



Bestemmingsplan Ouderkerkerdijk 215-216

Vastgesteld

Colofon

Opdrachtgever

Opdrachtnemer Ruimte en Duurzaamheid

IMRO_idn NL.IMRO.0363.M1502BPSTD-VG01

Datum print 23 Januari 2018

Planstatus vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk1	Inleiding	7
1.1	Doel bestemmingsplan	7
1.2	Aanleiding	7
1.3	Ligging plangebied en plangrens	7
1.4	Geldend bestemmingsplan	8
1.5	Leeswijzer	10
Hoofdstuk2	Het plangebied	11
2.1	Historie	11
2.2	Beschrijving huidige situatie	13
2.3	Ontwikkeling	14
Hoofdstuk3	Beleidskader	17
3.1	Rijksbeleid	17
3.2	Provinciaal beleid	18
3.3	Beleid Groengebied Amstelland	24
3.4	Gemeentelijk beleid	24
Hoofdstuk4	Milieuaspecten	29
4.1	Geluidhinder	29
4.2	Milieuzonering bedrijven	32
4.3	Luchtkwaliteit	32
4.4	Bodemkwaliteit	34
4.5	Externe veiligheid	36
Hoofdstuk5	Omgevingsaspecten	39
5.1	Water	39
5.2	Archeologie en cultuurhistorie	43
5.3	Duurzaamheid	45
5.4	Flora en fauna, ecologie en landschap	45
5.5	Verkeer en parkeren	48
5.6	Luchthavenindelingbesluit	48
5.7	Regionale behoefte	49
Hoofdstuk6	Juridische planbeschrijving	51
6.1	Algemeen	51
6.2	De bestemmingen	51
Hoofdstuk7	Economische uitvoerbaarheid	57
7.1	Inleiding	57
7.2	Plangebied	57
7.3	Conclusie	58
Hoofdstuk8	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	59
8.1	Informatievoorziening omwonenden	59
8.2	Inspraak	59

blz. 4

8.3	Vooroverleg	59
8.4	Ontwerp	59

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Doel bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de percelen Ouderkerkerdijk 215-216, waarop het pand 'Oranjevelt' staat. De voorgaande eigenaar had het voornemen op de percelen Ouderkerkerdijk 214 en 215-216 twee nieuwe woningen te bouwen en het pand 'Oranjevelt' als bijgebouw te laten bestaan. Het geldende bestemmingsplan 'Groene Staart 2011' is op dat voornemen gebaseerd en voor dat plan is in 2009 bouwvergunning verleend.

Deze nieuwbouw is echter nog niet uitgevoerd. De kavel Ouderkerkerdijk 215-216 met één van de beide nieuwbouwwoningen is in 2014 verkocht aan een particulier. Deze wenst het nieuwbouwplan niet te realiseren, maar heeft het bestaande pand 'Oranjevelt' voor eigen bewoning gerenoveerd. De wens is tevens een vergroting van het gebouw aan de achterzijde te realiseren, analoog aan de vroegere melkstal.

Dit renovatieplan is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan, omdat dat uitging van een nieuwe herontwikkeling van het perceel. Het is daarom nodig een nieuw bestemmingsplan in procedure te brengen. In verband met de ligging van het perceel binnen het beperkingengebied rond Schiphol en wegens de ligging in de groene Amstelscheg is het bovendien nodig om het bouwrecht voor één van beide nieuwbouwwoningen ongedaan te maken, zodat juridisch-planologisch het aantal woningen en de bebouwingsdichtheid op het perceel niet toeneemt.

1.2 Aanleiding

Het doel van het voorliggende bestemmingsplan is om het renovatie- en uitbreidingsplan mogelijk te maken en het bouwrecht van één van beide nieuwbouwwoningen weg te nemen.

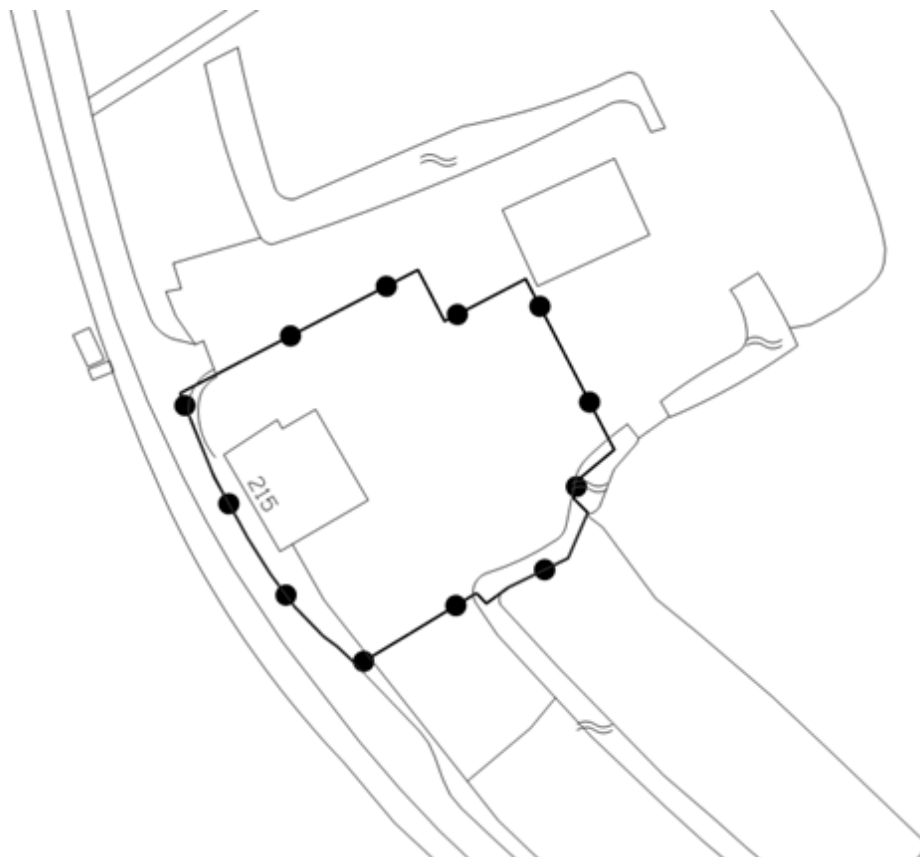
1.3 Ligging plangebied en plangrens

Het perceel is gelegen in het buitengebied van Amsterdam, buiten de A10 Ringweg Zuid en in het groengebied Amstelland. Het perceel ligt aan de Ouderkerkerdijk, welke langs de oostzijde van de Amstel loopt. In de navolgende afbeelding is de ligging van het plangebied weergegeven.



Afbeelding: ligging plangebied (bron <http://www.bing.com/maps/>)

De begrenzing van het bestemmingsplan wordt weergegeven in de navolgende afbeelding.



Afbeelding: begrenzing plangebied bestemmingsplan 'Ouderkerkerdijk 215-216'

1.4 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van de percelen Ouderkerkerdijk 215-216 geldt het op 6 maart 2012 vastgestelde en op 9 april 2013 gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan 'Groene Staart 2011'. Het bestemmingsplan is op 17 juli 2013 onherroepelijk geworden.

De percelen Ouderkerkerdijk 215-216 zijn bestemd als 'Wonen'. Verder gelden op het gehele perceel de dubbelbestemmingen 'Waarde – Landschap – Groene Hart en Rijksbufferzone', 'Waarde – Archeologie – 1' en 'Waarde – Geomorfologie'.

De gronden met de bestemming 'Wonen' mogen worden gebruikt voor wonen, aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven, tuinen en erven en de bescherming van de waterkering, ter plaatse van de aanduiding 'waterkering'. Parkeren ten behoeve van deze functies is ook toegestaan.

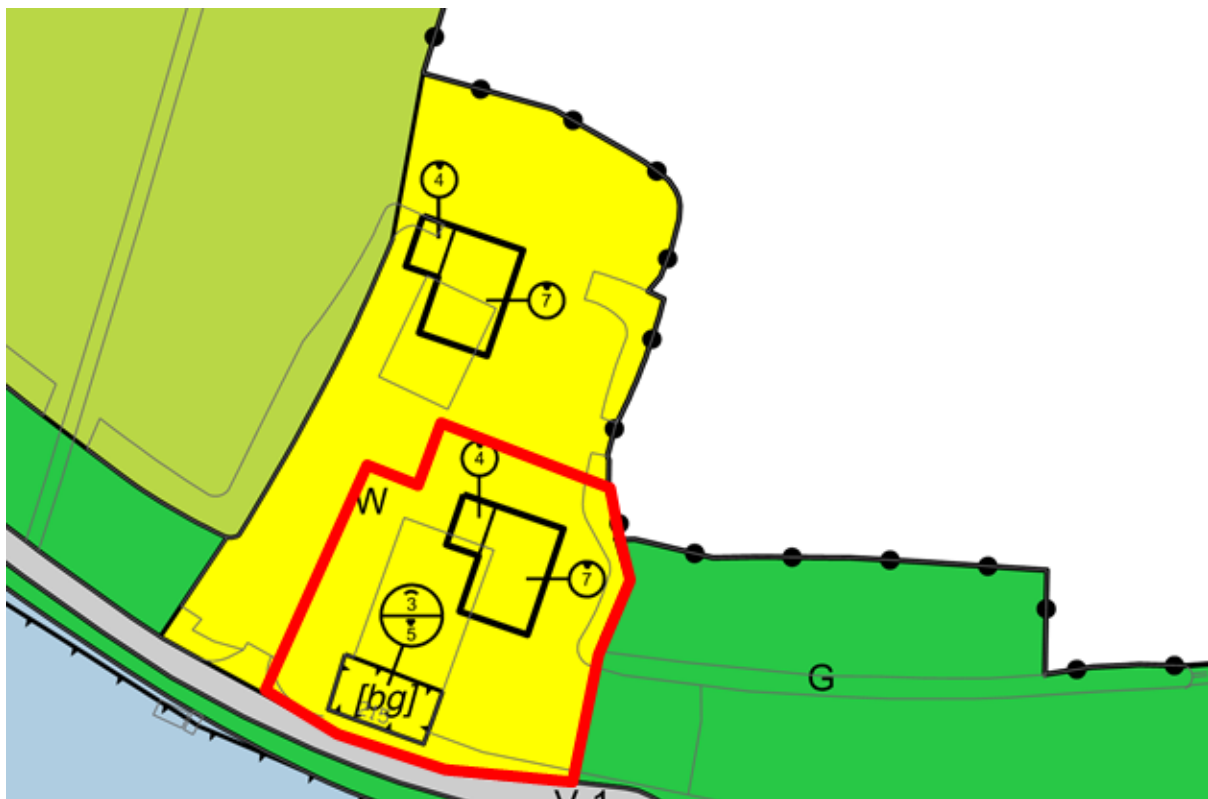
Op de percelen bevindt zich één bouwvlak (oppervlak 133 m²) en één aanduidingsvlak 'bijgebouwen' (oppervlak 77 m²). Binnen het bouwvlak mag een woning worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 7 meter en deels 4 meter en de maximum goot- en bouwhoogte binnen het aanduidingsvlak 'bijgebouwen' bedraagt 3 resp. 5 meter. Ook zijn binnen de bestemming overige

bouwwerken (bouwwerken geen gebouwen zijnde) toegestaan met een maximum oppervlak van 10 m² per kavel en een maximum bouwhoogte van 1 meter.

Bijbehorende bouwwerken zijn voorts slechts toegestaan voor zover deze vergunningsvrij kunnen worden gerealiseerd op basis van het Besluit omgevingsrecht.

Tenslotte is bepaald dat het bouwen van woningen niet toegestaan ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone - LIB zone IV', behoudens herbouw van een woning die ten tijde van de datum van de inwerkingtreding van het Luchthavenindelingbesluit in het plangebied rechtmatig aanwezig was. Het bevoegd gezag mag in afwijking van het bovengenoemd een omgevingsvergunning verlenen voor het bouwen van woningen, met dien verstande dat toepassing van deze bevoegdheid uitsluitend is toegestaan indien voor het desbetreffende bouwplan een verklaring van geen bezwaar is verleend zoals bedoeld in artikel 8.9 van de Wet luchtvaart.

Het pand 'Oranjevelt' was ten tijde van de datum van de inwerkingtreding van het Luchthavenindelingbesluit in het plangebied rechtmatig aanwezig en bewoond.



Afbeelding: uitsnede planverbeelding van bestemmingsplan 'Groene Staart 2011', met het plangebied 'Ouderkerkerdijk 215-216' met rode omlijning geprojecteerd- het tweede bouwvlak, buiten het nu aan de orde zijnde bestemmingsplan, is gelegen op perceel Ouderkerkerdijk 214

Gronden binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Landschap – Groene Hart en Rijksbufferzone' zijn primair bestemd voor de kernkwaliteiten van het Groene Hart. Gronden binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie – 1' zijn mede bestemd voor de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Gronden binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Geomorfologie' zijn primair bestemd voor de bescherming en het behoud van het aardkundig waardevolle gebied.

Het voorgestelde bouwplan past niet binnen het geldende bestemmingsplan: het gebouw dat wordt gerenoveerd, vergroot en bewoond bevindt zich buiten het aangegeven bouwvlak, en is aangeduid als 'bijgebouwen' waarbinnen niet gewoond mag worden.

1.5 Leeswijzer

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding met bijbehorende regels, vergezeld van een toelichting. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. In de toelichting is een beschrijving van het plangebied en het voorgenomen nieuwbouwplan opgenomen en zijn de aan het plan ten grondslag gelegen keuzes en beleidsuitgangspunten beschreven.

De toelichting bestaat uit 8 hoofdstukken. In hoofdstuk 1 wordt ingegaan op de aanleiding en het doel van het bestemmingsplan, de ligging van het plangebied en de plangrens en het geldende bestemmingsplan. Hoofdstuk 2 beschrijft de historie en de bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied. De voor het plan relevante beleidsuitspraken van rijk, provincie en regio en het eigen gemeentelijke beleid zijn in hoofdstuk 3 beschreven.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de verschillende milieuaspecten en hoofdstuk 5 behandelt de relevante omgevingsaspecten (water, archeologie, duurzaamheid en flora en fauna). In beide hoofdstukken vindt een toets aan de diverse milieu- en omgevingsaspecten plaats.

Een toelichting op het juridische systematiek oftewel een omschrijving van de afzonderlijke bestemmingen is beschreven in hoofdstuk 6. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 de economische uitvoerbaarheid beschreven en in hoofdstuk 8 de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de te doorlopen procedures.

Hoofdstuk 2 Het plangebied

In dit hoofdstuk is de huidige ruimtelijke structuur van het plangebied beschreven aan de hand van de historische ontwikkeling en de huidige situatie. Er wordt ingegaan op de in het gebied aanwezige functies en bebouwing.

2.1 Historie

2.1.1 Grote Duivendrecht Polder

De percelen Ouderkerkerdijk 215-216 bevinden zich in de Grote Duivendrecht Polder, het gebied ten zuiden van de Watergraafsmeer en aan de oostzijde van de Amstel. Deze polder maakte deel uit van het Amstelland, het landelijke gebied van Amsterdam rond de Amstel. De ontginning van dit gebied vond in de 12de en 13de eeuw plaats, waarbij de Amstel als ontginningsas werd gebruikt. Haaks op de Amstel werden percelen uitgezet met een onderlinge afstand van 30 tot 100 meter. Aan de kopse kant verzeiden boerderijen op huisterpen en ontstond de voor het veenlandschap typerende lintbebouwing. De percelen werden door middel van perceleringssloten gescheiden.

Deze sloten dienden om het natte veengebied te ontwateren waardoor geschikt akkerland ontstond. Als bijkomend gevolg van de ontwatering van het veen daalde het maaiveld en werd de grond weer natter. Aangezien de akkers bloot kwamen te staan aan overstromingsgevaar werden ter bescherming achter- en zijkaden aangelegd. Ondanks deze maatregelen zette de vernatting van de percelen zich door. Daarom bracht men nieuwe stroken veen in cultuur. Bij de verlenging van de kavels schoof ook vaak de bewoning op. De achterkade werd dan als secundaire ontginningsas in gebruik genomen.

De grootschalige ontginning van het veenlandschap gedurende de late middeleeuwen heeft geleid tot een continu proces van bodemdaling. Hierdoor kregen de zee en de getijdenwerking een toenemende invloed op het land. Met regelmaat overstroomde het veenweidegebied. De zee kon bovendien via het aangelegde slotenstelsel tot diep in het achterland binnendringen. De overstromingen leidden tot erosie van het veen en verbreding van het IJ. Ook ontstonden grote binnenmeren zoals de Watergraafsmeer. Teneinde het landverlies te bestrijden gaven de graven van Holland in het begin van de 13de eeuw opdracht tot de aanleg van een zeedijk langs de gehele kust van het IJ.

