

bestemmingsplan

Ouderkerkerdijk 203 - 204

Gemeente Amsterdam



Planstatus: vastgesteld

Plan identificatie: NL.IMRO.0363.M2001BPSTD-VG01

Datum: 2020-05-11

Contactpersoon Buro SRO: dhr. R. van der Made

Kenmerk Buro SRO: SR18101

Opdrachtgever: Architectenbureau van der Laan / Over Amstel C.V.

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer:	NL8187.16.071.B01
KvK nummer:	30232281
Rabobank rekeningnummer:	NL44.RABO.0142.1540.24
	t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3 Geldend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	6
2 Planbeschrijving	7
2.1 Bestaande situatie	7
2.2 Toekomstige situatie	8
3 Beleidskader	10
3.1 Rijk	10
3.2 Provincie	11
3.3 Gemeente	15
4 Milieu- en omgevingsaspecten	16
4.1 Milieueffectrapportage	16
4.2 Bodem	17
4.3 Geluid	17
4.4 Luchtkwaliteit	18
4.5 Externe veiligheid	18
4.6 Milieuzonering	20
4.7 Waterhuishouding	20
4.8 Ecologie	22
4.9 Archeologie en cultuurhistorie	22
4.10 Verkeer en parkeren	23
4.11 Luchtvaartverkeer	24
5 Economische uitvoerbaarheid	26
6 Juridische planbeschrijving	27
6.1 Opzet en planverbeelding	27
6.2 Inleidende regels	27
6.3 Bestemmingsregels	28
6.4 Algemene regels	28
6.5 Overgangs- en slotregel	29
7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	30

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer is voornemens om op het perceel aan de Ouderkerkerdijk 203 - 204 in Amsterdam twee woningen te realiseren. Voor dit initiatief is eerder al een ontwerp opgesteld waarvoor in 2012 ook een omgevingsvergunning is verleend dat ook is verwerkt in het bestemmingsplan 'Groene Staart'. De bebouwing was in dat ontwerp echter dicht langs de Ouderkerkerdijk geplaatst. Hierdoor kwam het in de profielruimte van de waterkering te liggen. Daarmee stond het de ophanden zijnde uitvoering van de dijkverbetering op deze locatie in de weg en kon er geen vergunning worden verleend door Waternet voor het bouwplan.

Als gevolg hiervan is er een nieuw ontwerp gemaakt waarbij de woningen naar achteren zijn geschoven. Omdat het plangebied binnen de hoofdgroenstructuur van Amsterdam valt is voor het nieuwe ontwerp een inpassingsplan opgesteld. Het inpassingsplan is voorgelegd aan de Technische Adviescommissie Hoofdgroenstructuur (TAC). De TAC heeft in juni 2018 een positief advies uitgebracht op het plan.

Het geldende bestemmingsplan staat de beoogde gewijzigde situatie niet toe. Om de woningbouw planologisch mogelijk te maken dient een partiële herziening van het bestemmingsplan opgesteld te worden. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet daarin.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de Ouderkerkerdijk 203-204 in Amsterdam, aan de oostzijde van de Amstel. De locatie staat kadastraal bekend als gemeente Amsterdam AW, sectie AW, nr. 72, 97 en 98 met een totale oppervlakte van 2.960 m². De volgende afbeeldingen geven de ligging van het plangebied en de globale begrenzing van het plangebied weer.



