoord is.

Het plan moet voldoen aan de volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden:

Locatie

De McDonald's vestiging is bedacht op een kavel in de zuid-oost hoek van het beoogde bedrijventerrein Amstelveen-Zuid. Deze kavel ligt achter een Shell-tankstation aan de Zijdelweg. Aan de zuidzijde ligt de kavel aan de nieuwe N201. In het noorden ligt de kavel aan de nog door te trekken Meerlandenweg.

Het restaurant wordt binnen de bouwvlakgrenzen langs de N201 geplaatst, zover mogelijk van de naastliggende woningen aan de Zijdelweg.

Buitenterrein

Aangezien de Meerlandenweg in de toekomst zal worden doorgetrokken naar de Zijdelweg moet hierop in actuele plannen worden voorgesorteerd. Geparkeerde auto's op het terrein van McDonald's moeten aan de zijden N201 en Meerlandenweg aan het zicht worden onttrokken en worden ingepakt met groen (beplanting, hagen en of bomen).

Stedenbouwkundige randvoorwaarden samengevat

- Geparkeerde auto's moeten aan het zicht worden onttrokken. Het buitenterrein dient daarom te worden ingepakt met beplanting, hagen en of bomen.
- In de volgende fase zal het plan meer op detail stedenbouwkundig worden beoordeeld.



Verkeerskundige randvoorwaarden

De verkeersaantrekkende functie die een fastfoodrestaurant per definitie heeft, mag niet leiden tot overlast. Daarom moet de initiatiefnemer de verkeersafwikkeling afstemmen met de provincie, de eigenaar van de aangrenzende weg, de N201, zodat deze soepel verloopt. In de stedenbouwkundige kaart voor BTAZ is opgenomen dat de ontsluiting niet rechtstreeks op de Meerlandenweg mag plaatsvinden.

Tot de tijd dat de Meerlandenweg wordt doorgetrokken mag een tijdelijke ontsluiting ten noorden van het plangebied worden gerealiseerd. Bij ontwikkeling van het gebied naar bedrijventerrein danwel realisatie van de Meerlandenweg moet deze ontsluiting -voor rekening van initiatiefnemer- worden verplaatst naar de in de stedenbouwkundige kaart voor BTAZ (Bijlage I) aangewezen plek in het westen. Deze uitvoering moet voldoen aan de technische specificaties in het Handboek 'Standaarddetails van het ingenieursbureau van de gemeente Amstelveen', gemeente Amstelveen.

Inrit

De inrit is maximaal 6 meter breed. Voor meer technische details over de profielen wordt verwezen naar het handboek 'Standaarddetails van het ingenieursbureau'.

Parkeren

Het aantal parkeerplaatsen en de maatvoering moeten voldoen aan de CROW/NEN normen. Voor deze functie bedraagt het aantal parkeerplaatsen minimaal 100 stuks. Breedte parkeervakken is 2,5 meter.

Verkeerskundige randvoorwaarden samengevat

- Verkeersafwisseling moet initiatiefnemer afstemmen met de provincie.
- De inrit is maximaal 6 meter breed.
- De inrit mag tijdelijk ten noorden van het plangebied worden gerealiseerd.
- Wanneer de Meerlandenweg wordt aangelegd en / of het bedrijventerrein wordt gerealiseerd, wordt de definitieve inrit aangelegd ten westen van het perceel.
- Deze definitieve uitvoering moet voldoen aan de technische specificaties in het Handboek 'Standaarddetails van het ingenieursbureau van de gemeente Amstelveen', gemeente Amstelveen.
- Kosten voor het verleggen van de tijdelijke naar de definitieve inrit zijn voor rekening van initiatiefnemer.
- Er worden minimaal 100 parkeerplaatsen gerealiseerd conform CROW/NEN.
- Breedte parkeervakken is 2,5 meter.

Randvoorwaarden water

Voor de circa 5.150m² verharding die in dit plan wordt toegevoegd, is watercompensatie vereist in het gebied. In overleg met het bevoegd gezag waterschap Rijnland wordt de benodigde watercompensatie gerealiseerd.

Randvoorwaarden water samengevat

- De voor het plan benodigde watercompensatie wordt in overleg en na goedkeuring van het Waterschap Rijnland gerealiseerd door en op kosten van de initiatiefnemer.