Sinds het einde van de middeleeuwen werden polders droog gemalen met windmolens. Ook in de Grote Duivendrecht Polder leverde de waterstand problemen op, onder andere door het hogere peil van de Amstel, de drooglegging en verkaveling van de Watergraafsmeer en de Bijlmermeer in het begin van de 17de eeuw en door de waterafvoer van de aangrenzende polders. In 1639 gaven de Staten van Holland en Westfriesland dan ook toestemming om de Grote Duivendrecht polder te bedijken en twee nieuwe molens te bouwen, waarvan een met een sluisje.

In de 17de- en 18de eeuw lieten vele Amsterdammers in de omgeving van de stad een buitenverblijf bouwen. Ook in het Amstelland, met name langs het Gein en de Amstel verschenen veel van deze buitens, die vaak bestonden uit een boerderij met een rijker uitgevoerd voorhuis. Een van deze boerderijen is Oranjevelt, op Ouderkerkerdijk 215-216.

In 1921 werd begonnen met de aanleg van de dijk door de Grote Duivendrecht- en de Grote Buiten-veldertse Polder voor de Ceintuur- of Ringspoorbaan (zie diagonaal in de navolgende afbeelding). Er werd met tussenpozen aan gewerkt en het heeft nog 60 jaar geduurd eer de beoogde spoorlijn er lag: in 1981 werd de Rozenoordbrug over de Amstel, inmiddels ook voor de Ringweg A10, voltooid.



Abbeelding: Grote Duivendrecht Polder, kaart Publieke Werken uit 1936

2.1.2 Perceel Ouderkerkerdijk 215

De buitens of boerderijen die in de 17de- en 18de eeuw in de omgeving van de stad zijn gebouwd bestonden vaak uit een boerderij met een rijker uitgevoerd voorhuis. De landerijen en het achterhuis werden verpacht, terwijl het voorhuis (de zogenaamde herenkamer) voor de eigenaar en zijn gezin beschikbaar bleef. Deze vorm wordt het hallehuistype of Amstellandse boerderij genoemd. Kenmerkend is een hoog voorhuis en een lager en langgerekt achterhuis. Het achterhuis was verdeeld in de boerenwoning (het middelhuis, direct achter de herenkamer) en het stalgedeelte. Onder het voorhuis bevond zich vaak de voorraadkelder. In het plangebied kwam één boerderij voor - de Oranjevelt op Ouderkerkerdijk 215-216 - die tot dit bouwtype behoorde.



Amstellandse boerderij met het voor- of herenhuis en het (lagere) achterhuis, verdeeld in het midden- of boerenhuis en het stalgedeelte

Wat vooral ten oosten van de Amstel voorkomt is dat men naast de boerderij een apart zomerhuis bouwde. In de zomer woonde de boer niet in de boerderij maar in het onverwarmde zomerhuis. 's

Winters woonde men weer in de boerenwoning waar men de voorraden bij de hand had en profiteerde van de warmte van het vee dat op stal stond. Oranjevelt had een dergelijk zomerhuis. Het bebouwd oppervlak bedroeg al met al 501 m².

Van Oranjevelt uit 1876 bestaat nu nog slechts het voorhuis. De oorspronkelijke bebouwing is nog te zien op een ongedateerde luchtfoto in het Stadsarchief (zie afbeelding hieronder). Hier is sprake van zeer lange bewoning: op een kaart uit 1700 staat hier, tegenover de Kalfjeslaan, al bebouwing aan-gegeven.



Afbeelding: Boerderij Oranjevelt (bron: SAA, ongedateerd)

2.2 Beschrijving huidige situatie

Het perceel is vanaf de Ouderkerkerdijk te bereiken. Het perceel heeft een omvang van circa 1.750 m². De bestaande dijkwoning meet momenteel 77 m².

Het woongebouw grenst aan de Ouderkerkerdijk en werd tot aankoop van de woning door de huidige bewoners (anti-kraak) bewoond. Het gebouw en het perceel hadden een onverzorgde uitstraling. In-dachtig de cultuurhistorische waarde ervan hebben de huidige eigenaren het pand gerenoveerd.



Afbeelding: luchtfoto ter plaatse van het plangebied (plangebied rood omlijnd; bron: Google Earth, 2014)

2.3 Ontwikkeling

De nieuwe eigenaren van Ouderkerkerdijk 215-216 willen de historische boerderij 'Oranjevelt' uit 1876 renoveren en uitbreiden. In 2009 is vergunning verleend tot het bouwen van twee nieuwbouwwoningen (gesplitst in Ouderkerkerdijk 214 en Ouderkerkerdijk 215-216). In plaats van de bestaande bouw-mogelijkheid voor een nieuwe woning op deze gronden, willen de huidige eigenaren het bestaande karakteristieke en cultuurhistorisch waardevolle pand 'Oranjevelt' renoveren, uitbreiden en bewonen.

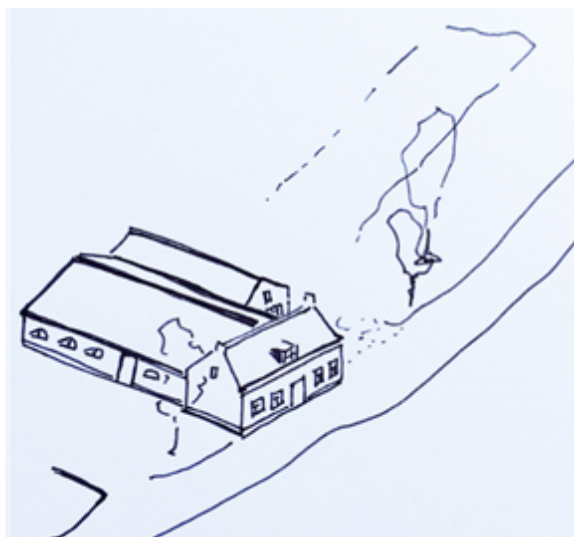
Met het plan wordt het oude voorhuis hersteld en uitgebouwd. Het plan zorgt voor een betere land-schappelijke inpassing dan de huidige bouwmogelijkheid uit het bestemmingsplan. Met het nieuwe plan wordt de bouwmassa kleiner, omdat er minder hoog gebouwd wordt. Ook komt de uitbouw tegen het bestaande gebouw in plaats van los op de kavel, wat het zicht vanaf de dijk naar het achterland vergroot.

Bij de renovatie is het voorhuis in ere hersteld. Hierbij zijn oude elementen welke nog aanwezig waren (balken, kozijnen) in het zicht gelaten en zijn deze gecombineerd met zeer duurzame en hoog afge-werkte materialen. Het gehele voorhuis is van binnen uit geïsoleerd en voorzien van nieuw sanitair, leidingwerk, elektrawerk, boiler en riolering.



Afbeelding: voorgevel van de dijkwoning voor en na renovatie

In plaats van een vrijstaande woning achter op het perceel, wordt de historische boerderij 'Oranjevelt' uitgebouwd, op de plek van de voormalige stal. Voor mantelzorg wordt een bijgebouw gerealiseerd naast de boerderij. Dit bijgebouw wordt uitgevoerd op de locatie waar vroeger het zomerhuis stond en zal de zelfde afmetingen krijgen als het voormalige zomerhuis.



Afbeelding: schetsen van het plan

De footprint en het bouwvolume van de historische situatie komt in de nieuwe situatie terug. Het plan sluit aan op het cultuurhistorisch karakter van het gebied en zorgt door clustering van de bebouwing en de kap i.p.v. een volledige bouwlaag voor een verbetering van de openheid van het gebied.

Het oppervlak van de uitbreiding die door deze aanbouw wordt gerealiseerd is gelijk aan het oppervlak van het te vervallen bouwvlak van de in 2009 vergunde woning op het perceel. Het totale bebouwde oppervlak van de woning met bijbehorende bouwwerken is na de renovatie ten hoogste 356 m².

De bestaande nokhoogte van het voorhuis is 6 meter vanaf straatpeil. De nokhoogte van de aanbouw

aan de achterzijde zal enkele decimeters lager zijn. De goothoogte van de aanbouw wordt 3 meter.

Het parkeren gebeurt op het perceel, via een oprit aan de westzijde van de woning.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden. In de structuurvisie is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft:

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

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

Op basis van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte zijn voor het voorliggende bestemmingsplan geen onderwerpen van toepassing.

Consequenties voor dit plan

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte heeft geen consequenties voor het plangebied van dit bestemmingsplan.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en Regeling van de algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)

Op 30 december 2011 zijn het Barro en Rarro in werking getreden en deze zijn op 1 oktober 2012 aangevuld. In het Barro zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van onderwerpen van nationaal belang, zoals hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Ecologische hoofdstructuur, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde. De regels uit het Barro zijn voor een aantal onderwerpen verder uitgewerkt in het Rarro (bijvoorbeeld de uitbreiding van het hoofdwegennet).

Op basis van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de bijbehorende Regeling van de algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) zijn voor het voorliggende bestemmingsplan geen onderwerpen van toepassing.

Consequenties voor dit plan

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro en de bijbehorende Regeling van de algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)) hebben geen consequenties voor het plangebied van dit bestemmingsplan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040

In de Structuurvisie legt de provincie haar ruimtelijke toekomstvisie vast en moet zij tevens aangeven hoe zij deze visie denkt te realiseren. De structuurvisie is uitsluitend zelfbindend. Voor de doorwerking van het in de structuurvisie vastgelegde beleid naar de gemeenten toe, staan de provincie diverse juridische instrumenten ter beschikking, zoals een provinciale ruimtelijke verordening.

De Structuurvisie Noord-Holland en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie zijn op 21 juni 2010 vastgesteld en sindsdien enkele malen op onderdelen herzien. De gemeente Amsterdam heeft op basis van de eigen structuurvisie vrijheid ten aanzien van het te volgen ruimtelijk beleid.

Consequenties voor dit plan

De structuurvisie is uitsluitend bindend voor de provincie, niet voor de gemeente. De structuurvisie heeft daarom geen consequenties voor de inhoud van het bestemmingsplan.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

Voor de doorwerking van het in de structuurvisie vastgelegde beleid naar gemeenten toe, heeft de provincie de beschikking gekregen over de zogenaamde provinciale verordening. De Verordening bevat algemene regels omtrent de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen. Wel zal hierin duidelijk het provinciaal belang naar voren moeten komen. Het uitgangspunt daarbij is dat de bevoegdheden ter doorwerking van het ruimtelijk beleid zoveel mogelijk proactief worden ingezet en het provinciale beleid daarbij zoveel mogelijk eenduidig wordt geregeld.

Tegelijkertijd met de structuurvisie is de Provinciale Ruimtelijke Verordening in werking getreden (november 2010) en daarna meermalen herzien of geactualiseerd. Voor dit bestemmingsplan is de verordening van belang zoals deze in werking is getreden per 1 maart 2017.

Bestaand Stedelijk Gebied (BSG)

Onder 'Bestaand Stedelijk Gebied' wordt in de PRV verstaan, gelijk aan artikel 1.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro): "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur."

Het bestemmingsplangebied omvat gronden waaraan in het bestemmingsplan 'Groene Staart 2011' de bestemming 'Wonen' is toegekend. Binnen deze bestemming is op het perceel voorzien in het bouw- en gebruiksrecht voor de bestaande bebouwing 'Oranjevelt' en de op het perceel mogelijk gemaakte nieuwe woning (waarvoor in 2009 vergunning is verleend). Het woonperceel is daarom 'Bestaand Stedelijk Gebied' (BSG) zoals benoemd in de verordening en het Bro.

Kleinschalige ontwikkeling

In artikel 5c van de PRV wordt geregeld: Een bestemmingsplan maakt een kleinschalige ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied uitsluitend mogelijk binnen een bestaand bouwblok dat al voorziet in een stedelijke functie. Het aantal woningen mag hierbij niet toenemen.

De gedachte achter artikel 5c is dat voor een kleinschalige ontwikkeling, zoals bijvoorbeeld enkele woningen, altijd ruimte is te vinden binnen bestaand stedelijk gebied of binnen bouwblokken in het landelijk gebied waar al wordt voorzien in een stedelijke functie.

Woningen binnen de 20 Ke-contour

In artikel 5e wordt bepaald dat binnen de 20 Ke-contour enkel binnen bestaand stedelijk gebied, nieuwe

woningen mogelijk mogen worden gemaakt. Ook woningen die mogelijk zijn op grond van de regeling voor kleinschalige ontwikkelingen (artikel 5c) zijn binnen de 20 Ke-contour mogelijk.

Voor zover een bestemmingsplan nieuwe woningen toestaat op de gronden binnen de 20 Ke-contour, wordt in de toelichting van dat plan rekenschap gegeven van het feit dat op de betreffende locatie sprake is van geluid vanwege het luchtverkeer en worden de redenen vermeld die er toe hebben ge-leid om op de betreffende locatie nieuwe woningen te bestemmen, alsmede de uitkomsten van het onderzoek naar de maatschappelijke haalbaarheid hieromtrent.

Bufferzone

Het perceel is tevens aangewezen als 'Bufferzone' (dit behelst de voormalige Rijksbufferzone en het Nationaal Landschap Het Groene Hart). Volgens artikel 24 van de PRV mag een bestemmingsplan in dit gebied geen verdere verstedelijking mogelijk maken in de vorm van nieuwe gebouwen buiten BSG voor o.a. wonen.

In de toelichting van een bestemmingsplan dient te worden aangegeven op welke wijze de open en groene ruimte wordt beschermd, op welke wijze de ruimtelijke kwaliteit wordt beschermd en op welke wijze de dagrecreatieve functie wordt versterkt. Voor initiatieven die zijn gelegen in de Bufferzone gelden de karakteristieken en de ontwerpprincipes inzake de samenhang, de ruimtelijke kwaliteit en de identiteit van het landschap, zoals beschreven in het door gedeputeerde staten (nr 2011-66880) vastgestelde rapport 'Gebiedsperspectief en Beeldkwaliteit Amstelscheg' (zie subparagraaf 3.2.5).

Consequenties voor dit plan

Zowel de bestaande bebouwing als de vergunde woningen behoren tot het BSG. Binnen het BSG is een functie als wonen toegestaan.

De uitbreiding van het huidig gebouw 'Oranjevelt' (eigenlijk het terug bouwen van 'Oranjevelt' in zijn originele afmetingen) bevindt zich op het woonperceel en ter compensatie van de uitbreiding wordt de bouwmogelijkheid van één woning weggenomen. Er is dan ook sprake van een 'Kleinschalige ontwik-keling' zoals bedoeld in de PRV.

Het perceel blijft grotendeels onbebouwd omdat er per saldo geen nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd. De uitbreiding is direct aansluitend, achter het bestaande gebouw geprojecteerd. De bouwmo-gelijkheid voor de nieuwe woning, die komt te vervallen met dit plan, had een grotere invloed op het zicht op het achtergelegen land doordat het verder van de dijk af lag en niet direct achter de bestaan-de bebouwing. De ontwikkeling in het huidige voorstel past beter binnen het groene karakter van de omgeving en verbetert de ruimtelijke kwaliteit. Bovendien is 'Oranjevelt' van waarde in de omgeving en wordt hersteld met respect voor zijn cultuur historische context. Het bestemmingsplan heeft dan ook geen negatieve gevolgen voor de landschappelijke diversiteit, het (veen) weidekarakter, de openheid en de rust en stilte, aangezien het slechts een wijziging van de positie van bebouwing op per-ceelsniveau betreft. De openheid wordt bevorderd doordat bebouwing aansluitend aan en direct ach-ter het bestaande gebouw wordt geconcentreerd. Het plan heeft zodoende positieve gevolgen voor de kernkwaliteiten van het Groene Hart.

Hierbij is voorts van belang dat het schaalniveau van de met dit bestemmingsplan toegestane wijzi-ning gering is afgezet tegen de kernkwaliteiten van het Groene Hart als geheel. Tot slot is van belang dat in het bestemmingsplan een dubbelbestemming is opgenomen met beschermende regels ten aanzien van het Groene Hart en de rijksbufferzone.

De verkeersaantrekkende werking van het plan blijft gelijk aan het bestaande, aangezien het woning-aantal niet verandert.

Gelet op het voorgaande leidt het bestemmingsplan per saldo niet tot een significante aantasting van de kernkwaliteiten van het Groene Hart (zoals uitgewerkt in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie, zie hierna in paragraaf 3.2.3) en voldoet het bestemmingsplan aan de PRV.

3.2.3 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

De Leidraad is op 21 juni 2010 als onderdeel van het uitvoeringsprogramma van de Structuurvisie Noord-Holland 2040 vastgesteld. In de Leidraad geeft de provincie haar visie op de gewenste ruimte-lijke kwaliteit van Noord-Holland. Daarbij is aangegeven welke kernkwaliteiten van het landschap en de cultuurhistorie van provinciaal belang zijn zodat deze kwaliteiten op een zorgvuldige wijze kunnen worden meegenomen bij nieuwe ontwikkelingen.