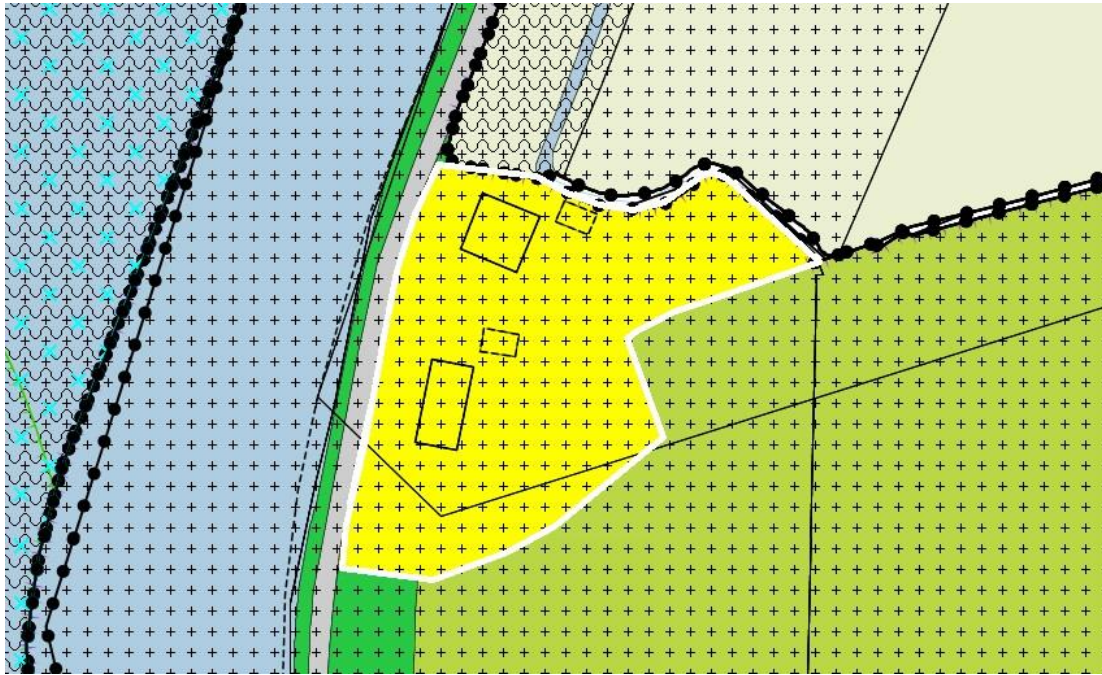
Globale ligging plangebied (witte cirkel, Bron: Google Earth)



Globale begrenzing plangebied (witte stippellijn, Bron: Google Earth)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor de gronden in het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Groene Staart', onherroepelijk vastgesteld op 9 april 2013. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Wonen'. Verder gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1', 'Waarde - Landschap - Groene Hart en Rijksbufferzone' en 'Waarde - Geomorfologie'. Ook geldt er de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone - lib zone iv'. De navolgende afbeelding geeft een uitsnede van het geldende bestemmingsplan weer.



Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan met globale plangrens (witte omkadering)

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn twee bouwvlakken voor hoofdgebouwen en twee aanduidingen voor bijgebouwen opgenomen. Deze bouwvlakken en aanduidingen zijn gebaseerd op de vergunde situatie.

Om de twee beoogde woningen te kunnen realiseren op grotere afstand van de Ouderkerkerdijk zal het geldende bestemmingsplan herzien moeten worden ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening, teneinde de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 volgt allereerst een planbeschrijving van de huidige situatie met vervolgens een beschrijving van de voorziene ontwikkeling. In hoofdstuk 3 wordt het initiatief getoetst aan het geldend ruimtelijk beleid op verschillende schaalniveaus. In hoofdstuk 4 wordt het initiatief getoetst op inpasbaarheid en uitvoerbaarheid aan de hand van de verschillende omgevingsaspecten. De economische uitvoerbaarheid komt aan de orde in hoofdstuk 5, waarna de juridische toelichting wordt gegeven in hoofdstuk 6 en de maatschappelijke uitvoerbaarheid in hoofdstuk 7 wordt belicht.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied betreft een perceel waarop tot voor kort een woning aanwezig was (Ouderkerkerdijk 204). Deze woning is inmiddels gesloopt. Op 15 oktober 2012 is onder het zaaknummer HZ_WABO-2012-000342 een vergunning verleend voor de realisatie van een tweetal woningen: één aan de Ouderkerkerdijk 203 en één aan de Ouderkerkerdijk 204. Deze woningen zijn nooit gerealiseerd vanwege de ligging in de profielruimte van de waterkering.

In de huidige situatie is het plangebied onverhard, met enkele bomen op het perceel. De navolgende afbeeldingen geven enkele impressies van de bestaande situatie weer.