Milieutechnische randvoorwaarden

Er is een inventarisatie gedaan welke milieuonderzoeken uitgevoerd moeten worden om het plan te kunnen realiseren. Het resultaat staat in onderstaande tabel.

Onderwerp	Conclusie
Bodemkwaliteit	Als ten behoeve van de bouw van de McDonald's grondwater onttrokken wordt voordat het naastgelegen Shell gesaneerd is, ontstaat een probleem. Op het Shell-terrein zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Er bestaat o.a. een verkennend bodemonderzoek conform NEN5740, d.d. 8-3-2007, uitgevoerd door Milieu Techniek Eemland B.V. Er is ook een rapport van een nader onderzoek, d.d. 20-3-2012, uitgevoerd door RSK. De laatste rapportage tot nu toe betreft nazorg, d.d. 30-7-2012. Uit deze rapportage blijkt dat gekozen is voor een saneringsaanpak waarbij de natuurlijke afbraak gemonitord zal worden. Mocht de natuurlijke afbraak niet werken, dan is er het terugvalscenario uit onttrekking, lozing en zuivering."
Geluid • Wegverkeerslawaaï: • Industrielawaai: • Spoorweglawaaï:	McDonald's is geen geluidgevoelige bestemming. Door de verkeerstoename zal de geluidbelasting op naburige woningen toenemen (in ieder geval Zijdelweg 13). Dit moet onderzocht worden. De gronden vallen binnen het beperkingengebied geluid van het LIB zoals aangewezen in art. 2.2.1 met nummer 4. Dit levert geen beperking op voor een horecabedrijf.
Milieuzonering bedrijven	Restaurants en cafetaria's vallen onder milieucategorie 1, met een richtlijnafstand van 10 meter.
Externe veiligheid • Gasleidingen • LPG stations • Vervoer gevaarlijke stoffen • Bedrijven	De locatie valt binnen het invloedsgebied van zowel een lpg-tankstation als van een hogedrukaardgasleiding. Dit betekent dat het groepsrisico berekend moet worden en eventueel gemotiveerd moet worden (door de gemeenteraad) waarom dit risico acceptabel geacht wordt.
Luchtkwaliteit	Vanwege de verkeerstoename en de bijbehorende emissies is een luchtkwaliteitonderzoek noodzakelijk.



Onderwerp	Conclusie
Watertoets	Aangezien de verharding zal toenemen, zal watercompensatie nodig zijn. Dit moet in hetzelfde peilgebied worden gerealiseerd. In de Keur (paragraaf 3.4 Aanleg verhard oppervlak, artikel 3.13) is onder Verboden handelingen opgenomen: <i>De onderhavige locatie is in de Keur bestempeld als stedelijk gebied en hierover staat opgenomen dat het 'verboden is (zonder vergunning) meer dan 1000 m² verhard oppervlak aan te leggen in bestaand of nieuw in te richten stedelijk of glastuinbouwgebied. De begrenzing van stedelijk en glastuinbouwgebied is aangegeven op de Keurkaart'</i>
Archeologie	Gronden liggen voor een deel op kreekruigen. Dit betekent dat bij bodemingrepen dieper dan 30 cm onder maaiveld en groter dan 500 m² verkennend archeologisch onderzoek nodig is naar intacte kreekruigen. Indien deze aanwezig zijn, dan is een inventariserend archeologisch onderzoek nodig.
Flora en Fauna	Er is een onderzoek uit 2010. Aanbevelingen moeten opgevolgd worden. O.a. aandacht voor rugstreeppad (komt af op braakliggend terrein). In de Leidraad rugstreeppadden Noorder Legmeerpolder is opgenomen dat ter compensatie van het verdwijnen van een stuk leefgebied een leefgebied elders wordt gerealiseerd door initiatiefnemer of dat de gemeente kosten in rekening brengt bij initiatiefnemer voor het realiseren van nieuw leefgebied elders.

Uit bovenstaande blijkt dat op elk vlak nader onderzoek noodzakelijk is.

Milieutechnische randvoorwaarden samengevat

- Genoemde aanvullende onderzoeken moeten door de initiatiefnemer worden uitgevoerd en de rapporten moeten bij de procedure afwijking bestemmingsplan aan de gemeente worden overlegd.

Randvoorwaarden Infrastructuur

Riool

Hemelwaterafvoer kan op het oppervlaktewater plaatsvinden.

Voor overige (riool)afvoer moet nog onderzocht worden hoe de aansluiting het beste kan worden gerealiseerd in het gebied.