Het plangebied behoort tot het veenrivierenlandschap. Het veenrivierenlandschap bestaat uit een combinatie van vooral matig open gebieden tot zeer open gebieden. Het is een half-open landschap met plaatselijk zeer grote open ruimten. Langs de veenrivieren (zoals de Amstel) zijn meer zandige oeverwallen afgezet. Aangrenzend aan de oeverwallen liggen kommen met klei- en veengronden. De kommen manifesteren zich nog altijd als open grasland, de smalle oeverwallen zijn sterk verdicht. De veenrivieren vormen lange tijd de belangrijke vervoersaders. Van oudsher hebben de meeste ontwikkelingen zich op de zandige oevers geconcentreerd. De kernkwaliteiten van het veenrivierenlandschap zijn onder andere:

4. Historische structuurlijnen:
 - a. Middeleeuwse strokenverkaveling: veelal radiale percelering vanaf de veenrivieren. Deze komen samen in het midden van de polder waardoor de verkavelingsrichting verspringt;
 - b. Elementen/kenmerken die samenhangen met de ontginningsstructuur, zoals weteningen, boezemgebieden, landscheidingskaden, tiendwegen, strokenverkaveling, gerende, knikkende en gebogen percelen;
 - c. Kronkelende veenriviertjes als de Amstel begrenzen de open ruimten en voegen diversiteit toe aan het landschap. De wegen en paden langs de oevers maken de continuïteit en het water beleefbaar;
5. Openheid:
 - a. Rivierlandschappen: open en vlak landschap, grasland, rivieroeverwallen, riviereninversierug, ontgonnen veenvlakte en bosveen;
 - b. Mate van openheid: landschap met een half-open karakter met plaatselijk zeer open ruimten;
 - c. De afwisseling tussen de verdichte oevers langs de rivieren en de openheid en het graslandkarakter van de aangrenzende polders;
 - d. De doorzichten vanaf de rivier naar het achterliggende polderland;
 - e. Behoud van de herkenbaarheid van de zonering in openheid van bovenstroomse delen naar benedenstroomse delen;
 - f. Het waterrijke karakter en de openheid van de veenpolders.

In de Leidraad wordt ook ingegaan op het Nationaal Landschap Groene Hart. Het plangebied is gelegen binnen het Groene Hart. Het Groene Hart is het grootste Nationaal Landschap van Nederland en is door zijn gevarieerde en overwegend landelijke karakter een tegenpool voor het grootstedelijke gebied eromheen, en bewoners en bezoekers komen hier dan ook voor rust, ruimte en groen. Landbouw, natuur en recreatie zijn de voornaamste 'landelijke' functies van het Groene Hart. Het Noord-Hollandse deel van het Groene Hart behoort tot het metropolitane landschap en bestaat uit onder meer het deelgebied 'Venen/Amstelscheg'. De Amstelscheg verbindt de stad Amsterdam met het gebied De Venen, het grootste aaneengesloten veenlandschap binnen het Groene Hart. Kenmerkend voor dit deelgebied zijn de veenriviertjes Amstel, Waver, Holendrecht en Winkel. Westelijk ligt het jongere landschap van de droogmakerij Bovenkerkerpolder (Amstelveen) met langs de Amstel de bovenlanden. De Amstelscheg is een belangrijk recreatief uitloopgebied voor Amsterdam. De kernkwaliteiten van het Groene Hart zijn de landschappelijke diversiteit, het (veen) weidekarakter, de openheid en de rust en stilte.

Volgens de bij de Leidraad behorende digitale informatiekaart zijn ter plaatse van het plangebied geen specifieke kernkwaliteiten van toepassing. Het gebied kent een matige openheid met gedeelde ruimten

en behoort daarmee niet tot het 'open en zeer open gebied' van het Groene Hart. Bij toekomstige ontwikkelingen zijn de voor het landschap kenmerkende openheid en de daarmee samenhangende ruimtetypen een belangrijke leidraad waarbij de visueel-ruimtelijke kwaliteiten van het landschap behouden blijven of verder ontwikkeld worden.

Consequenties voor dit plan

Het bestemmingsplan leidt slechts in beperkte mate tot andere bouw- en gebruiksmogelijkheden op de percelen Ouderkerkerdijk 215-216. De uitbreiding van het huidig gebouw 'Oranjevelt' (eigenlijk het terug bouwen van 'Oranjevelt' in zijn originele afmetingen) bevindt zich op het woonperceel en ter compensatie van de uitbreiding wordt de bouwmogelijkheid van één woning weggenomen. De herpositionering van de bebouwing komt ten gunste aan het landschap, doordat de bebouwing direct aansluitend en achter de bestaande bebouwing wordt gerealiseerd. In het bestemmingsplan zijn voorts gedetailleerde bepalingen opgenomen ter bescherming van het groene karakter van het gebied. Het bestemmingsplan leidt niet tot aantasting van de kernkwaliteiten van het Groene Hart. Integendeel, het leidt tot de versterking daarvan.

3.2.4 Ontwikkelingsstrategie voor de Amstelscheg: Amstel tussen stad en land

De Provincie heeft in samenwerking met het waterschap Amstel, Gooi en Vecht, de gemeenten Diemen, Ouderamstel, Amstelveen en Amsterdam en de (voormalige) stadsdelen Oost-Watergraafmeer, Zuideramstel, Oud-Zuid en Zuidoost een ontwikkelingsstrategie voor de Amstelscheg opgesteld (d.d. februari 2010).

De wens is om de toenemende verrommeling van het plangebied tot staan te brengen en te zorgen voor een opwaardering van het hele gebied tot een metropolitaan landschap. De inhoudelijke opgave voor de Amstelscheg laat zich daarom kenschetsen door de volgende doelstellingen:

6. het veenweide landschap beschermen en verfraaien, met strenge bescherming van zichtlijnen;
7. een robuuste rood/groen/blauwe structuur creëren, met meer samenhang tussen gebieden;
8. meer ruimte bieden voor recreatie en zorgfaciliteiten;
9. bijzondere cultuurhistorische waarden behouden;
10. agrarische functies behouden en versterken;
11. klimaatbestendig maken van het watersysteem;
12. voorkomen van grootschalige industriële (agrarische) ontwikkelingen;
13. biodiversiteit ontwikkelen en stimuleren, met name gericht op weidevogels;
14. creëren van groenere, openbare en beter bereikbare oevers langs de Amstel;
15. nieuwe woningbouwlocaties weren;
16. autoverkeer langs de oevers beperken en nieuwe recreatieve routes aanleggen voor langzaam verkeer;
17. de diversiteit binnen de Amstelscheg verder aanmoedigen in de uitvoeringsplannen voor de deelgebieden.

Deze ontwikkelingen zullen het vestigingsklimaat en de leefkwaliteit rond de Amstelscheg aanzienlijk verbeteren. Er wordt daarmee nauw ingespeeld op trends in de behoeften van stedelingen, zoals vrijetijdsbesteding, ontspanning, natuur- en landschapbeleving en het consumeren van streekproducten.



Afbeelding: deelgebieden

In de Ontwikkelingsstrategie is onderscheid gemaakt in een aantal deelgebieden. Het perceel Ouderkerkerdijk is gelegen in het deelgebied "Landschap van Rembrandt". Over dat deelgebied is aangegeven dat de beide oevers van de Amstel hier een agrarisch cultuurlandschap in miniformaat bieden. Het landschap is heel divers en door de meanders van de rivier verandert het perspectief voor de bezoeker voortdurend. Tegelijk laten de stadsranden zich hier nadrukkelijk zien met hoogbouw en de Arena in het zicht. Het middeleeuws veenlandschap - in zekere zin het 'landschap van Rembrandt' - is een rijp en gedifferentieerd landschap dat in essentie behouden moet blijven. Maar een voorwaarde voor die instandhouding is ook een vitale boerenstand. Door verbreding van de landbouw blijft er perspectief voor vitale agrarische ondernemingen. Ook het karakter van de melkveehouderijen moet in stand blijven want koeien in de wei horen bij dit landschap en de beleving ervan. Boerderijen kunnen soms ook een bredere functie krijgen, zoals bij Stadslandgoed Klarenbeek. Op deze wijze wordt de van oudsher aanwezige relatie van Duivendrecht met het buitengebied opnieuw gelegd. In de Duivendrecht polder moeten voor stadsbewoners meer mogelijkheden komen voor recreatie en voor nieuwe zorgfuncties. Of dat ook moet leiden tot nieuwe bebouwing is de vraag, want de polder is al dichter bebouwd dan de naburige Ronde Hoep. Een goede beheerstrategie is dus noodzakelijk om het specifieke karakter van deze polder te behouden. Het is van oudsher een veenweidegebied zonder opgaande begroeiing. Tegen die achtergrond ligt een combinatie met kleinschalige recreatie voor de hand.

Consequenties voor dit plan

De restauratie van 'Oranjevelt', heden in zeer verwaarloosde staat, in zijn originele staat en het vervallen van de bouwmogelijkheid op het achterterrein gaat de ongewenste verrommeling van het (plan)gebied tegen. Het gebruik als woning van het bestaande gebouw en de wijziging van de positie van bebouwing op het perceel past binnen de Ontwikkelingsstrategie.

3.2.5 Gebiedsperspectief & Beeldkwaliteit Amstelscheg

In navolging van de Ontwikkelingsstrategie (zie subparagraaf 3.2.4) is door de diverse partners ge-werkt aan een Gebiedsperspectief en Beeldkwaliteitsplannen (d.d. 11 november 2011). Eén van de motieven bij het opstellen was om ten aanzien van de beoordeling van ruimtelijke kwaliteit van het landschap meer samenhang en lijn te brengen. Een gebiedsperspectief waarin met name de land-schappelijke kwaliteiten gewaarborgd worden, waarin de toegankelijkheid vanuit de stad vergroot wordt en waarin de diversiteit aan gebieden met ontwikkelopgaven omschreven zijn.

Met behulp van het Gebiedsperspectief en de Beeldkwaliteitplannen wordt gestreefd ruimtelijke ont-wikkelingen binnen de Amstelscheg te sturen. Zodra er ontwikkelingen spelen in de Amstelscheg die van invloed zijn op de samenhang, ruimtelijke kwaliteit en identiteit van het landschap zullen deze binnen de aard van het gebiedsperspectief moeten passen. Hierin zijn voortschrijdend inzicht en ruim-te voor nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Zodra ontwikkelingen concreet worden, worden in de Beeld-kwaliteitplannen ontwerpprincipes aangereikt die passen binnen het Gebiedsperspectief, waardoor de ruimtelijke kwaliteiten gewaarborgd en versterkt worden.

Voor de Amstelscheg gelden vier hoofdopgaven: positie versterken, landschappelijke karakteristieken versterken, toegankelijkheid vergroten en programma ontwikkelen. Per deelgebied gelden andere (deel)opgaven. De percelen Ouderkerkerdijk 215-216 zijn gelegen in het deelgebied 'Amstel en Bovenlanden'. Voor de wijziging van de positie van bebouwing op de percelen Ouderkerkerdijk 215-216 is het volgende relevant:

1. Positie versterken door de geleidelijke overgang van stad naar land te behouden door verdere verdichting tussen bestaande bebouwing tegen te gaan.
2. Landschappelijke karakteristieken versterken door de groenstructuur te verhelderen en de openheid te versterken door de laanbeplanting, in noord-zuidrichting, langs de Amstel af te verdunnen, erfbeplanting toe te passen rondom bebouwing en opgaande beplanting tegen te gaan in gebieden tussen bebouwing aan de Amstel en stadsranden, ringdijken en droogmakerijen.
3. Programma ontwikkelen waarbij o.a. exclusief wonen als mogelijke functies zijn genoemd. Woonwijken en clustering van woningen groter dan de huidige maat van het erf is daarbij niet wenselijk.

In het Beeldkwaliteitsplan voor het deelgebied 'Amstel en Bovenlanden' is een aantal opgaven ge-noemd, waar het voorliggende bestemmingsplan invulling aan geeft:

4. Amstel als drager door ontwikkelen door oriëntatie en koppeling van gebouwen en functies aan de dijk; (de bebouwing wordt geconcentreerd aansluitend aan en direct achter het bestaande gebouw)
5. geleidelijke overgang van stad naar land behouden door verdere verdichting tussen bestaande bebouwing tegen te gaan; (de bouwmogelijkheid van een woning verder achterop het perceel, tussen het bestaande gebouw en een tweede nieuwe woning, komt te vervallen)
6. cultuurhistorische waarden behouden met name buitens, boerderijen en ontginningspatroon; (de oorspronkelijke bouwvorm van boerderij en melkstal wordt hersteld)
7. bebouwingskarakteristiek versterken bij herbouw of nieuwbouw gelet op oriëntatie hoofdgebouw, maaiveldhoogte erf en erf gesitueerd aan dijk; (de bebouwing wordt geconcentreerd aansluitend aan en direct achter het bestaande gebouw; de oorspronkelijke bouwvorm van boerderij en melkstal wordt hersteld)

Als 'mogelijke functies' is het toevoegen van recreatieve functies binnen bestaande erven genoemd alsook (exclusief) wonen.

Consequenties voor dit plan

Het initiatief past in de bovengenoemde uitgangspunten en er worden geen extra woningen gerealiseerd. In het bestemmingsplan zijn gedetailleerde regels opgenomen ter bescherming van het groene karakter

van het gebied.

3.3 Beleid Groengebied Amstelland

3.3.1 Visie Groengebied Amstelland

Groengebied Amstelland is het samenwerkingsverband van de gemeenten Amsterdam, Amstelveen, Diemen, Ouder-Amstel en de provincie Noord-Holland. Het heeft als doelstelling om een harmonisch landschap te ontwikkelen, afgestemd op een evenwichtige ontwikkeling van openluchtrecreatie, een evenwichtig natuurlijk milieu en een gezonde agrarische bedrijfsvoering. De belangrijkste dagelijkse taken van Groengebied Amstelland zijn het beheren en exploiteren van de recreatiegebieden en houden van toezicht. Binnen het taakveld recreatie heeft Groengebied Amstelland ook de verantwoordelijkheid om op de lange termijn te sturen. Voor het groengebied is een visie opgesteld (d.d. 10 december 2009) waarin de volgende uitgangspunten centraal staan:

1. Behoud van het landschap door ontwikkeling staat centraal;
2. Beter benutten en stimuleren van de productie van diensten vanuit het gebied voor de regio;
3. Versterken van relatie tussen stad en land.

De ambitie is om de verkeersdruk in de Amstelscheg aanzienlijk te verlagen, nader onderzoek welke rol het recreatieschap hierin heeft en hoe dit te realiseren wordt voorbereid. Hoogwaardige cultuurhistorische ruimte en hoogwaardige, bij het karakter van het gebied passende functies staan centraal. Toevoegingen die beleving van rust, ruimte en hoogwaardige kwaliteit vergroten, worden ondersteund. Andere toevoegingen worden geweerd.

De Amstelscheg wordt verder ontwikkeld als de cultuurhistorische parel met veehouderij als hoofdbeheerder en -drager van het landschap. De ambitie is om het boerenland op het huidige niveau te handhaven en een maximaal contrast tussen de stadsrand en het landelijk gebied te ontwikkelen. Hierbij passen geen nieuwe (vlakvullende) stedelijke functies zoals woningbouw, bedrijventerreinen en volkstuinen, maar ook geen vlakvullende recreatiegebieden in aanvulling op het bestaande programma. Sommige kleinschalige stedelijke functies zoals openbare horeca, kleinschalige verblijfsrecreatie, zorginitiatieven en bijvoorbeeld galeries zijn, mits goed ingepast, juist gewenst. Het groengebied wil de potenties van de Amstelscheg ten volle realiseren en de Amstelscheg daarmee voor de toekomst veilig stellen.

Consequenties voor dit plan

Omdat het gaat om een eenvoudige wijziging van de positie van bebouwing op perceelsniveau, wordt dit aanvaardbaar geacht, zoals in het voorgaande is gemotiveerd (zie subparagraaf 2.3, 3.2.2 en verder). De woning is geen zogenaamde vlakvullende stedelijke functie. Tenslotte heeft het bestemmingsplan geen nadelige gevolgen voor de verkeersdruk in de Amstelscheg, omdat het woningaantal gelijk blijft.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Amsterdam 2040, Economisch sterk en Duurzaam

De Structuurvisie is opgesteld in opdracht van het gemeentebestuur van Amsterdam. Na instemming van het college van B en W op 12 oktober 2010 heeft de gemeenteraad de structuurvisie in december 2010 vastgesteld. De structuurvisie vormt de basis van alle ruimtelijke plannen die de komende jaren tot ontwikkeling komen. Vandaar dat juridisch planologische plannen (waaronder bestemmingsplannen) en stedenbouwkundige plannen (plannen in het kader van het Plaberum) aan de Structuurvisie zullen worden getoetst. De Structuurvisie bestaat uit een visie, een hoofdstuk 'uitvoering' en een hoofdstuk 'instrumentarium'.