Impressie plangebied huidige situatie (bron: Google Streetview)

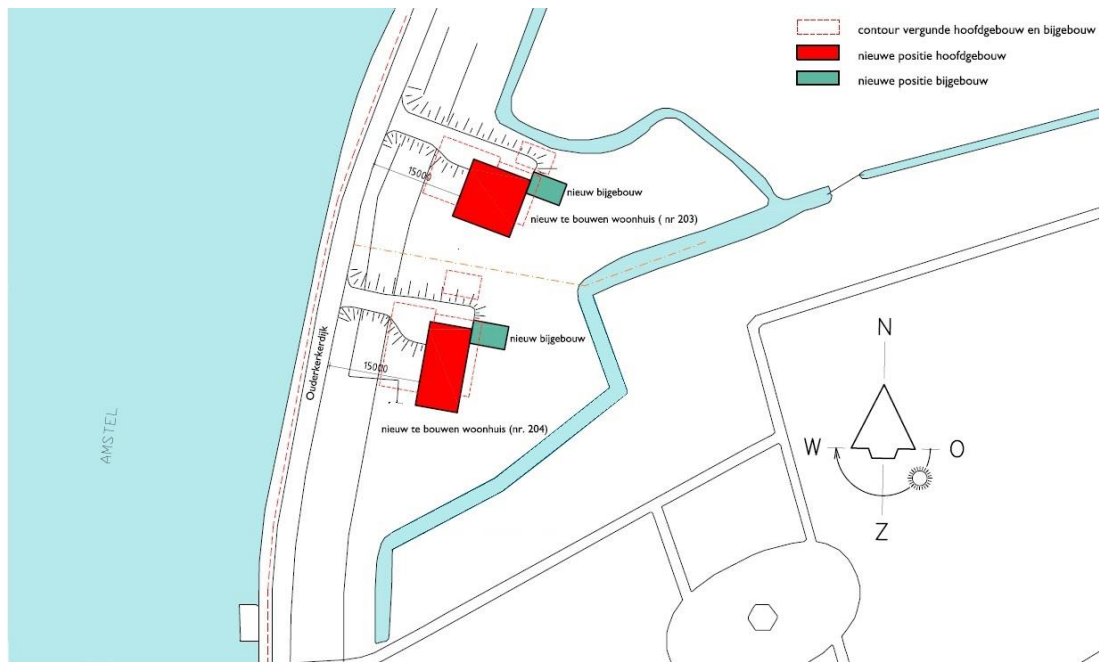


Impressie uitzicht vanaf plangebied (westzijde) aan de Ouderkerkerdijk (bron: Funda)

Het plangebied ligt in de Groot Duivendrechtse polder dat gekenmerkt wordt als stadsrandpolder. Het plangebied ligt in een gedeelte van de polder dat nog vrijwel authentiek en open is gebleven. Hierdoor is het een zeer waardevol gebied met veel (zichtbare) cultuurhistorie relatief dicht bij de stad. Ook is het een belangrijk gebied voor de natuur en de mogelijkheid tot recreatie.

2.2 Toekomstige situatie

Het initiatief betreft de realisatie van een tweetal vrijstaande woningen. Beide woningen worden 15 meter uit de rijweg geplaatst. Dit is 6 meter verder naar achteren dan de vergunde situatie. De navolgende afbeelding geeft de nieuwe positionering van de woningen weer ten opzichte van de vergunde situatie.

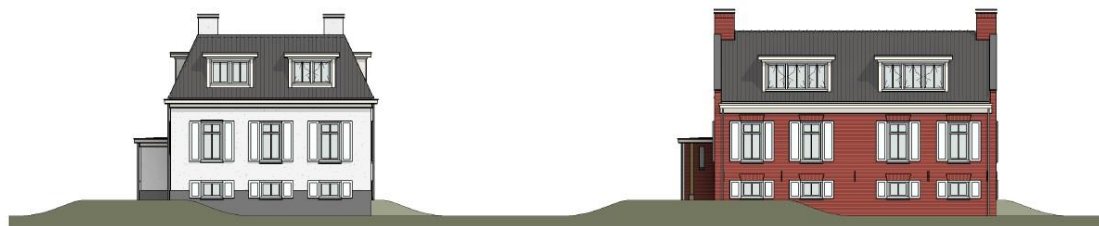


Positionering woningen en bijgebouwen ten opzichte van de vergunde situatie

Met de nieuwe positie van de woningen op de kavel komen de woningen buiten het profiel van vrije ruimte te staan en wordt voorkomen dat de woningen op een terp komen te staan, wat niet passend zou zijn in het landschap. De bergingen staan aan de noordoostzijde en achter de achtergevelrooilijn van beide woningen. De nieuwe inritten liggen in het verlengde van deze bergingen. Parkeren op eigen terrein is mogelijk op deze privé-opritten.