Indien blijkt dat de kosten hoger uitkomen dan de hiervoor voor een rioolaansluiting gebruikelijke kosten worden deze via de exploitatiebijdrage in rekening gebracht bij de initiatiefnemer.

Kabels en leidingen

Het toetsen op aanwezigheid van kabels en leidingen is de verantwoordelijkheid van initiatiefnemer.



Verlichting

De verlichting binnen het plangebied mag geen hinder opleveren voor omliggende woningen.

Infrastructurele randvoorwaarden samengevat

- Hemelwaterafvoer kan op het oppervlaktewater plaatsvinden.
- Aansluiting overige riool afvoer moet nog onderzocht worden.
- Indien blijkt dat de kosten hoger uitkomen dan de hiervoor voor een rioolaansluiting gebruikelijke kosten worden deze via de exploitatiebijdrage in rekening gebracht bij de initiatiefnemer.
- Kabels en leidingen toets is de verantwoordelijkheid van initiatiefnemer.
- De verlichting binnen het plangebied mag geen hinder voor omliggende woningen opleveren.

Maatschappelijke randvoorwaarden

Randvoorwaarde om medewerking te verlenen aan het initiatief is dat de overlast voor de omgeving en met name de bewoners van de omliggende woningen tot een minimum wordt beperkt. De overlast betreft met name de hinder van geluid en verlichting van zowel personen- als vrachtauto's, geuroverlast en sociale onveiligheid.

Mc Donald's is met de bewoners van de naastliggende woning in gesprek om te bekijken welke mogelijkheden er zijn om deze overlast te beperken.

Hinder van auto's

Onder andere op het gebied van licht en geluid zullen te zijner tijd door Mc Donald's Nederland onderzoeken aangeleverd moeten worden. Om op voorhand te kijken naar het beperken van mogelijke overlast van geluid en licht wordt door een externe partij een plan gemaakt voor een afscheiding welke recht doet aan de bestaande natuurlijke omgeving. Mc Donald's heeft op andere locaties al ervaring op dit gebied en hier een passende oplossing voor gevonden.

Geuroverlast

Voor wat betreft geur dient elk Mc Donald's restaurant zich te houden aan de regelgeving hieromtrent. Mc Donald's maakt gebruik van hoogwaardige technische apparatuur om geluid en geur zoveel mogelijk te minimaliseren en loopt hiermee voorop in haar branche. Tevens wordt het restaurant, voor zover stedenbouwkundig mogelijk, zo ver mogelijk van de woning, langs de N201, gepositioneerd.

Sociale veiligheid

De vestiging is 's nachts gesloten.

Met de franchisenemer worden afspraken gemaakt om de overlast te beperken; er zal iemand op de piekmomenten op het terrein aanwezig zijn om het parkeren te begeleiden. Er zullen ruim voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd op eigen terrein om te voorkomen dat er buiten de kavel wordt geparkeerd.

Daarnaast leert de ervaring dat vrachtauto's niet zullen kiezen om een bezoek aan een McDonald's restaurant op deze locatie. De ontsluiting van het terrein maakt dit ook onmogelijk.

Op regelmatige basis, meerdere keren per dag, wordt het eventuele zwerfafval opgeruimd. Niet alleen op de eigen kavel maar ook in de omtrek hiervan. Bij constatering van zwerfafval door omwonenden kan het filiaal worden opgebeld en wordt dit verwijderd.

De aanduidingsmast is maximaal 15 meter hoog.



Maatschappelijke randvoorwaarden samengevat

- Er komt een erfafscheiding die recht doet aan de bestaande natuurlijke omgeving
- Het restaurant wordt zover mogelijk van de woning, langs de N201 geplaatst, Zie bouwvlakgrens op kaartje plangebied op pagina 3.
- De geur- en geluidoverlast van de installaties wordt tegengegaan doordat Mc Donald's gebruik maakt van hoogwaardige technische apparatuur om geluid en geur zoveel mogelijk te minimaliseren.
- De vestiging is 's nachts gesloten.
- Met de franchisenemer worden afspraken gemaakt om de overlast op de omgeving te beperken; er zal iemand op piekmomenten aanwezig zijn om het parkeren te begeleiden.
- Op regelmatige basis, meerdere keren per dag, wordt het eventuele zwerfafval opgeruimd. Niet alleen op de eigen kavel maar ook in de omtrek hiervan. Bij constatering van zwerfafval door omwonenden zal actie worden ondernomen.
- De aanduidingsmast is maximaal 15 meter hoog.