Visie

In het eerste deel van de Structuurvisie, de visie, worden ruimtelijke ontwikkelingen beschreven: sterke groeiprocessen vanuit de kracht van het hart van de metropool Amsterdam. De visie geeft aan welke ontwikkelingen gewenst zijn en worden gestimuleerd.

Uitvoering

Nadat de ontwikkelingsrichting van de stad is verwoord, wordt in het hoofdstuk 'uitvoering' de vraag gesteld hoe, waar en wanneer de opgaven die uit de Structuurvisie volgen, te realiseren zijn. Daartoe wordt de Structuurvisie vertaald in 'plannen' of 'projecten'. Voor deze plannen wordt een globale raming gemaakt van het te realiseren programma en er wordt een indicatie gegeven van de financiële opgaven die ermee gemoeid zijn. Tot slot wordt bepaald in welke tijdsvolgorde deze plannen aan de orde kunnen zijn. Hiermee wordt ook duidelijk in welke delen van de stad welk deel van de realisatie van de Structuurvisie ter hand wordt genomen.

Instrumentarium

In het visiedeel zijn de ambities van de gemeente Amsterdam neergelegd en wordt uiteengezet welk beleid voor de komende jaren wordt ingezet om die ambities waar te maken. In samenhang daarmee is de regelgeving ondergebracht in deel drie: het instrumentarium.

Relevante aspecten

Het plangebied is gelegen in de (groene) Amstelscheg. De druk op het gebied is groot. Vooral verdichting van het stedelijk milieu rond de scheg drukt stedelijke functies het landelijke gebied in. Het gemeentebestuur is erop gericht dit tegen te houden. Samen met de regiogemeenten wordt het rijksbufferzonebeleid uitgewerkt.

Het perceel behoort eveneens tot de Hoofdgroenstructuur. De Hoofdgroenstructuur omvat de minimaal benodigde hoeveelheid groen die Amsterdam wil borgen, bestaande uit gebieden die waardevol zijn voor de stad en de metropool, omdat zij een onmisbare functie vervullen voor groene recreatie, verbetering leefklimaat, waterhuishouding, hittedemping, verbetering luchtkwaliteit, biodiversiteit en voedselproductie. Behoud van cultuurhistorische waarden en een gevarieerd totaal aanbod aan groen zijn belangrijke aspecten. In de Hoofdgroenstructuur zijn die gebieden opgenomen waar de functies groen en groene recreatie voorop staan. Woningbouw, werkgerelateerde functies, wegeaanleg of het vestigen van voorzieningen die verkeer aantrekken of die ten koste gaan van groen zijn niet in overeenstemming met de doelstellingen van deze structuurvisie. Ingrepen die de recreatieve gebruikswaarde en/of de natuurwaarde of andere functies van het groen verhogen worden juist gestimuleerd. Ingrepen in de Hoofdgroenstructuur worden op inpasbaarheid beoordeeld. De beoordelingscriteria zijn opgenomen in tabellen (zie navolgende). Daarin staat per groentype aangegeven welke ingrepen wel en niet zijn toegestaan.

Ter plaatse van het plangebied is het groentype 'stadsrandpolder' aangeduid (zie ook de navolgende afbeelding).



Afbeelding: groentypen Hoofdgroenstructuur waarbij het plangebied indicatief is aangegeven met een rode cirkel

In geval van nieuwbouw en/of verharding in de Hoofdgroenstructuur beoordeelt de Technische AdviesCommissie HGS (TAC) op basis van de richtlijnen die per groentype zijn uitgewerkt of er naar aard, omvang en locatie sprake is van inpasbaarheid. Daarbij geldt in het algemeen dat kleinschalige bebouwing en verharding die het specifieke groentype ondersteunt en die voortvloeit uit het streven naar verbetering van het functioneren van het groen als inpasbaar wordt beschouwd. Bestaande legale bebouwing – inpasbaar of niet – wordt om praktische redenen geaccepteerd. Bij functiewijziging dient dit aan de echter wel aan de TAC te worden voorgelegd.

Stadsrandpolder	
Gebruik, gewenste beleving	Landschapsbeleving en agrarisch gebruik staan centraal. Voor recreanten is routegebonden recreatie van belang. Beleven van de openheid en het historische landschap.
Gewenste zonering	Niet van toepassing.
Type beheer	Agrarisch natuurbeheer (bij voorkeur).
Ontsluiting	Kavels zijn particulier eigendom en dus niet ontsloten. In overleg kunnen natuurspaden worden uitgezet. Buiten de kavels ontsluiten voor wandelaars, fietsers, kanovaarders en schaatsters, en beperkt voor de auto (autoluw).
Bezoekersdruk	Hoog.
Voorbeelden	Waterland, Amstelland, Tuinen van West.
Beleidsintentie	Stimuleren van stadslandbouw en zorgboerderijen (in bestaande bouw). Stimuleren van natuureducatie. Tegengaan verrommeling door voorkomen van uitplaatsing van NIMBY-functies (NIMBY=not in my backyard). Bij Waterland en Amstelland is het behoud van het cultuurhistorisch karakter uitgangspunt. De openheid van het gebied mag niet aangetast worden. Overnachtingsmogelijkheden alleen kleinschalig in bestaande bouw.
Inpasbare voorzieningen	Kleinschalige recreatieve voorzieningen: observatiepunten, informatieborden, routing (land, water), kano- en roeibootcentra, informatiecentrum, picknicktafels, bankjes. Kleinschalige horeca, gericht op passerende recreanten. Geen leisure of andere recreatieve voorzieningen met een verkeersaantrekkende werking (auto). Nieuwe voorzieningen moeten aansluiten bij het recreatieve profiel van het gebied en dit versterken. Nieuwe voorzieningen mogen niet concurreren met soortgelijke voorzieningen in de nabije omgeving.

Afbeelding: richtlijnen voor groentype stadsrandpolder in geval van nieuwbouw en/of verharding

Advies Technische Advies Commissie (TAC)

Het plan voor de woning, met de renovatie en herbouw op basis van de historische situatie, ziet de TAC in principe als een verbetering ten opzichte van de vergunde situatie en passend in het cultuurhistorisch

beeld en creëert het meer openheid in het landschap. De TAC neemt het standpunt in dat het bouwplan inpasbaar is onder een drietal voorwaarden:

- a. Het totaal metrage aan bebouwing op de percelen 214 en 215/216 de historische situatie van 501 m² bebouwing niet overschrijdt.
- b. De reeds eerder bij het bestemmingsplan Ouderkerkerdijk 215/216 gestelde voorwaarde van een garantie van het intrekken van het afgegeven bouwrecht voor de nieuwbouwwoning overeind blijft.
- c. Er door de gemeente zorg gedragen wordt voor het bebouwingsvrij blijven van de groenstrook behorende bij perceel 215/216.

Het vasthouden aan de metrages uit de historische setting is in deze context een belangrijk punt voor de TAC aangezien het landschap rond de Amstel anders ongemerkt geleidelijk dichtslibt. Het is vervolgens aan het bevoegd gezag om de verdeling van dit totaal metrage over respectievelijk de percelen 214 en 215/216 nader te bepalen en naar ontwerpaanpassingen te zoeken waarmee de openheid van het landschap het beste gegarandeerd kan worden. Tegen beide bouwplannen zoals ze individueel zijn voorgelegd voor advies aan de TAC is geen bezwaar, echter het totaal metrage mag niet meer dan de historische setting van 501 m² bedragen.

De tuin maakt geen deel uit van het voorliggende bestemmingsplan.

Consequenties voor dit plan

Aan de genoemde drie voorwaarden wordt voldaan:

1. Op het perceel Ouderkerkerdijk 215/216 wordt maximaal 356 m² toegelaten. Op het perceel Ouderkerkerdijk 214 wordt maximaal 145 m² gerealiseerd, wat wordt geborgd in het desbetreffende plan. Samen is dit maximaal 501 m²;
2. De bouwmogelijkheid van één van de twee in het bestemmingsplan "Groene Staart 2011" toegelaten woningen wordt opgeheven;

Hoofdstuk 4 Milieuaspecten

4.1 Geluidhinder

4.1.1 Wettelijk kader

In de Wet geluidhinder (Wgh) zijn sinds het eind van de jaren '70 regels voor het bestrijden en voorkomen van geluidhinder ten gevolge van wegverkeer, railverkeer en industrie vastgelegd. Hierin staat bijvoorbeeld wanneer de geluidbelasting moet worden getoetst. Daarnaast is vastgelegd hoeveel decibel geluid in deze situaties zijn toegestaan. Wanneer een overschrijding van de norm wordt geconstateerd bij de toetsing, moeten er maatregelen worden getroffen om de geluidbelasting terug te brengen. De akoestische berekeningen moeten voldoen aan de regels die zijn vastgelegd in Reken- en Meetvoorschriften. De Wet geluidhinder is op 1 juli 2012 gewijzigd (zie hierna onder het kopje 'SWUNG').

Indien een bestemmingsplan binnen een geluidszone als bedoeld in de Wet geluidhinder nieuwe geluidsgevoelige functies/gebouwen mogelijk maakt of nieuwe infrastructuur, dient akoestisch onderzoek verricht te worden. In het onderzoek dient te worden nagegaan hoeveel de geluidsbelasting op de gevel van de betreffende functie bedraagt. Indien uit onderzoek blijkt dat de hoogst toelaatbare waarde (voorkeurgrenswaarde) op de gevel wordt overschreden, zal er een hogere grenswaarde vastgesteld moeten worden. Het ontwerpbesluit tot vaststelling van een hogere grenswaarde dient gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd te worden.

Ten aanzien van geluidhinder vanwege vliegtuigverkeer is een ander wettelijk kader van toepassing, vastgelegd in twee uitvoeringsbesluiten, behorend bij de in 2001 goedgekeurde Schipholwet: het Luchthavenindelingbesluit (LIB, laatstelijk gewijzigd 2014) en luchthavenverkeersbesluit. Het luchthavenverkeersbesluit is gericht op de beheersing van de milieubelasting door het luchthavenluchtverkeer rondom Schiphol. Het LIB bevat (ruimtelijke) regels voor de omgeving ten behoeve van het functioneren van Schiphol. Voor ruimtelijke plannen is dus hoofdzakelijk het LIB van belang.

Het LIB regelt welk gebied bestemd is voor gebruik als luchthaven en voor welk gebied daarom heen beperkingen gelden ten behoeve van de veiligheid en geluidsbelasting. Voor bepaalde gebieden rondom Schiphol is een "beperkingengebied" aangewezen. Binnen dat gebied gelden beperkingen ten aanzien van o.a. toegestane functies om zo het aantal nieuwe en bestaande door vliegtuiggeluid gehinderde bewoners en gebruikers te verminderen.

Wegverkeerslawaaai

Bestaande wegen, die niet zijn aangewezen als woonerf of 30 km-zone, hebben een wettelijke onderzoekszone³. Indien binnen deze zone nieuwe geluidsgevoelige gebouwen mogelijk worden gemaakt, dient met een akoestisch onderzoek aangetoond te worden dat er voldaan wordt aan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting als bedoeld in de Wgh (de zogenaamde voorkeurgrenswaarde). Er is ook akoestisch onderzoek noodzakelijk indien er een nieuwe weg met een snelheidsregime van 50 km/u (of meer) wordt aangelegd en de geluidszone van deze weg zodanig wordt dat er binnen de geluidszone geluidsgevoelige gebouwen zijn gelegen.

³ voor binnenstedelijk wegen geldt een zone van 200 meter voor wegen met maximaal 2 rijstroken en 350 meter voor wegen met meer dan 3 rijstroken, voor buitenstedelijke wegen geldt een zone van 250 meter voor wegen met maximaal 2 rijstroken, 400 meter voor wegen met 3 of 4 rijstroken en 600 meter voor wegen met 5 of meer rijstroken.

Nabij de percelen Ouderkerkerdijk 215-216 hebben de volgende wegen een zone:

- Amstedijk tussen De Borch en Kalfjeslaan (binnenstedelijk: 200 meter);
- Amstedijk ten zuiden van de Kalfjeslaan (buitenstedelijk: 250 meter);
- Ouderkerkerdijk (buitenstedelijk: 250 meter).

De ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting voor nieuwe geluidsgevoelige functies bedraagt 48 dB (in geval van woningen en maatschappelijke geluidsgevoelige functies als verzorgingstehuizen en woonzorg). Indien de geluidsbelasting hoger is kan ontheffing worden verleend tot maximaal 63 dB in geval van stedelijke wegen en 53 dB in geval van buitenstedelijke wegen (zoals de A10 Ringweg Zuid en de Ouderkerkerdijk).

Railverkeerslawaa

Op grond van artikel 1 Wgh hebben spoorwegen een zone. Deze zone is weergegeven op een krachtens artikel 1.3 en 1.4 van het Besluit geluidhinder (Bgh) vastgestelde kaart. De geluidszone van het gedeelte van de spoorweg tussen Amsterdam Zuid/WTC – Duivendrecht/Bijlmer ArenA bedraagt 600 meter. Conform de Wet geluidhinder is voor nieuwe geluidsgevoelige functies een akoestisch onderzoek verplicht wanneer nieuwe geluidsgevoelige functies binnen een geluidszone van een spoorweg zijn geprojecteerd. De percelen Ouderkerkerdijk 215-216 liggen buiten de zone van de spoorlijn.

Industrielawaai

Op grond van de Wgh kunnen geluidszones voor industrieterreinen worden vastgesteld. De percelen Ouderkerkerdijk 215-216 liggen niet binnen een geluidszone van een gezoneerd industrieterrein.

SWUNG

Op 1 juli 2012 is SWUNG (Samen Werken in de Uitvoering van Nieuw Geluidbeleid) vastgesteld. Binnen SWUNG wordt het Besluit geluidhinder aangepast via wijzigingen in het Invoeringsbesluit Geluidproductieplafonds en het Besluit geluid milieubeheer. In dit laatste besluit is een nadere uitwerking van de plafondsysteem opgenomen om langs Rijksinfrastructuur geluidsgevoelige gebouwen te beschermen tegen geluidhinder.

De plafondsysteem houdt globaal in dat er aan weerszijden van (rijks)wegen en spoorwegen een keten van punten met maximale geluidwaarden, zogeheten geluidproductieplafonds, komt te liggen. Deze plafonds leggen de bovengrens vast voor de geluidproductie van een (rijks)weg of spoorweg. Bij de aanleg of de vervanging van (een deel van) een (rijks)weg of spoorweg moeten ten minste de standaard maatregelen worden getroffen waarmee deze akoestische kwaliteit wordt geborgd.

Met de nieuwe SWUNG wetgeving worden naast o.a. woningen, zieken-, verpleeg- en verzorgingshuizen, psychiatrische inrichtingen, woonwagendplaatsen en medische kinderdagverblijven ook kinderdagverblijven en ligplaatsen voor woonschepen aangemerkt als geluidsgevoelig.

Vliegtuiglawaai

Op 1 november 2002 heeft het kabinet zijn definitieve goedkeuring verleend aan de milieu- en veiligheidsregels voor Schiphol. De regels zijn vastgelegd in twee uitvoeringsbesluiten, behorend bij de in 2001 goedgekeurde Schipholwet: het Luchthavenindelingbesluit (LIB) en luchthavenverkeersbesluit. Het luchthavenverkeersbesluit is gericht op de beheersing van de milieubelasting door het luchthavenluchtverkeer rondom Schiphol. In het besluit zijn voorschriften opgenomen ten aanzien van luchtverkeerswegen, vlieghoogtes rondom de luchthaven, regels ten aanzien uitstoot van stoffen,

maximale risicogewicht van vliegtuigen, maximale geluidbelasting gedurende de nacht en etmaal.

Het in het LIB (laatstelijk gewijzigd 4 november 2015) opgenomen beperkingengebied ten aanzien van functies en gebouwen, zoals bedoeld in artikel 2.2.1 onder 4, ligt direct op de percelen Ouderkerkerdijk 215-216. Op de gronden die op de kaarten in bijlage 3 bij het LIB met nummer 4 zijn aangewezen, zijn geen woningen, woonwagens, gebouwen met een onderwijsfunctie of gebouwen met een gezondheidszorgfunctie toegestaan, behoudens bestaand gebruik. Van bestaand gebruik is sprake indien op 20 februari 2003 op de desbetreffende plaats een gebouw rechtmatig aanwezig is en overeenkomstig de bestemming wordt gebruikt. Hiervan is sprake, omdat het pand destijds bestond en werd bewoond.

De vergroting van de woning valt echter niet onder de definitie van 'bestaand gebruik' als bedoeld in het LIB, omdat uitbreiding van bebouwing daaronder niet wordt vervat.