De vrijstaande woningen zijn voorzien van een souterrain en worden uitgevoerd met een kap. De woningen kennen een maximum goot- en bouwhoogte van respectievelijk 5 en 9 meter ten opzichte van peil. De bijgebouwen zijn eveneens voorzien van een kap.

De navolgende afbeelding geeft een impressie van het straatbeeld vanaf de Ouderkerkerdijk.



Straatbeeld woningen Ouderkerkerdijk

Landschappelijke inpassing

De voorgevellijn op 15 meter plaatsen past goed in het afwisselende beeld van de bebouwing aan de Ouderkerkerdijk. De hoofdgroenstructuur van Amsterdam en de openheid, beleving en toegankelijkheid daarvan wordt door deze wijziging niet aangetast doordat op dit besloten privé-kavel al een woning stond.

3 Beleidskader

3.1 Rijk

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. Anders dan in de Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen heeft het Rijk enkel nog een 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Planspecifiek

De SVIR is niet specifiek van toepassing op het plangebied.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn 14 nationale belangen opgenomen die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) zijn herbevestigd. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Planspecifiek

Het Barro is niet specifiek van toepassing voor het plangebied.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' die op 1 juli 2017 in werking is getreden.

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, leden 2 - 4 Bro als volgt omschreven:

2. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
3. Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als

bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.

4. Een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Stedelijke ontwikkeling

Conform artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: een *'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'* Uit jurisprudentie van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de ondergrens van wat als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden opgevat, ligt tussen de 9 en 14 nieuwe woningen, afhankelijk van de omgeving waarin de ontwikkeling plaatsvindt.

In het geldende bestemmingplan zijn binnen het plangebied reeds een tweetal woningen toegestaan. Onderhavig bestemmingsplan voorziet enkel in een andere situering van de woningen op de kavel. Er worden geen extra woningen mogelijk gemaakt. Daarmee is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling.

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provincie

3.2.1 Omgevingsvisie NH2050

De Omgevingsvisie NH2050 is op 19 november 2018 vastgesteld door Provinciale Staten. Deze vervangt de Structuurvisie Noord-Holland 2040, het Provinciaal Verkeers- en Vervoerplan, het Provinciaal Milieubeleidsplan 2015-2018 en de Agenda Groen. De leidende hoofdambitie in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant én dier, is een voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat. Tegelijkertijd is duurzame economische ontwikkeling een voorwaarde voor het kunnen investeren in een prettige leefomgeving.

De hoofdambitie is opgedeeld in de volgende aspecten met bijbehorende ambities:

Leefomgeving

- a. Klimaatverandering: een klimaat bestendig en waterrobuust Noord-Holland. Stad, land en infrastructuur worden klimaatbestendig en waterrobuust ingericht.
- b. Gezondheid en veiligheid: het behouden en waar mogelijk verbeteren van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving.
- c. Biodiversiteit en natuur: de biodiversiteit in Noord-Holland vergroten, ook omdat daarmee andere ambities/doelen kunnen worden bereikt.

Gebruik van de leefomgeving

- a. Economische transitie: een duurzame economie met innovatie als belangrijke motor. De provincie biedt ruimte aan ontwikkeling van circulaire economie, duurzame landbouw, energietransitie en experimenten.
- b. Wonen en werken: woon- en werklocaties dienen beter met elkaar in overeenstemming te zijn. Woningbouw wordt vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends.

- c. Mobiliteit: inwoners en bedrijven van Noord-Holland kunnen zichzelf of producten effectief, veilig en efficiënt verplaatsen.
- d. Landschap: het benoemen, behouden en versterken van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en de cultuurhistorie.

Energietransitie

- a. De ambitie van de Provincie is dat Noord-Holland als samenleving in 2050 volledig klimaatneutraal en gebaseerd is op hernieuwbare energie.