Financiële randvoorwaarden

Het betreft een particulier initiatief. Sinds 1 juli 2008 is de gemeente wettelijk verplicht om alle grondexploitatiekosten -zoals vermeld in de kostensoortenlijst van het Bro (Besluit ruimtelijke ordening) die nodig zijn om het voorgenomen bouwplan te kunnen realiseren- te verhalen op de initiatiefnemer. De kosten van de grondexploitatie bestaan uit civieltechnische kosten en de gemeentelijke plankosten.

De door de gemeente gemaakte en te maken ambtelijke / plankosten worden volledig in rekening gebracht bij de initiatiefnemer. Kosten van aansluiting van het riool die hoger zijn dan gebruikelijk worden via de exploitatiebijdrage in rekening gebracht bij de initiatiefnemer. Kosten van het eventueel verleggen van kabels en leidingen worden volledig in rekening gebracht. Tevens wordt een vergoeding in rekening gebracht voor een deel van de kosten die de gemeente heeft voorgeschooten door reeds aangelegde infrastructuur. De aangelegde N201 is hiervan een voorbeeld. Kosten voor aanleg van de watercompensatie zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Tevens voor eigen rekening zijn de kosten van het in de toekomst verwijderen van de tijdelijke inrit vanaf de beoogde Meerlandenweg. De definitieve inrit komt ten westen van het perceel te liggen en de kosten van het omleggen zijn voor rekening van de initiatiefnemer. In de -vertrouwelijke- Bijlage II is een indicatieve grondexploitatie voor het plan opgenomen.

Met initiatiefnemer is een voorovereenkomst gesloten als dekking voor de ambtelijke / plankosten van de voorbereidingsfase tot aan de anterieure overeenkomst.

Indien uit deze startnotitie en het nog op te stellen ontwerp en het door initiatiefnemer uit te voeren haalbaarheidsonderzoek volgt dat het project daadwerkelijk zal worden gerealiseerd, wordt een anterieure overeenkomst opgesteld over een exploitatiebijdrage ter dekking van de plankosten voor de nog te maken ambtelijke kosten alsmede een vergoeding voor een deel van de door de gemeente reeds voorgeschooten en uitgevoerde werkzaamheden zoals aanleg van de N201. In deze overeenkomst worden ook de verantwoordelijkheden beschreven over wie wat doet.

Financiële randvoorwaarden samengevat

- Er wordt een anterieure overeenkomst opgesteld ten behoeve van kostenverhaal. Dit betreft ambtelijke kosten, civieltechnische kosten en een deel van de reeds aangelegde infrastructuur zoals de N201.



Randvoorwaarden eigendomssituatie

Het perceel is volledig in eigendom van initiatiefnemer. Wanneer het bedrijventerrein Amstelveen zuid en/of de Meerlandenweg wordt gerealiseerd, gaan wegen, berm en sloot binnen het plangebied 'om niet' over naar de gemeente.

Randvoorwaarden eigendomssituatie samengevat

- Bij realisatie van bedrijventerrein en/of de aanleg van de Meerlandenweg worden de wegen, bermen en het water openbaar gebied en gaan 'om niet' over naar de gemeente.

Conclusie

Indien de initiatiefnemer ervoor zorgt dat het plan voldoet aan bovenstaande randvoorwaarden is de gemeente bereid om in overleg met initiatiefnemer te bepalen of het plan uitvoerbaar is.



6. Planning

Onderstaand een globale opsomming van de nog te realiseren producten met verwachte einddatum.

Product	Gereed
Ontwerptraject	Juli
Haalbaarheidsonderzoek initiatiefnemer	Augustus
Anterieure overeenkomst	Oktober 2013
Afwijkingsbesluit bestemmingsplan	Juli 2014

7. Projectcommunicatie

De communicatie vindt plaats via de wettelijk hiervoor opgestelde kanalen. De omgevingsvergunning wordt gepubliceerd in de Staatscourant en op de gemeentelijke website waardoor belanghebbenden de mogelijkheid hebben hun bezwaren kenbaar te maken.



Bijlagen

- Bijlage I Stedenbouwkundige kaart bedrijventerrein Amstelveen zuid, gemeente Amstelveen, 2012.
- Bijlage II Indicatieve grondexploitatie.