Een nieuwe geluidsgevoelig object, uitbreiding van een bestaande woning of vervanging van een bestaande woning op een nieuwe locatie is alleen toegestaan na afgifte van een verklaring van geen bezwaar door het ministerie van Infrastructuur en Milieu.

Het perceel ligt volledig binnen zone 4 van het beperkingengebied van het LIB. Vliegtuiglawaai dient te worden meegenomen in de berekeningen van de gecumuleerde geluidsbelasting in het geval wanneer hogere waarden vastgesteld dienen te worden (zie navolgende subparagrafen).

4.1.2 Geluidbeleid

Op 13 november 2007 heeft het college van B en W de nota 'Vaststelling hogere grenswaarden Wet geluidhinder, Amsterdams beleid' vastgesteld. Met deze nota wordt geregeld dat de bevoegdheid voor het vaststellen van hogere grenswaarden per 1 januari 2008 wordt doorgeschoven naar de stadsdelen onder de voorwaarde dat de stadsdelen wel gehouden zijn aan het Amsterdamse geluidbeleid en dat het Technisch Ambtelijk Vooroverleg Geluidhinder Amsterdam (TAVGA) om advies wordt gevraagd.

De essentie van het geluidbeleid zoals verwoord in de nota "Vaststelling hogere grenswaarden Wet geluidhinder, Amsterdams beleid" is dat woningen waarvoor een hogere grenswaarde wordt vastgesteld in principe een stille zijde moeten hebben. Wanneer van dat uitgangspunt wordt afgeweken, wordt in het hogere grenswaarden besluit een motivatie opgenomen. Hoe groter de overschrijding, hoe uitgebreider de motivatie.

Bij de vaststelling van een hogere waarde wordt rekening gehouden met de samenloop (cumulatie) van de geluidbelasting van verschillende bronnen. Het beleid geeft aan dat er sprake is van een onaanvaardbare geluidbelasting als de gecumuleerde geluidbelasting meer dan 3 dB hoger is dan de hoogste van de maximaal toelaatbare ontheffingswaarde.

4.1.3 Plangebied

Zoals uit paragraaf 4.1.1 blijkt is wegverkeerslawaai relevant voor het bestemmingsplan aangezien het plangebied is gelegen in de geluidszones van meerdere wegen. Binnen deze geluidszones maakt het bestemmingsplan de functie wonen mogelijk. Deze functie is in de Wet geluidhinder als geluidsgevoelige functie aangemerkt. In het kader van het bestemmingsplan zal daarom een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd.

In het kader van het bestemmingsplan is door DPA Cauberg-Huygen akoestisch onderzoek uitgevoerd (projectnummer 20141479-02, d.d. 6 februari 2015, zie bijlage). In het onderzoek is berekend wat de geluidsbelasting van de diverse wegen is op de gevels van de bebouwing. De geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer op de

- Amsteldijk bedraagt maximaal 45 dB L_{den} .
- De Borcht bedraagt maximaal 41 dB L_{den} .
- Kalfjeslaan bedraagt maximaal 39 dB L_{den} .
- Ouderkerkerdijk bedraagt maximaal 47 dB L_{den} .

4.1.4 Conclusie

Ten gevolge van wegverkeer op de Amsteldijk, De Borcht, de Kalfjeslaan en de Ouderkerkerdijk wordt overal voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Er hoeven geen hogere waarden te worden aangevraagd.

Er vinden op de locatie geen overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde plaats. Er is geen sprake van samenloop van geluidbronnen en cumulatie is hierdoor niet aan de orde.

Er hoeven geen hogere waarden te worden aangevraagd. Er wordt overal voor alle geluidbronnen aan de voorkeursgrenswaarde voldaan. Alle gevels kunnen direct als stille zijde worden aangemerkt.

4.2 Milieuzonering bedrijven

4.2.1 Kader

Bedrijven zijn milieubelastende bestemmingen die hinder ten opzichte van milieugevoelige bestemmingen (waaronder wonen) kunnen veroorzaken. Om deze hindersituaties te voorkomen dient bij een bestemmingsplan(wijziging) waarin milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen in elkaars nabijheid mogelijk worden gemaakt in principe uit te worden gegaan van scheiding van functies. Daartoe zijn in de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering (2009; hierna te noemen *B&M*) richtafstanden opgesteld. Deze afstanden geven voor gemiddelde bedrijfssituaties aan op welke afstand geen hinder is te verwachten. De meer verfijnde afstemming voor de voorkoming van milieuhinder vindt vervolgens plaats in het kader van de Wet milieubeheer.

Deze afstanden in B&M zijn naast de factoren aard en omvang van het bedrijf mede afhankelijk van de omgeving. Voor een rustige woonomgeving gelden andere afstanden (strengere eisen) dan voor andere gebieden, zoals drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijke gebieden. Het bestemmingsplangebied is gelegen in het landelijk gebied van Amsterdam met de nabij gelegen spoorlijn en snelwegen (A2 en A10). Een overschrijding van de wettelijke normen (qua geluidsbelasting, stof, geur en gevaar), zoals besproken in voorgaande en volgende hoofdstukken, is niet toelaatbaar.

De betreffende VNG-publicatie B&M vormt geen wettelijk kader. De in de publicatie opgenomen afstanden betreffen richtafstanden.

4.2.2 Plangebied

In en nabij het plangebied zijn geen milieubelastende bedrijven gevestigd.

4.2.3 Conclusie

In het bestemmingsplangebied is geen sprake van hinder vanwege een milieubelastend bedrijf.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Wettelijk kader

Wet milieubeheer / Wet luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Omdat titel 5.2 handelt over luchtkwaliteit staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in Amvb's en ministeriële regelingen. De nieuwe wetgeving kent een dubbele doelstelling:

1. De overheid wil een belangrijke impuls geven aan het treffen van maatregelen zodat in ons land de Europese normen worden gehaald;
2. De overheid wil er ook voor zorgen dat er meer mogelijkheden zijn om projecten door te laten gaan. Dat was nodig om dat in het verleden veel plannen door de rechter werden stilgelegd vanwege het niet halen van de normen.

De Wet luchtkwaliteit vereist een genuanceerde toetsing of koppeling tussen (ruimtelijke) besluiten en de gevolgen voor de luchtkwaliteit. Een bestemmingsplan is in overeenstemming met de Wet luchtkwaliteit als het bestemmingsplan niet leidt tot een overschrijding of een verdere overschrijding van de normen. Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de concentraties, hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Voor projecten die wel in betekenende mate bijdragen aan de concentratie is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) relevant.

Amvb Niet In Betekenende Mate en Regeling Niet In Betekenende Mate (NIBM)

De Amvb NIBM en Regeling NIBM bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als "in betekenende mate" moet worden beschouwd. NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven. Er is een onderscheid gemaakt tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel 'niet in betekenende mate') leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. Een verslechtering van maximaal 3% komt overeen met een nieuwbouwproject van 1.500 woningen of 100.000 m² kantoorvloeroppervlak. Grotere projecten kunnen worden opgenomen in het NSL-programma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door de maatregelen van het NSL.

Actieplan Luchtkwaliteit Amsterdam

Op 1 maart 2006 heeft de gemeenteraad ingestemd met het Actieplan Luchtkwaliteit Amsterdam 2005. Dit actieplan kent als doel het oplossen van de bestaande knelpunten ten aanzien van de luchtkwaliteit in de stad. De drie centrale uitgangspunten van dit actieplan zijn:

- Het beschermen van de gezondheid van mensen staat centraal.
- Amsterdam houdt vast aan het concentratiebeleid ten aanzien van het hoofdnet auto.
- Amsterdam houdt vast aan het beleid met betrekking tot de compacte stad.

Het Actieplan Luchtkwaliteit Amsterdam vloeit voort uit de verplichting die is opgenomen in de Wet luchtkwaliteit (en de voorganger daarvan: het Besluit luchtkwaliteit 2005). Ingegeven door aspecten van de volksgezondheid stelt dit besluit, op grond van een Europese richtlijn, voor verschillende stoffen normen voor maximale concentraties in de buitenlucht. Burgemeester en Wethouders moeten op grond van de Wet luchtkwaliteit jaarlijks de stedelijke luchtkwaliteit inventariseren. Indien daaruit blijkt dat er sprake is van knelpunten, hetgeen in Amsterdam het geval is, moeten Burgemeester en Wethouders op grond van de Wet luchtkwaliteit een actieplan opstellen dat gericht is op het aanpakken van de geïdentificeerde knelpunten.

Besluit gevoelige bestemmingen

Sinds 15 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen van kracht. Op grond van het Besluit is het niet toegestaan om gevoelige bestemmingen zoals woningen, ziekenhuizen, scholen en verzorgingshuizen te realiseren op minder dan 300 meter van een Rijksweg en op minder dan 50 meter van een provinciale weg, als ter plaatse de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof worden overschreden.

Richtlijn gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit Amsterdam

Deze stedelijke richtlijn heeft het college van B en W in december 2009 vastgesteld. Het belangrijkste uitgangspunt in de richtlijn is dat bij stedelijke wegen met meer dan 10.000 motorvoertuigbewegingen per etmaal binnen een afstand van 50 meter (gemeten van de rand van de weg) geen gevoelige bestemmingen in de eerste lijnsbebouwing worden geprojecteerd. Van de in de richtlijn genoemde uitgangspunten kan gemotiveerd worden afgeweken indien (bijzondere) omstandigheden en belangen hiertoe aanleiding geven. Met deze Amsterdamse richtlijn gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit is sprake van extra en strengere regelgeving dan Europa voorschrijft.

4.3.2 Plangebied

In het nieuwe bestemmingsplan komt één van de beide nieuwbouwwoningen achter op het perceel te vervallen, er wordt dus geen woning toegevoegd. Het aspect luchtkwaliteit vergt geen nader onderzoek.

Het gebouw waar de wijziging plaatsvindt, ligt op meer dan 800 meter afstand van een snelweg. Er zijn geen provinciale of drukke stedelijke wegen in de omgeving van het perceel. Het perceel is zodoende op enige afstand gelegen van wegen die van invloed kunnen zijn op de luchtkwaliteit.

4.3.3 Conclusie

De planologische wijziging leidt niet tot knelpunten op het gebied van luchtkwaliteit.

4.4 Bodemkwaliteit

4.4.1 Wettelijk kader

De bodemkwaliteit is in het kader van een bestemmingsplan van belang indien er sprake is van functieveranderingen of een ander gebruik. De bodem moet geschikt zijn voor de nieuwe functie.

Het doel van de Wet Bodembescherming is het behoud en de verbetering van de milieuhygiënische bodemkwaliteit. In geval van graafwerkzaamheden is een bodemonderzoek aan de orde om te bepalen of eventuele vervuilde grond gesaneerd dient te worden.

4.4.2 Plangebied

Het bestemmingsplan maakt woningbouw mogelijk. Een bodemonderzoek is daarom vereist. In het kader van het bestemmingsplan is door Terrascan verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (rapportnummer T.15.7815, d.d. februari 2015, zie bijlage).

De resultaten van het veld- en laboratoriumonderzoek worden als volgt samengevat:

- In de bodem zijn afwisselend (puinhoudend) zand, (baksteenhoudend) veen en klei aangetroffen tot de einddiepte van de boringen (ca. 3,0 m - mv.). Plaatselijk is in de toplaag onbekend bodemvreemd materiaal aangetroffen. In het dijklichaam van de Amstel is kool- en zandhoudend puin aangetroffen;

- In de grond zijn matige verontreinigingen door koper, lood en / of zink aangetoond. Tevens zijn lichte verontreinigingen door diverse metalen en PAK aangetoond;
- In het grondwater zijn lichte verontreinigingen door diverse metalen en / of naftaleen aangetoond;
- In het monster van de fractie < 16 mm op en rond de toekomstige bouwlocatie is asbest aangetoond in een gewogen concentratie van 7,5 mg/kgds. Het betreft niet-hechtgebonden koord en hechtgebonden plaatmateriaal (beide chrysotiel). Ter plaatse van het overige deel van de locatie geen asbest is aangetoond.

Op de onderzoekslocatie is sprake van vooroorlogs ontwikkeld gebied in de landelijke omgeving van Amsterdam. In de stedelijke omgeving van Amsterdam behoeven dergelijke aangetoonde matige verontreinigingen door metalen normaliter geen nader onderzoek, omdat bij de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (bevoegd gezag) bekend is dat in ophooglagen in Amsterdam verhoogde achtergrond-waarden kunnen voorkomen. Derhalve is het onderzoek in het kader van de voorgenomen bouwwerkzaamheden ter beoordeling voorgelegd aan de Omgevingsdienst (gemeente Amsterdam). De Omgevingsdienst heeft beoordeeld dat de aangetoonde concentraties gezien kunnen worden als verhoogde achtergrondwaarden. Nader onderzoek naar immobiele verontreinigingen is in dat geval niet noodzakelijk.

In grond en grondwater zijn tevens lichte verontreinigingen aangetoond. Deze verontreinigingen behoeven conform de Wet bodembescherming geen nader onderzoek.

Bij graafwerkzaamheden in en / of afvoer van matig verontreinigde grond, dient een melding te worden verricht bij de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (gemeente Amsterdam). De uitbouw zal volledig op een betonnen plaat gefundeerd worden (incl. stalen buispalen) en er wordt geen kruipruimte of kelder gerealiseerd, waardoor geen grond afgevoerd hoeft te worden.

Op basis van het verkennend onderzoek naar asbest in bodem wordt geconcludeerd dat ter plaatse van het perceel AW 75 in het laboratorium asbest is aangetoond in de fractie < 16 mm. Er wordt geconcludeerd dat de bodem ter plaatse van de bouwlocatie verdacht is op het voorkomen van bodemverontreiniging door asbest.

Geadviseerd wordt om een nader onderzoek naar asbest in bodem uit te voeren conform de NEN 5707. Het nader onderzoek heeft tot doel het vaststellen van de concentratie asbest op het maaiveld en in de bodem en van de aard en omvang van een eventuele bodemverontreiniging door asbest. Op basis van de resultaten van een nader onderzoek naar asbest in de bodem kan worden bepaald of er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging door asbest (gewogen concentratie asbest op het maaiveld of in de bodem van meer dan 100 mg/kgds).

4.4.3 Conclusie

Het planologisch toestaan van de woninguitbreiding leidt niet tot knelpunten op het gebied van bodem. Voor zover verontreinigingen zijn geconstateerd, worden deze op aanwijzing van het bevoegd gezag verwijderd.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Wettelijk kader

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermde individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.).

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1.000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels en restaurants.

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Het gebruik en/of de opslag van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, LPG en giftige stoffen kan risico's met zich meebrengen. Voor ruimtelijke projecten in de nabijheid van het gebruik en/of de opslag van gevaarlijke stoffen moet daarom rekening worden gehouden met individueel (plaatsgebonden)- en/of groepsrisico. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) geeft de grenswaarden aan voor kwetsbare objecten en richtwaarden voor (geprojecteerde) beperkt kwetsbare objecten ten aanzien van de plaatsgebonden risicocontouren.

Besluit externe veiligheid Buisleidingen (Bevb)

Per 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid Buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Het Bevb bevat regels voor de exploitant, regels voor gemeenten over het opnemen van buisleidingen in bestemmingsplannen en regels voor het melden van ongewone voorvallen. De afweging van de externe veiligheidssituatie van buisleidingen heeft op deze manier een grondslag in de Wet milieubeheer (Wm) en in de Wro. Daarnaast vervangt het Bevb de circulaires Zonering langs hogedrukaardgasleidingen (1984) en Zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1-, K2- en K3-categorie (1991).

In het Bevb is geen sprake meer van veiligheids-/bebouwings- en toetsingsafstanden zoals deze werden voorgeschreven in de circulaires. Het Bevb gaat uit van grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoordingsplicht van het groepsrisico (GR). De regeling voor buisleidingen is hiermee vergelijkbaar met de regeling voor inrichtingen zoals vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, spoor en water is het "Besluit externe veiligheid transportroutes" kader, dat op 1 april 2015 in werking is getreden. Binnen de zogenaamde basisnetafstand (waar het plaatsgebonden risico maximaal 10^{-6} per jaar mag zijn) mogen geen nieuwe kwetsbare objecten worden toestaan. Binnen de basisnetafstand mogen in principe geen nieuwe beperkt kwetsbare objecten worden toegestaan, tenzij hiervoor zwaarwegende redenen zijn.

Bij transportroutes die geen onderdeel uitmaken van het basisnet geldt een grenswaarde van PR 10^{-6} voor kwetsbare objecten en een richtwaarde PR 10^{-6} voor beperkt kwetsbare objecten. Binnen 200 meter van een transportroute geldt een uitgebreide verantwoordingsplicht voor het groepsrisico, zoals aangegeven in artikel 8 van het Bevt.