Daarnaast wordt er met de Omgevingsvisie NH2050 geprobeerd om een richting uit te zetten om houvast te bieden naar de onzekere toekomst. Daarvoor wordt een aantal bewegingen naar de toekomst toe benoemd:

- 1. Noord-Holland in beweging: Op weg naar een economisch duurzame toekomst
- 2. Dynamisch schiereiland: Benutten van een unieke ligging
- 3. Metropool in ontwikkeling: Vergroten agglomeratiekracht door het ontwikkelen van een samenhangend internationaal concurrerend metropolitaan systeem
- 4. Sterke kernen, sterke regio's: Sterke kernen houden regio's vitaal
- 5. Nieuwe energie: Economische kansen benutten van energietransitie
- 6. Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving: vergroten van biodiversiteit en ontwikkelen van een economisch duurzame agrifoodsector

Er wordt in de Omgevingsvisie NH2050 uitgegaan van het principe 'lokaal wat kan, regionaal wat moet'. Hierbij wordt gelet op de diversiteit aan regio's en wordt ruimte geboden aan maatwerk en ruimte om vorm te kunnen geven aan een wendbare samenleving.

Planspecifiek

Wonen en werken binnenstedelijk

De vraag naar woningen en ruimte voor bedrijven, alsmede de ruimtevraag naar recreatie en andere functies, houdt aan. De ambitie van de provincie Noord-Holland is dat vraag en aanbod van woon- en werklocaties (kwantitatief en kwalitatief) beter met elkaar in overeenstemming zijn. De woningbouw wordt vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends. Wonen en werken worden binnenstedelijk geconcentreerd (transformeren, bundelen, verdichten). Bij bestaande bouw en nieuwbouw dient aandacht te zijn voor besparing van energie, een klimaatadaptieve ruimtelijke inrichting en bij nieuwbouw ook op circulair bouwen. Dit alles moet samen gaan met de verdere verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving. Voorliggend plan bevindt zich nabij het stedelijk gebied, op een locatie waar reeds woningen zijn toegestaan. Daarnaast draagt het plan bij aan de (kwalitatieve) behoefte naar woningen.

Landschap als onderdeel metropolitaan systeem

Het plangebied gelegen binnen de Amstelscheg, een metropolitaan landschap. Met de ontwikkeling van de metropool wordt het versterken van het metropolitane landschap steeds belangrijker. Recreatie, natuur en voedselproductie hebben hier een plek, waarbij het landschap soms in verschijningsvorm zal veranderen. Voor het landschap als onderdeel van het metropolitaan landschap streeft de provincie naar behoud en versterking van dit landschap, wat cruciaal voor de metropool is. Voor de ontwikkeling van een metropolitaan landschap is het noodzakelijk dat het landschappelijke raamwerk in de metropool wordt versterkt. Gezien het plangebied reeds voor een woonfunctie in gebruik is geweest en een tweetal woningen zijn toegestaan op het perceel, wordt de voorgenomen woningbouw als passend beoordeeld. De ontwikkeling gaat niet ten koste van de recreatiemogelijkheden, omdat het plangebied geen onderdeel uitmaakt van het recreatiegebied en er sprake is van landschappelijke inpassing. Bovendien neemt het ruimtebeslag ten opzichte van de vergunde situatie niet toe.

Conclusie

Voorliggend plan is in lijn met de ambities van de provincie Noord-Holland.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

De Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) geeft een beschrijving waaraan bestemmingsplannen en beheersverordeningen moeten voldoen. Voor de doorwerking van het in de structuurvisie vastgelegde beleid naar gemeenten toe heeft de provincie de beschikking over de zogenaamde provinciale verordening.

Deze verordening is het aangewezen instrument als het gaat om algemene regels omtrent de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen. 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.

Planspecifiek

Kleinschalige ontwikkeling

Het voorliggende plan is een kleinschalige ontwikkeling: nieuwe bebouwing voor stedelijke functies die gelet op de kleinschaligheid en beperkte ruimtelijke gevolgen niet wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid onder i, van het Besluit ruimtelijke ordening. Bij een kleinschalige ontwikkeling is artikel 5c van de PRV van toepassing. Dit artikel regelt verstedelijking die zodanig beperkt van omvang is dat deze niet ladderplichtig is. De gedachte hierbij is dat er voor een kleinschalige ontwikkeling altijd ruimte te vinden is binnen het bestaand stedelijk gebied, terwijl er buiten bestaand stedelijk gebied wel beperkingen gelden. Uit toelichting paragraaf 3.1.3 blijkt dat het voorgenomen plan niet ladderplichtig is. Navolgend wordt artikel 5c van de PRV getoetst:

1. 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.
2. In afwijking van het eerste lid is bebouwing buiten het bestaande bouwblok mogelijk, mits het bebouwd oppervlak niet wordt vergroot.
3. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in een kleinschalige ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, indien dit op grond van een ander artikel in deze verordening is toegestaan.

Ad 1) Met de voorgenomen ontwikkeling blijft het aantal woningen op het perceel (= 2) gelijk aan de planologische situatie en hetgeen is vergund. De definitie van bestaand stedelijk gebied is gelijk aan de definitie van artikel 1.1.1 eerste lid onder h, van het Besluit ruimtelijke ordening: 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. Volgens jurisprudentie kan een kavel met een stedelijke bestemming zoals 'Wonen' die aansluit op een bestaand woongebied worden aangemerkt als bestaand stedelijk gebied. Het plangebied kent reeds de bestemming 'Wonen'. Het plangebied grenst echter niet op een bestaand woongebied of een andere stedelijke functie. Daarmee kan het plangebied niet aangemerkt worden als bestaand stedelijk gebied.

De nieuwe woningen worden verder van de Ouderkerkerdijk gepositioneerd, waardoor deze buiten de bestaande bouwblokken vallen zoals deze in het bestemmingsplan 'Groene Staart' zijn opgenomen. Er kan niet worden voldaan aan het gestelde onder sub 1.

Ad 2) De voorgenomen ontwikkeling voorziet enkel in een planologische wijziging waarbij de nieuwe woningen verder op de kavel gepositioneerd worden dan eerder is vergund. De te realiseren woningen - en daarmee de bijbehorende bouwblokken - blijven in omvang gelijk. Het bebouwd oppervlak wordt niet vergroot. Daarmee wordt voldaan aan het gestelde onder sub 2. Toetsing aan sub 3 is niet relevant.

Het plangebied is gelegen binnen de 20 Ke-contouren van Schiphol. Nieuwe woningen binnen de 20 Ke-contour zijn toegestaan indien deze tot stand komen door toepassing van artikel 5c of waarvoor een verklaring van geen bezwaar als bedoeld in artikel 8.9 van de Wet Luchtvaart in samenhang met artikel 2.2.1e, vijfde lid, van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol is verleend. Een verklaring van geen bezwaar voor de bouw van 2 woningen in het plangebied is reeds afgegeven door de staatssecretaris van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu (besluit van 27 september 2012, ontvangen door het stadsdeel op 3

oktober 2012). Bovendien is de realisatie van twee woningen reeds vergund in 2012. Daarmee zijn er geen beperkingen ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling.

Er dient geconcludeerd te worden dat het initiatief in overeenstemming is met het provinciale beleid.

3.2.3 Provinciale woonvisie 2010 - 2020

Op 25 mei 2010 hebben Provinciale Staten van Noord-Holland de Provinciale woonvisie 2010-2020 'Goed Wonen in Noord-Holland' vastgesteld. De woonvisie is een verdere uitwerking van de structuurvisie, waarin de kwaliteit van wonen centraal staat.

De doelstelling voor 2020 is dat de inwoners van Noord-Holland beschikken over voldoende woningen met een passende kwaliteit en in een aantrekkelijk woonmilieu. Om hiertoe te komen zijn de volgende drie speerpunten benoemd:

1. betere afstemming tussen vraag en aanbod voor alle consumenten en vooral voor doelgroepen die minder kansen hebben op het vinden van een geschikte woning;
2. betere afstemming van voorzieningen in de woonomgeving op de vraag van bewoners;
3. verbetering van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving.

De provincie zet zich hierbij vooral in op de rol van procesleider, aanjager en expert. Vanuit deze rol stuurt de provincie aan op het maken van bestuurlijke afspraken in de Regionale Actieprogramma's. In deze actieprogramma's worden de speerpunten en opgaven uit de woonvisie nader uitgewerkt.