Binnen het invloedsgebied, maar buiten de 200 meter afstand geldt er een lichte verantwoordingsplicht. Hierbij dient het bevoegd gezag alleen in te gaan op de aspecten rampenbestrijding en zelfredzaamheid. Het bevoegd gezag kan ook binnen de 200 meter afstand volstaan met een lichte verantwoording in een aantal gevallen, ondermeer indien het groepsrisico kleiner is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde.

Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen per spoor

Het Basisnet Spoor is ontwikkeld door de rijksoverheid, provincies en gemeenten, producenten van chemische stoffen, zeehavens, Pro Rail en spoorvervoerders. Het biedt ruimte bieden voor het vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor tussen de grote zeehavens, de grote chemische industrieën (Rotterdam, Moerdijk, Sittard-Geleen en Delfzijl) en het buitenland via meerdere grensposten.

Op sommige spoorlijnen wordt in het Basisnet het vervoer van gevaarlijke stoffen beperkt. Het Basisnet schrijft tevens voor welke ruimtelijke ontwikkelingen wel en niet zijn toegestaan in de omgeving van een spoorlijn, in relatie tot de risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen over die spoorlijn.

Gemeenten moeten in hun bouwplannen rekening houden met het Basisnet:

- Woningen, scholen, zorginstellingen, kantoren en dergelijke mogen niet te dicht bij het spoor worden gebouwd. De afstand die gemeenten moeten aanhouden verschilt per spoorlijn en is afhankelijk van de vastgestelde risicoplafonds.
- Voor nieuwe gebouwen die worden gebouwd binnen 30 meter van een spoorlijn waarover veel brandbare vloeistoffen worden vervoerd, gaan extra bouwvoorschriften gelden.

Voor nieuwe bestemmingsplannen binnen 200 meter van het spoor moeten aanvullende maatregelen worden genomen. Mensen moeten zich bij een ongeluk zelf kunnen redden (bijvoorbeeld door voldoende vluchtwegen) en hulpdiensten moeten hun werk goed kunnen door (bijvoorbeeld door aanwezigheid van voldoende bluswater).

4.5.2 Plangebied

Risicovolle bedrijven

Volgens de risicokaart (www.risicokaart.nl) en Atlas Amsterdam zijn er in en nabij het plangebied geen risicovolle bedrijven aanwezig en deze zijn ook niet voorzien. Aanvullend onderzoek naar externe veiligheid van risicovolle bedrijven is derhalve niet aan de orde.

Buisleidingen

Volgens de risicokaart (www.risicokaart.nl) en de gegevens van de Gasunie bevinden zich binnen of in de directe omgeving van het plangebied geen hoofd transportroutes voor gasleidingen. Aanvullend onderzoek naar externe veiligheid van buisleidingen is derhalve niet aan de orde.

Transport gevaarlijke stoffen

Vervoer over de weg

In en nabij het plangebied van het bestemmingsplan worden geen gevaarlijke stoffen over de weg vervoerd. Over de A10 Ringweg Zuid en de A2 worden wel gevaarlijke stoffen vervoerd. Het voorliggende bestemmingsplangebied ligt op een afstand van meer dan 700 meter van deze wegen terwijl het gebouw waarin wonen mogelijk is gemaakt is gevestigd op een afstand van meer dan 850 meter. Het bestemmingsplangebied en het gebouw liggen daardoor buiten het invloedsgebied (200 meter) van de beide wegen. Aanvullend onderzoek naar externe veiligheid van vervoer over de weg is derhalve niet aan de orde.

Vervoer over het spoor

Over de spoorweg tussen Amsterdam RAI en Duivendrecht/Bijlmer Arena kunnen gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De afstand van het bestemmingsplangebied tot de spoorlijn bedraagt minimaal 700 meter waardoor het bestemmingsplangebied niet binnen het invloedsgebied van de spoorweg is gelegen (200 meter). Aanvullend onderzoek naar externe veiligheid van vervoer over de spoorweg is derhalve niet aan de orde.

Vervoer over het water

In en nabij het plangebied zijn geen waterwegen aanwezig waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Ook over de Amstel worden geen gevaarlijke stoffen vervoerd. Aanvullend onderzoek naar externe veiligheid van vervoer over het water is niet nodig.

4.5.3 Conclusie

Er zijn ten aanzien van het bestemmingsplan geen knelpunten op het gebied van externe veiligheid.

Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten

5.1 Water

5.1.1 Beleid

Europees beleid

Omdat water zich weinig aantrekt van landsgrenzen, zijn internationale afspraken nodig. Sinds eind 2000 is daarom de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht. Deze moet ervoor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2015 op orde is.

Om dit te bereiken moeten de landen van de Europese Unie een groot aantal maatregelen nemen. Enerzijds om de kwaliteit van de 'eigen' wateren op peil te brengen, anderzijds om ervoor te zorgen dat andere landen geen last meer hebben van de verontreinigingen die hun buurlanden veroorzaken.

De uitvoering van de KRW schept de nodige verplichtingen en biedt tegelijkertijd voor Nederland ook veel mogelijkheden. Nederland ligt immers benedenstrooms en is voor zijn waterkwaliteit voor een belangrijk deel afhankelijk van het buitenland. Door de invoering van de richtlijn kunnen landen niet langer problemen van hun bord schuiven. Aan Nederland de opgave om de richtlijn goed en doelmatig uit te voeren.

Rijksbeleid

Het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 is het rijksplan voor het waterbeleid. Dit nieuwe Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen. Binnen de planperiode gaan realistische maatregelen in uitvoering die een antwoord bieden op de opgaven voor de korte termijn en voldoende mogelijkheden openlaten om op langere termijn verdere stappen te zetten. Het kabinet sluit daarmee aan bij de resultaten van het Deltaprogramma.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 zijn verwerkt:

- Hoofdlijnen van het nationaal waterbeleid
- Gewenste ontwikkelingen, de werking en de bescherming van de watersystemen in Nederland
- Benodigde maatregelen en ontwikkelingen
- Beheerplannen voor de stroomgebieden
- Beheerplannen voor de gebieden met overstromingsrisico
- Mariene Strategie
- Beleidsnota Noordzee

Functies van de rijkswateren

Het Nationaal Waterplan vormt het kader voor de regionale waterplannen en de beheerplannen. Er is geen formele hiërarchie tussen deze plannen, maar op grond van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur (zoals het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel) kan bij het vaststellen van een regionaal waterplan of een beheerplan niet zo maar worden afgeweken van het Nationaal Waterplan.

Beleid Hoogheemraadschap

Waterbeheerplan

Het Beleid van het hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) is vertaald in het

Waterbeheerplan Waterschap Amstel, Gooi en Vecht 2016-2021. In het Waterbeheersplan is uitgewerkt hoe AGV in de planperiode invulling geeft aan haar taken op het gebied van waterbeheer, zoals veiligheid, waterkwaliteit, waterkwantiteit.

Keur

De Keur is een belangrijk instrument voor het hoogheemraadschap om activiteiten in en rond het watersysteem in goede banen te leiden. De Keur kent verboden en geboden voor de manier van inrichten, gebruik en onderhoud van waterkeringen, oevers en wateren. In het Keurbesluit Vrijstellingen heeft AGV beschreven onder welke voorwaarden bepaalde activiteiten zijn toegestaan, zonder dat een Keurvergunning nodig is. Dit scheelt administratief werk voor burgers en organisaties. Vaak geldt wel een meldplicht. Voor activiteiten die volgens de Keur verboden zijn en die niet voldoen aan de voorwaarden voor vrijstelling kunnen initiatiefnemers een vergunning aanvragen bij AGV.

Gemeentelijk beleid

Breed water

In dit plan is het beleid op het gebied van de gemeentelijke watertaken (stedelijk afvalwater, afvloeiend hemelwater en grondwater) van Amsterdam toegelicht voor de periode 2010-2015. Doel van het plan is om aan het bevoegd gezag te verantwoorden op welke wijze de gemeente Amsterdam haar watertaken uitvoert en in hoeverre zij afdoende middelen heeft om dit in de toekomst te blijven doen. Hiermee voldoet de gemeente aan de planverplichting zoals die in de Wet milieubeheer (artikel 4.22) is opgenomen. Dit plan biedt tevens een kans om in te spelen op ontwikkelingen zoals het veranderende klimaat.

5.1.2 Waterparagraaf

De architect van de initiatiefnemer heeft het bouwplan voor de woninguitbreiding op 27 januari 2015 besproken met Waternet. De resultaten daarvan zijn verwerkt in de navolgende waterparagraaf.

Algemeen

Het Rijk, de provincies, gemeenten en waterschappen hebben in februari 2001 de "Startovereenkomst Waterbeheer 21^{ste} eeuw" ondertekend. Hierin is vastgelegd dat de betrokken partijen de "watertoets" toepassen op alle relevante ruimtelijke plannen met waterhuishoudkundige consequenties. In het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van bestemmingsplannen en bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning die in strijd is met het bestemmingsplan. De watertoets is een instrument om ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen en een omgevingsvergunning voor de activiteit "bouwen in strijd met het bestemmingsplan", te toetsen op de mate waarin rekening wordt gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat daarbij onder meer om aspecten als waterkwaliteit en waterkwantiteit (ruimte voor water) en veiligheid (bescherming tegen overstroming).

Het plangebied van het bestemmingsplan valt binnen het beheersgebied van het hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). Waternet voert de zorg voor het oppervlaktewatersysteem uit in opdracht van AGV. In opdracht van Amsterdam voert Waternet overige watertaken uit, met name de grondwaterzorgtaak, de zorg voor afvoer en behandeling van afvalwater en de drinkwatervoorziening.

Watersysteem

Het plangebied ligt in de Duivendrechtse Polder. In de omgeving van het plangebied van dit

bestemmingsplan zijn diverse waterlopen aanwezig. De grootste en belangrijkste waterloop is de Amstel, welke noordwaarts richting Amsterdam stroomt. Daarnaast zijn er in de polder diverse waterlopen aanwezig. Het gaat daarbij om waterlopen evenwijdig aan de A10, waterlopen in en rondom het politiecomplex en het volkstuinencomplex en waterlopen tussen kavels in het open weidegebied. De waterlopen evenwijdig aan de A10 zijn noodzakelijk in verband met de afwatering van de op een dijklichaam gelegen A10. Voor de waterlopen rondom het politiecomplex en het volkstuinencomplex geldt dat deze een afscheiding vormen tussen deze complexen en het omliggende gebied.

De waterlopen tussen de kavels in het open weidegebied zijn noodzakelijk voor het goed kunnen functioneren van het agrarische gebied. Zonder deze waterlopen zou het gebied te drassig zijn voor landbouw.



Afbeelding: luchtfoto van de omgeving van het gebied, waarop de Amstel en de afwateringssloten zichtbaar zijn

Aan de perceelgrens van de groenstrook (tuin), aan de voet van de Ouderkerkerdijk, bevindt zich een dijkssloot. Het plan voorziet niet in aanpassing hiervan.



Afbeelding: luchtfoto met in rood de begrenzing van het plangebied, met groen de grens van de tuin en met blauw weergegeven de dijksloot langs de grens van de tuin

Waterkeringen

Volgens de keurkaart AGV is de boezemwaterkering van de Amstel een secundaire (directe) waterkering. Voor werkzaamheden binnen de zone van deze waterkering moet in de meeste gevallen vergunning worden aangevraagd bij Waternet. Het gaat daarbij met name om werkzaamheden in de ondergrond zoals graven, funderingsconstructies, kelders, heien en grondwateronttrekkingen. Middels een watervergunning kan ontheffing worden verkregen voor bepaalde werkzaamheden in de kern-, beschermings- en buitenbeschermingszone van waterkeringen.

De zone van de waterkering is dubbelbestemd als 'Waterstaat'. De uitbouw zal volledig op een betonnen plaat gefundeerd worden (incl. stalen buispalen) en er wordt geen kruipruimte of kelder gerealiseerd, waardoor het bouwplan niet van invloed is op de waterkering. Niettemin dient een watervergunning aangevraagd te worden.

Waterberging

Bij een toename van het oppervlak aan verharding met 1.000 m² of meer dient de toename aan verharding gelet op de Keur te worden gecompenseerd in de vorm van 10-20% oppervlaktewater of alternatieve vormen van waterberging. Demping van oppervlaktewater moet voor 100% worden gecompenseerd. Als binnen het plangebied geen mogelijkheid is voor het creëren van compensatie dient elders in hetzelfde peilvak gecompenseerd te worden.

Het plan heeft geen invloed op de waterberging omdat er geen water aanwezig is. Er wordt dus ook geen water gedempt.

De uitbreidingsplannen vinden plaats op locaties die voorheen bebouwd waren; op de locatie van de voormalige stal en het voormalig zomerhuis. De uitbreidingsplannen op voorheen bebouwd terrein worden derhalve niet beschouwd als een toename in het verhard oppervlak. Daarom is compensatie in het kader van dit bestemmingsplan niet nodig.

Wateropgave

Voor het plangebied geldt geen wateropgave.

Gebruik materialen

Voor de nieuwbouw worden géén materialen gebruikt die de kwaliteit van het regen- en oppervlaktewater negatief beïnvloeden, zoals uitloogbare materialen als koper, zink, lood of geïmpregneerd hout.

Riolering, hemelwaterafvoer

Het is niet mogelijk de woning aan te sluiten op het riool. Daarom wordt de bestaande septictank vervangen. Het regenwater wordt afgevoerd naar de bestaande sloot. Het bestemmingsplan dient slechts tot uitbreiding van bestaande bouw en heeft zodoende geen gevolgen voor de riolering en waterhuishouding.

Grondwater

De uitbouw zal volledig op een betonnen plaat gefundeerd worden (incl. stalen buispalen) en er wordt geen kruipruimte of kelder gerealiseerd, waardoor het bouwplan niet van invloed is op het grondwater.

Conclusie

Het bestemmingsplan maakt de uitbreiding van een bestaande woning mogelijk. Dit heeft geen gevolgen voor de diverse wateraspecten.

5.2 Archeologie en cultuurhistorie

5.2.1 Archeologie

Beleid

De huidige juridische basis voor het omgaan met archeologische waarden is vastgelegd in de Monumentenwet uit 1988. De Provincie Noord-Holland en de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurhistorie en Monumenten (RACM) hebben voor wat betreft het aspect archeologie, formeel een adviserende en toetsende rol op basis van de Wet ruimtelijke ordening. Volgens de Monumentenwet 1988 moeten (toevals)vondsten worden gemeld bij de burgemeester. Deze verwittigt het Rijk. In 1998 is het Verdrag van Valletta door de Staten Generaal geratificeerd. Het verdrag is geïmplementeerd door inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg per 1 september 2007. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen. Uitgangspunt is dat 'de veroorzaker betaalt'.

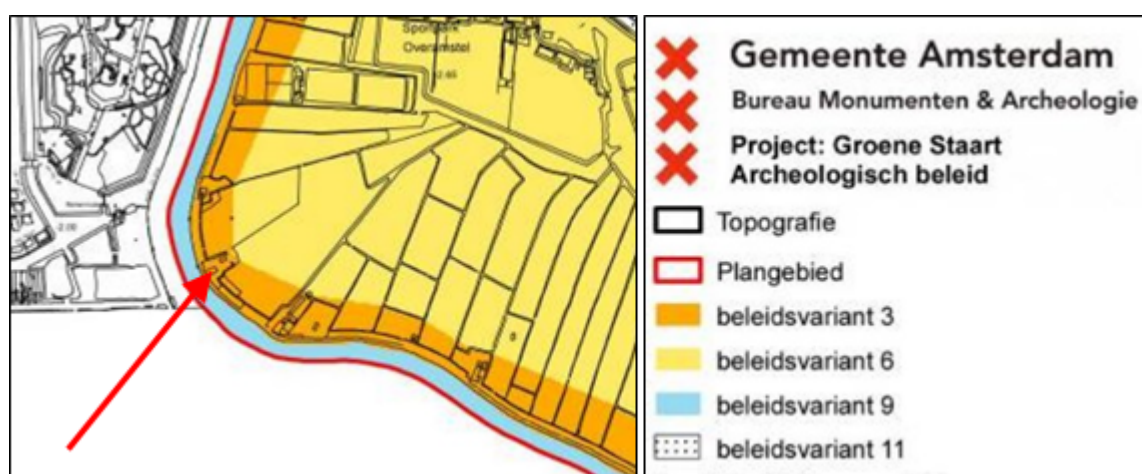
Plangebied

In het kader van het geldende bestemmingsplan 'Groene Staart 2011' is voor o.a. de percelen Ouderkerkerdijk 215-216 door Bureau Monumenten & Archeologie in september 2011 een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek (kenmerk: BO 11-065 Amsterdam 2011) is als bijlage opgenomen bij het voorliggende bestemmingsplan.

Het bureauonderzoek is te beschouwen als een overzicht van bekende of verwachte archeologische waarden binnen het plangebied. In het onderzoek is het onderzoeksgebied vanwege de historisch-topografische inventarisatie ingedeeld in een aantal zones met verschillende archeologische

verwachtingen. Het bestemmingsplangebied Groene Staart 2011 behoort tot de zones B 'Bewoning langs de Amstel' en E 'Grote Duivendrecht Polder'. In zone B betreft de materiële neerslag funderingen en sporen zoals beerputten en afvallagen. Vanwege de lange gebruikperiode hebben de archeologische sporen een hoge dichtheid en een sterke onderlinge samenhang. De archeologische verwachting is daarom hoog. In zone E kunnen sporen voorkomen die verband houden met bewoning en landgebruik van de ontginning tot de 20ste eeuw. Dergelijke overblijfselen hebben weinig tot geen samenhang en een wijde verspreiding. De archeologische verwachting is daarom laag.

De verwachtingen zijn gekoppeld aan de huidige toestand van het gebied en mogelijk opgetreden bodemverstoringen, wat heeft geleid in een aantal verwachtingszones. Deze verwachtingszones zijn vertaald in een archeologische beleidskaart. Hierna is een deel van de archeologische beleidskaart ter plaatse van de percelen Ouderkerkerdijk 215-216 weergegeven.



Afbeelding: archeologische beleidskaart Groene Staart ter hoogte van de percelen Ouderkerkerdijk 215-216

In het bestemmingsplangebied is gelet op de beleidskaart de beleidsvariant 3 van toepassing. Voor beleidsvariant 3 geldt een uitzondering van archeologisch veldonderzoek bij bodemverstoringen kleiner dan 100 m² of minder dan 0,5 meter onder maaiveld.

Conclusie

Het plangebied is gelegen in een archeologische verwachtingszone. In het bestemmingsplan is daar rekening mee gehouden door middel van een dubbelbestemming (zie paragraaf 6.2). Het toestaan van het gebruik als woning binnen bestaande bebouwing zal geen gevolgen hebben voor archeologie, de uitbreiding van het gebouw wellicht wel, afhankelijk van de omvang en diepte van de bodemverstoring. Bij aanvraag van de omgevingsvergunning moet met de onderzoeksplicht rekening worden gehouden. Voor het bouwplan wordt er van uitgegaan dat gebruik wordt gemaakt van een fundering op zand. Dat wil zeggen dat er een betonvloer op zand wordt gestort. Hierbij wordt een standaard opbouw aangehouden (resp. folie, isolatie, afstorten met kantstrook). Er zal zich geen kruipruimte bevinden onder de aanbouw. Daardoor wordt niet dieper dan 0,5 m afgegraven. Uitgangspunt is dan ook dat ten behoeve van vergunningverlening geen archeologisch onderzoek uitgevoerd behoeft te worden.

5.2.2 Cultuurhistorie

Beleid

De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie is op 21 juni 2010 als onderdeel van het

bestemmingsplan_Ouderkerkerdijk 215-216 (vastgesteld)

uitvoeringsprogramma van de Structuurvisie Noord-Holland 2040 vastgesteld. In de Leidraad geeft de provincie haar visie op de gewenste ruimtelijke kwaliteit van Noord-Holland. Daarbij is aangegeven welke kernkwaliteiten van het landschap en cultuurhistorie van provinciaal belang zijn zodat deze kwaliteiten op een zorgvuldige wijze kunnen worden meegenomen bij nieuwe ontwikkelingen.

Plangebied

Gelet op de provinciale waardenkaart Landschap & Cultuurhistorie is het voorliggende plangebied aangegeven als landschapstype 'Veenrivierenlandschap'. Er zijn geen bovengemeentelijke cultuurhistorische elementen aangegeven.

Het bestemmingsplan heeft geen gevolgen voor het landschap en andere cultuurhistorische aspecten (zie ook paragraaf 3.2).

Conclusie

Voor het bestemmingsplan geldt dat er op het gebied van cultuurhistorie geen knelpunten zijn.

5.3 Duurzaamheid

Bij de herontwikkeling opgave is de dijkwoning zowel intern als extern volledig gerenoveerd. Hierbij worden oude elementen die nog aanwezig waren (balken, kozijnen) in het zicht gelaten en zijn deze gecombineerd met zeer duurzame en hoog afgewerkte materialen. Zo is de achtergevel robuust gehouden (behandeld tegen stofvorming) en gecombineerd met een moderne vloer.

De dijkwoning is van binnenuit geheel nieuw geïsoleerd. Tegen de oorspronkelijke bestaande binnenwand (steens) is een nieuw te plaatsen metal stud voorzetwand geplaatst. Dit om de vertrekken te isoleren overeenkomstig de huidige eisen.

De kap van de dijkwoning is nieuw opgebouwd waarbij ook deze nieuw is geïsoleerd van binnenuit.

De dijkwoning is voorzien van nieuw sanitair, leidingwerk, elektrawerk, boiler en riolering.

Zonnecollectoren worden geplaatst bij de nieuwbouw van de vleugel. De exacte locatie hier van wordt nader bepaald. Streven is om zelfvoorzienend te zijn.

5.4 Flora en fauna, ecologie en landschap

5.4.1 Wettelijk kader

Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992)

De Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992) zijn beide Europese richtlijnen. Het doel van de Vogelrichtlijn is het bieden van bescherming en ontwikkelingsperspectief voor leefgebieden van zeldzame en bedreigde vogelsoorten en bescherming van alle vogelsoorten. De Habitatrichtlijn is gericht op de instandhouding van natuurlijke habitats en wilde flora en fauna. De gebiedsbescherming van beide richtlijnen en de Soortenbescherming zijn per 1 januari 2017 geïmplementeerd in de Wet Natuurbescherming.

Natura 2000

Natura 2000 is het Europese netwerk van waardevolle natuurgebieden, dat er op gericht is de aanwezige natuurwaarden te behouden en te versterken. Gebieden die door de minister zijn aangewezen als Vogelrichtlijngebied en Habitatrichtlijngebied vormen samen de Natura 2000-gebieden. Voor deze gebieden zijn instandhoudingsdoelstellingen geformuleerd voor soorten en habitattypen. Ruimtelijke ontwikkelingen of gebruik die een negatief effect hebben op deze doelstellingen zijn niet zondermeer

toegestaan. De bescherming van deze gebieden is in Nederland geregeld via de Natuurbeschermingswet 1998.

Om schade aan de natuurwaarden waarvoor Natura 2000-gebieden zijn aangewezen, te voorkomen, bepaalt de wet dat projecten en plannen die de kwaliteit kunnen verslechteren of die een verstoring effect kunnen hebben op de soorten, niet mogen plaatsvinden zonder vergunning. Om vast te stellen of, en zo ja, onder welke voorwaarden een project of plan in en rondom een Natura 2000-gebied kan worden toegelaten, dient deze getoetst te worden. Indien effecten niet kunnen worden uitgesloten dient, afhankelijk van het te verwachten effect een verslechterings- en verstoringtoets dan wel een passende beoordeling te worden uitgevoerd.

Wet Natuurbescherming

De bescherming van planten- en diersoorten is geregeld in de Wet Natuurbescherming. Deze wet is erop gericht om de Nederlandse biodiversiteit te beschermen en de dieren en planten binnen de Nederlandse wetgeving de plek te geven die hun volgens de Europese (Vogel- en Habitatrichtlijnen) afspraken toekomt. De Wet Natuurbescherming is sinds 1 januari 2017 van kracht. Het uitgangspunt is een wettelijk verbod op het doden of beschadigen van een aantal in het bijzonder genoemde dieren en planten.

Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)

In de PRV zijn regels opgenomen ten aanzien van waardevolle landschappen als het Nationale Landschap Groene Hart en gebieden die van belang zijn voor flora en fauna.

5.4.2 Plangebied

Flora en fauna

Het plangebied is geen aangewezen beschermd gebied in de zin van Vogel- en Habitatrichtlijn en het plangebied ligt op meer dan 7 kilometer van Natura 2000-gebied Markermeer & IJmeer. Wel is de soortenbescherming van toepassing op het plangebied. Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van bouwwerken en of andere activiteiten (zoals sloop van gebouwen) zal rekening moeten worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen planten- en diersoorten, zoals genoemd in de Flora en Faunawet. Indien uit gegevens of onderzoek blijkt dat er sprake is van (een) beschermd soort(en) en het bouwwerk en / of de activiteit beschadiging of vernieling van voortplantings- of rustplaatsen dan wel ontworteling of vernieling veroorzaakt, zal de betreffende bouwwerkzaamheid c.q. activiteit pas kunnen plaats vinden na ontheffing c.q. vrijstelling op grond van de Flora en Faunawet. Bij de beoordeling van deze ontheffing c.q. vrijstelling is de habitatrichtlijn mede toetsingskader.

Verder is de locatie is geen onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur of Ecologische Verbindingszone, hoewel dit wel zeer nabij is gelegen. Ter plaatse geldt daarom alleen nog het normale regime van de Flora en faunawet. Gezien het landelijke karakter van de locatie en de omgeving en de ouderdom van de woning is in eerste instantie een ecologische quick-scan nodig om vast te stellen of nader onderzoek nodig is. De ecologische quick-scan en benodigde onderzoek wordt uitgevoerd door een terzake gespecialiseerd onderzoeksbureau.

Ecologische quick-scan

Tijdens veldbezoek op 22 december 2014 door ecologisch adviesbureau Els & Linde B.V. is onderzocht of er in potentie beschermde planten en dieren aanwezig zijn binnen de planlocatie. Aanvullend is een bureaustudie uitgevoerd naar onder andere de verspreiding van potentieel aanwezige planten en dieren. De rapportage is opgenomen in de bijlagen.

Ten tijd van het onderzoek was de Wet natuurbescherming nog niet in werking getreden zodat in het rapport is getoetst aan de Flora en Faunawet. De verschillen tussen de oude en de nieuwe wet zijn niet zodanig dat dit tot andere conclusies voor dit bestemmingsplan leidt.

Uit het veldonderzoek en de bureaustudie is gebleken dat er een zeer kleine kans is op het voorkomen van vleermuizen in de bebouwing. Daarnaast zijn er geen aanwijzingen gevonden voor het voorkomen van vogels met een vaste verblijfplaats in het gebouw. De kans op broedende vogels met een vaste verblijfplaats in het gebouw is zeer klein. Voor de werkzaamheden wordt geadviseerd te werken volgens een ecologisch werkprotocol. Het ecologisch werkprotocol geeft de volgorde van werken en de wijze van uitvoering van de werkzaamheden aan.

Langs de slootoever binnen het erf is een schildersmossel aangetroffen. Het voorkomen van de bittervoorn in de sloot is door deze vondst niet uit te sluiten. Daarnaast is in de sloot de kleine modderkruiper te verwachten. Indien werkzaamheden aan de sloot of de slootoever worden voorzien, dient een afdoend onderzoek naar de visfauna te worden uitgevoerd. Vooralsnog gaat het bestemmingsplan / het bouwplan niet uit van werkzaamheden aan de sloot of de slootoever.

Het erf is in potentie geschikt als leefgebied voor de ringslang en de rugstreeppad. Voor herinrichting van het erf dient een afdoend onderzoek naar de ringslang en de rugstreeppad te worden uitgevoerd.

De planlocatie ligt op korte afstand van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Er is van de werkzaamheden geen effect op de kerngebieden van het Natuurnetwerk Nederland te verwachten. Tijdens de werkzaamheden dient zeer terughoudend te worden omgegaan met het gebruik van verlichting afkomstig van bouwlampen. Het Natuurnetwerk Nederland dient in duisternis te worden gehouden.

De planlocatie valt buiten het weidevogelleefgebied. Vanuit de voorgenomen ontwikkelingen wordt geen externe werking op het weidevogelleefgebied verwacht.

Landschap

Het landschap in het gebied ten zuiden van de A10 wordt gekenmerkt door de Amstel en het open weidegebied. Dit gebied is in meerdere opzichten landschappelijk gezien van waarde. Gelet op de PRV is het plangebied gelegen in een bufferzone. Hierop is al ingegaan in subparagraaf 3.2.2, waarnaar korthedshalve wordt verwezen.

5.4.3 Conclusie

Er is een oriënterend onderzoek (ecologische quick-scan) door Els & Linde B.V. uitgevoerd. Voor de werkzaamheden aan de bestaande bebouwing wordt geadviseerd te werken volgens een ecologisch werkprotocol.

Voor eventuele werkzaamheden aan de sloot c.q. de slootoever dient een afdoend onderzoek naar de visfauna te worden uitgevoerd, maar daarvan wordt niet uitgegaan in de planvorming.

Voor herinrichting van het erf dient een afdoend onderzoek naar het voorkomen van de ringslang en de rugstreeppad te worden uitgevoerd.

Tijdens de werkzaamheden dient zeer terughoudend te worden omgegaan met het gebruik van verlichting afkomstig van bouwlampen.

De planlocatie valt buiten het weidevogelleefgebied. Vanuit de voorgenomen ontwikkelingen wordt geen externe werking op het weidevogelleefgebied verwacht. Er is geen vergunning nodig of een verklaring van

geen bedenkingen voor het voornemen.

5.5 Verkeer en parkeren

5.5.1 Wettelijk kader

Ten aanzien van verkeer en parkeren is er geen wettelijk kader. Wel dient er sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening. In het algemeen wordt het ASVV 2004 (versie 2012) als richtlijn gehanteerd om bij ruimtelijke ontwikkelingen tot een goede ruimtelijke ordening te komen.

5.5.2 Plangebied

Verkeer

In het nieuwe bestemmingsplan komt één van de beide nieuwbouwwoningen achter op het perceel te vervallen, er wordt dus geen woning toegevoegd. De onderbouwing van de verkeerskundige aanvaardbaarheid van het plan vergt geen nader onderzoek.

Parkeren

Parkeren vindt plaats op eigen terrein, daarvoor is ruim voldoende grond beschikbaar.

5.5.3 Conclusie

Uit het voorafgaande kan geconcludeerd worden, dat het bestemmingsplan geen gevolgen heeft voor verkeer en parkeren.

5.6 Luchthavenindelingbesluit

5.6.1 Wettelijk kader

Op 1 november 2002 heeft het kabinet zijn definitieve goedkeuring verleend aan de milieu- en veiligheidsregels voor Schiphol. De regels zijn vastgelegd in twee uitvoeringsbesluiten, behorend bij de in 2001 goedgekeurde Schipholwet: het Luchthavenindelingbesluit (LIB) en luchthavenverkeersbesluit. Het luchthavenverkeersbesluit is gericht op de beheersing van de milieubelasting door het luchthavenluchtverkeer rondom Schiphol. Het LIB bevat (ruimtelijke) regels voor de omgeving ten behoeve van het functioneren van Schiphol. Voor ruimtelijke plannen is dus hoofdzakelijk het LIB van belang. Dit besluit zal kort worden toegelicht.

Het Luchthavenindelingbesluit is in november 2002 in werking getreden (laatstelijk gewijzigd 4 november 2015) en is een besluit op basis van de Luchtvaartwet. Het LIB regelt welk gebied bestemd is voor gebruik als luchthaven en voor welk gebied daarom heen beperkingen gelden ten behoeve van de veiligheid en geluidsbelasting. Voor bepaalde gebieden rondom Schiphol is een "beperkingengebied" aangewezen. Binnen dat gebied gelden beperkingen ten aanzien van: maximale bouwhoogten, vogelaantrekkende functies en toegestane functies.

Het LIB geeft regels voor gebruik en bestemming van de grond in deze gebieden. Op basis van het LIB kan de rijksoverheid beperkingen opleggen aan bouwinitiatieven in zones rondom de luchthaven Schiphol.

Primaire doelen zijn:

- voorkomen dat het gebruik van de grond en de bebouwing op en rond Schiphol een gevaar zou

kunnen vormen voor de veiligheid van het luchtverkeer;

- beperken van het aantal nieuwe en bestaande door vliegtuiggeluid gehinderde bewoners en gebruikers.

5.6.2 Plangebied

Het in het LIB opgenomen beperkingengebied ten aanzien van functies en gebouwen, zoals bedoeld in artikel 2.2.1 onder 4, ligt direct op de percelen Ouderkerkerdijk 215-216. Op de gronden die op de kaarten in bijlage 3 bij het LIB met nummer 4 zijn aangewezen, zijn geen woningen, woonwagens, gebouwen met een onderwijsfunctie of gebouwen met een gezondheidszorgfunctie toegestaan, behoudens bestaand gebruik. Met deze omschrijving wordt bereikt dat als bijvoorbeeld op een bepaalde plaats een woning is toegestaan, deze woning vervangen kan worden door een andere woning, maar niet door een ander type gebouw. Het uitbreiden van een woning, of het "vervangen" van een woning op een andere plaats past niet binnen de toestemming voor bestaand gebruik. Bewoning van Ouderkerkerdijk 215-216 valt daarom niet onder de definitie van 'bestaand gebruik' als bedoeld in het LIB.

5.6.3 Conclusie

In afwijking van het bouw- en gebruiksverbod is de bewoning van het perceel toegestaan voor zover dit in overeenstemming is met een verklaring van geen bezwaar als bedoeld in artikel 8.9 van de wet. Deze verklaring dient op basis van de vergunningaanvraag door de gemeente te worden aangevraagd bij het ministerie.

5.7 Regionale behoefte

5.7.1 Wettelijk kader

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening aangepast. Teneinde een zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren dient bij het mogelijk maken van een nieuwe stedelijke ontwikkeling gemotiveerd te worden dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. De motivatie dient te gebeuren aan de hand van een drietal treden:

1. Actuele regionale behoefte;
2. Benutting van beschikbare gronden in bestaand stedelijk gebied;
3. Mogelijkheden om locatie passend te ontsluiten in geval van realisatie buiten bestaand stedelijk gebied.

5.7.2 Plangebied

In het nieuwe bestemmingsplan komt één van de beide nieuwbouwwoningen achter op het perceel te vervallen, er wordt dus geen woning toegevoegd. Er is geen sprake van een woningbouwlocatie en daarom ook niet van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Er hoeft daarom niet te worden aangetoond dat er een actuele (regionale) behoefte bestaat aan het de woning.

Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Algemeen

Het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels (zogenaamde planregels). De regels zijn gerelateerd aan de verbeelding, zodat kaart en regels ten alle tijden in onderlinge samenhang dienen te worden gezien en toegepast.

6.1.1 Verbeelding

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien, en voor zover, deze in de regels daaraan wordt gegeven. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers en overheid bindende deel van het bestemmingsplan.

6.1.2 Regels

De regels zijn het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in meerdere hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse regels artikelsgewijs worden besproken.

6.1.3 Toelichting

De toelichting heeft géén bindende werking. De toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

Door flexibiliteit, of beter vrijheid in de regels, kan de rechtszekerheid van belanghebbenden in het gedrang komen. In de toelichting dienen derhalve duidelijk de beleidsintenties te worden aangegeven met betrekking tot het toekomstig grondgebruik. De toelichting heeft echter géén rechtstreeks bindende werking ten aanzien van burgers.

Van de verschillende bestemmingen wordt kort toegelicht wat de gebruiks- en bouw mogelijkheden zijn.

6.2 De bestemmingen

6.2.1 Algemeen

In de bestemmingsomschrijving van de planregels wordt beschreven welke functies binnen de betreffende bestemming zijn toegestaan. In de bouwregels wordt weergegeven of en hoe gebouwd mag worden. Daarin wordt in algemene zin in alle bestemmingen geregeld dat er slechts gebouwd mag worden ten behoeve van de bestemming. In de navolgende (sub)leden worden maten zoals oppervlakten en bouwhoogten opgenomen, die betrekking hebben op de toegestane gebouwen en/of overige bouwwerken. In de specifieke gebruiksregels worden nadere bepalingen gegeven omtrent de functies die zijn vermeld in de doeleindenomschrijving. Zo kan bijvoorbeeld de omvang van bepaalde functies beperkt worden, of de situering van functies worden aangewezen.

In dit hoofdstuk wordt elk artikel van de planregels kort toegelicht.

6.2.2 Hoofdstuk1: Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

Dit artikel bevat de definities van begrippen die in dit bestemmingsplan worden gebruikt. Daardoor wordt vermeden dat verschillende interpretaties van begrippen tot verschillen van mening over de regelgeving zouden kunnen leiden. De begripsbepalingen staan op alfabetische volgorde, behalve de begrippen 'plan' en 'bestemmingsplan'.

De gehanteerde begripsbepalingen zijn grotendeels overgenomen uit het geldende bestemmingsplan Groene Staart 2011. Wel zijn enkele begripsbepalingen gewijzigd in verband met de verplichte landelijke standaard SVBP2012 (zoals 'plan' en 'hoofdgebouw'). Ook zijn enkele begripsbepalingen toegevoegd of gewijzigd die voortkomen uit de standaard van de gemeente (zoals 'bestaand', 'aan huis verbonden beroep' en 'short stay').

Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel is geregeld op welke manier moet worden gemeten.

6.2.3 Hoofdstuk2: Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

Het plangebied is als 'Wonen' bestemd waarbij naast het gebruik als wonen (inclusief aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven) ook het gebruik als parkeren, tuinen en erven is toegestaan.

In lid 2 zijn bouwregels opgenomen. Gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. In dit lid is vastgelegd dat binnen de bestemming één woning is toegestaan. Daardoor kan het aantal woningen in het gebied niet toenemen ten opzichte van hetgeen momenteel is toegestaan.

Voor het bouwvlak geldt een maximale goot- en nokhoogte en een maximum bebouwd oppervlak van 356 m². Voor overige bouwwerken zijn bouwregels opgenomen.

Artikel 4 Waarde – Archeologie

Ter bescherming van de mogelijke archeologische waarden is het plangebied dubbelbestemd. Het gebruik en bebouwing van de onderliggende bestemming is alleen toegestaan indien dit niet leidt tot een onevenredige aantasting van de archeologische waarden. Er zijn daarom beschermde regels opgenomen om bodemverstoring te voorkomen. Ook kunnen er nadere eisen worden gesteld ter bescherming van de archeologische waarden. Ook is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de dubbelbestemming te verwijderen of aan te passen indien de archeologische waarde niet aanwezig blijkt te zijn.

Artikel 5 Waarde – Geomorfologie

Het plangebied is in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie aangewezen als aardkundig waardevol gebied aangezien het gebied herkenbaar is als laaglandrivier met inversiekreekruggen/oeverwallen. Ter bescherming van de aardkundige waarden is in het bestemmingsplan een dubbelbestemming opgenomen. De gronden met deze dubbelbestemming zijn primair bestemd voor de bescherming en het behoud van het aardkundig waardevolle gebied.

Het bevoegd gezag is conform lid 4 bevoegd om nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en

omvang van bouwwerken voor zover dat nodig is om een onevenredige aantasting van de aardkundige waarden te voorkomen.

In lid 7 is vastgelegd dat voor bepaalde werkzaamheden een omgevingsvergunning voor het aanleggen noodzakelijk is. Het gaat daarbij onder meer om het graven, dempen of verbreden van waterlopen, het afgraven of verhogen van de bodem en nieuwe peilverlagingsen. Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het aanleggen bekijkt het bevoegd gezag in hoeverre er sprake is van een onevenredige aantasting van het aardkundig waardevolle gebied. Dit wordt gedaan aan de hand van een te verrichten onderzoek naar de mogelijke gevolgen van de betreffende werkzaamheden voor het aardkundig waardevolle gebied. Het bevoegd gezag kan daarnaast in belang van het aardkundig waardevolle gebied voorschriften aan de eventueel te verlenen omgevingsvergunning verbinden.

Artikel 6 Waarde – Landschap

Het plangebied is in de Provinciale Ruimtelijke Verordening aangewezen als Bufferzone. Ter bescherming van deze landschappelijke waarden is in het bestemmingsplan een dubbelbestemming opgenomen. Het gebruik en bebouwing van de onderliggende bestemming is alleen toegestaan indien dit niet leidt tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke waarden.

Het bevoegd gezag is conform lid 4 bevoegd om nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en omvang van bouwwerken voor zover dat nodig is om een onevenredige aantasting van Bufferzone te voorkomen.

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening is voor de Bufferzone genoemd dat een bestemmingsplan uitsluitend mag voorzien in nieuwe functies en uitbreiding van de bebouwing van bestaande functies binnen de Bufferzone voor zover deze de kernkwaliteiten behouden of versterken. Het bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe functies of een uitbreiding van bebouwing van bestaande functies die de kernkwaliteiten van het Groene Hart verstoren.

In lid 7 is vastgelegd dat voor bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden een omgevingsvergunning noodzakelijk is. Het gaat daarbij onder meer om werkzaamheden die het open en groene karakter van het gebied kunnen verstoren, zoals het bebossen en beplanten van gronden en het verharderen van wegen. Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning bekijkt het bevoegd gezag in hoeverre er sprake is van een onevenredige aantasting van de kernkwaliteiten van de Bufferzone.

Artikel 7 Waterstaat - Waterkering

De zone van de waterkering is dubbelbestemd ter bescherming van de bestaande waterkering (de Ouderkerkerdijk), zoals door Waternet opgegeven.

6.2.4 Hoofdstuk3: Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

Door middel van dit artikel wordt voorkomen dat grond welke betrokken is geweest bij het toestaan van een bouwplan bij de beoordeling van een later bouwplan wederom betrokken is.

Artikel 9 Algemene bouwregels

In dit artikel is aangegeven dat bestemmings- en/of bouwgrenzen van gebouwen mogen worden overschreden ten behoeve van ondergeschikte bouwdelen. In het artikel is aangegeven om welke ondergeschikte bouwdelen het gaat en welke maximale overschrijding is toegestaan. Ook zijn in dit

artikel bepalingen algemene bepalingen opgenomen die betrekking hebben op ondergrondse bouwwerken.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

In dit artikel wordt geregeld welk gebruik is toegelaten. In 10.1.1 worden inrichtingen die vallen onder bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht (Bor), uitdrukkelijk uitgesloten van vestiging in het plangebied op grond van de te verwachten overlast van dergelijke bedrijfsuitoefening. Verder zijn automatenhallen en seksinrichtingen voor dit plangebied als verboden gebruik aangemerkt aangezien dergelijke inrichtingen als ongewenst worden beschouwd. In artikel 1 (Begrippen) is onder meer aangegeven wat onder de diverse functies wordt verstaan.

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

De percelen zijn gelegen binnen zone IV van het LIB. Het gehele plangebied is door middel van een gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone' aangeduid. In het artikel is geregeld dat de gronden ter plaatse van deze gebiedsaanduiding mede zijn bestemd voor het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting vanwege het vliegverkeer van en naar Schiphol. Geluidsgevoelige gebouwen (of uitbreidingen daarvan) mogen daarom slechts gebouwd worden indien voor het desbetreffende bouwplan een verklaring van geen bezwaar (artikel 8.9 van de Wet luchtvaart) is verleend.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bestemmingsplan. In deze regeling zijn de algemene afwijkmogelijkheden opgenomen zodat enige flexibiliteit mogelijk wordt gemaakt ten aanzien van de regels. Zo kunnen bijvoorbeeld bouwgrenzen worden overschreden ten behoeve van het realiseren van een galerij of balkon.

Artikel 13 Overige regels

In dit artikel zijn de overige regels opgenomen die van toepassing zijn op het bestemmingsplan. In lid 1 zijn enkele onderwerpen opgenomen waarop de aanvullende werking bouwverordening van toepassing is. Het betreft hier onder andere de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten.

Artikel 14 Overgangsrecht

In dit artikel wordt geregeld dat bouwwerken mogen worden behouden of gebruik mag worden voortgezet vanaf het moment dat het plan rechtskracht heeft verkregen ondanks dat de bebouwing of het gebruik niet (langer) overeenkomt met de regels die in dit bestemmingsplan worden gegeven.

Het overgangsrecht vindt op deze wijze zijn plaats in dit plan. Lid 1 regelt de bebouwing, waarbij vernieuwing en verandering van bebouwing, die in strijd is met het bestemmingsplan wordt toegestaan, onder voorwaarde dat de afwijking van het bestemmingsplan niet wordt vergroot. Een reeds eerder afgegeven omgevingsvergunning mag worden benut, ook al is het bouwen in strijd met het bestemmingsplan. Het hier gestelde geldt niet indien een raadsbesluit tot onteigening is genomen. Het bevoegd gezag kan eenmalig een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%. De omgevingsvergunning kan gelet op het bepaalde onder lid 3 niet worden verleend indien het betreffende bouwwerk in strijd is met het daarvoor geldende plan, inclusief de daarin opgenomen overgangsbepaling.

Lid 4 regelt het gebruik. Het gebruik dat volgens eerdere bepalingen was toegestaan maar op basis van dit nieuwe bestemmingsplan wordt verboden mag worden voortgezet. In lid 5 is geregeld dat gebruik als

bedoeld onder a niet mag worden gewijzigd in een ander strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang afneemt. Indien het strijdig gebruik langer dan een jaar wordt onderbroken is het conform het bepaalde in lid 6 niet meer toegestaan om het strijdig gebruik daarna te hervatten. Gelet op het bepaalde in lid 7 is het overgangsrecht niet van toepassing indien het betreffende gebruik reeds in strijd is met het daarvoor geldende plan, inclusief de daarin opgenomen overgangsbepaling.

Artikel 15 Slotregel

Dit wordt ook wel de citeerbepaling genoemd. Hierin wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan genoemd is.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

7.1 Inleiding

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient de financiële haalbaarheid van het plan aangetoond te worden. Dit om te voorkomen dat recht gaat gelden dat niet realistisch blijkt te zijn. Bij de financiële haalbaarheid gaat het om:

1. Haalbaarheid van de ontwikkeling;
2. Kostenverhaal;
3. Planschade.

7.1.1 Haalbaarheid van de ontwikkeling

Om een ontwikkeling te kunnen uitvoeren dient de initiatiefnemer over voldoende financiële middelen te beschikken.

7.1.2 Kostenverhaal

Op grond van artikel 6.12, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet voor een bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld indien er sprake is van een 'bouwplan'. Artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschrijft wat een 'bouwplan' is. De gemeenteraad kan bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan, besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, wanneer:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is (art. 6.12 Wro);
- indien de te verhalen kosten minder dan € 10.000,- bedragen (art 6.2.1a Bro).

De 'grex-wet' is erop gericht dat de overheid kosten kan verhalen die gemaakt worden naar aanleiding van een bouwplan. Indien er geen kosten gemaakt worden, hoeven deze ook niet verhaald te worden.

7.1.3 Planschade

Planschade kan ontstaan wanneer een bestemmingsplan de gebruiks- of bouwrechten op een perceel beperkt of wanneer gebruiks- of bouwrechten op naburige percelen worden verruimd. Op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kunnen degenen die als gevolg van het bestemmingsplan planschade ondervinden een tegemoetkoming van de kosten ontvangen. Om te bepalen of er planschade optreedt moet onder meer een vergelijking worden gemaakt tussen het oude bestemmingsplan en het nieuwe bestemmingsplan.

7.2 Plangebied

7.2.1 Haalbaarheid van de ontwikkeling

De ontwikkeling is financieel haalbaar.

7.2.2 Kostenverhaal

Het bestemmingsplan maakt de uitbreiding van een gebouw mogelijk. Het oppervlak van de uitbreiding is geringer dan 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte. Gelet op artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is er daardoor geen sprake van een 'bouwplan' waarvoor een exploitatieplan dient te worden vastgesteld. Kostenverhaal is daarom niet aan de orde.

7.2.3 Planschade

Het bestemmingsplan maakt slechts een wijziging van de positie van bebouwing op perceelsniveau mogelijk. De bebouwing komt niet dicht bij omliggende percelen en is niet van invloed op gebruiksmogelijkheden van percelen in de omgeving. Er is geen reden om planschade te verwachten.

7.3 Conclusie

De al geplande functie als woning is financieel uitvoerbaar. Er is geen kostenverhaal aan de orde.

Hoofdstuk 8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Informatievoorziening omwonenden

In februari en maart 2015 is de initiatiefnemer bij de omwonenden op bezoek geweest om het voornemen toe te lichten. De omwonenden hebben allen positief gereageerd.

8.2 Inspraak

Er hoeft geen inspraak op grond van de inspraakverordening plaats te vinden. Artikel 2 van de inspraakverordening geeft aan dat er geen inspraak hoeft te worden verleend op bestemmingsplannen. Wel zal het ontwerp bestemmingsplan conform de Wet ruimtelijke ordening gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd (zie paragraaf 8.4).

8.3 Vooroverleg

Het plan is in het kader van het vooroverleg (artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening) aan de volgende instanties gezonden:

1. Ministerie van Infrastructuur en Milieu;
2. Provincie Noord-Holland;
3. Waternet;
4. Groengebied Amstelland.

De architect van de initiatiefnemer heeft het bouwplan voor de woninguitbreiding op 27 januari 2015 besproken met Waternet. De resultaten daarvan zijn verwerkt in de waterparagraaf in hoofdstuk 5.

8.4 Ontwerp

Het bestemmingsplan is overeenkomstig de bepalingen in de Wet ruimtelijke ordening gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegd. In die periode is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen. Waternet heeft een zienswijze ingediend met het verzoek een alinea in de plantoelichting aan te passen. Aan het verzoek is tegemoet gekomen. Omdat het slechts aanpassing van de toelichting betreft, leidt de zienswijze niet tot gewijzigde vaststelling van de planregels en –verbeelding.