Planspecifiek

Het plangebied is gelegen binnen de Stadsregio Amsterdam. In deze regio is een enorme en urgente vraag naar extra woningen. De woningbouwopgave voor de periode 2016 - 2020 is vastgelegd in het Regionaal Actieprogramma Wonen 2016 t/m 2020. Hierin is de Stadsregio Amsterdam onderverdeeld in deelregio's. De gemeente Amsterdam valt binnen de deelregio Amstelland-Meerlanden, Amsterdam, Zaanstreek-Waterland. Voor plannen in Amsterdam is de gehele stadsregio te beschouwen als marktregio. In de periode 2017-2027 wordt voor de regio als geheel de groei van de woningbehoefte op circa 79.500 woningen geraamd.

Tussen 2015 en 2020 is er in deze regio behoefte aan 9.700 extra woningen. Dit betreft een toename van 7 % ten opzichte van de bestaande voorraad. Voor de periode 2015 - 2025 is er behoefte aan 19.550 extra woningen (toename van 13 % ten opzichte van bestaande vraag). In de marktregio Amstelland-Meerlanden is in de periode tot 2025 een tekort aan harde plancapaciteit van 30.600 woningen. Hier staat een harde plancapaciteit van bijna 62.500 woningen tegenover, waardoor een tekort aan harde plannen van 17.000 woningen bestaat.

Voor de marktregio Amsterdam geldt dat de woningbehoefte zo groot is, dat vrijwel in alle marktsegmenten tekorten zijn. De grootste tekorten doen zich voor bij eengezinswoningen, betaalbare huurwoningen en betaalbare en middeldure koopwoningen.

Hoewel in het bestemmingsplan 'Groene Staart' reeds een tweetal vrijstaande woningen zijn toegestaan in het plangebied, voorziet het voorgenomen plan, met de realisatie van een tweetal vrijstaande woningen aan de Amstel, in woningen in het dure koopsegment. De Ouderkerkerdijk 203 is reeds opgenomen als woningbouwlocatie binnen de Metropoolregio Amsterdam (MRA). De woning is daarin opgenomen als zachte plancapaciteit met als realisatieperiode 2017-2019. De woning aan de Ouderkerkerdijk 204 is opgenomen als een bestaande woning.

Geconcludeerd dient te worden dat het voorgenomen plan zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin voorziet in de regionale behoefte naar woningen.

3.3 Gemeente

3.3.1 Structuurvisie Amsterdam 2040

De Structuurvisie Amsterdam 2040 Economisch sterk en duurzaam is op 17 februari 2011 vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam. De centrale ambitie van de Structuurvisie is: Amsterdam ontwikkelt zich verder als kernstad van een internationaal concurrerende, duurzame, Europese metropool. Om deze ambitie waar te maken en richting te geven aan de ruimtelijke visie voor de stad is een tiental doelstellingen (pijlers) geformuleerd. Voor het realiseren van de doelstellingen zijn de volgende ontwikkelingsrichtingen opgesteld:

- intensivering grondgebruik;
- samenhangend OV-netwerk;
- inrichting van het publiek domein;
- aantrekkelijker groen en water;
- transformatie;
- het postfossiele brandstoftijdperk;
- mogelijke Olympische Spelen 2028.

Planspecifiek

Het bestemmingsplan 'Groene Staart' staat reeds een tweetal vrijstaande woningen op de planlocatie toe. Onderhavig bestemmingsplan maakt het mogelijk dat deze woningen ook daadwerkelijk kunnen worden gerealiseerd, rekening houdend met de ligging buiten de profielruimte van de waterkering. In het nieuwe ontwerp zijn de woningen daarom meer naar achter geschoven. Omdat het plangebied binnen de hoofdgroenstructuur van Amsterdam valt is voor het nieuwe ontwerp een inpassingsplan opgesteld. De ontwikkeling levert een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit binnen het plangebied waarbij het geheel zorgvuldig wordt ingepast in het omliggende landschap. Daarmee heeft het initiatief raakvlakken met de ontwikkelingsrichtingen 'intensiveren grondgebruik' en 'aantrekkelijker groen en water'.

3.3.2 Woonagenda 2025

De Woonagenda 2025 is vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam op 19 juli 2017. Het uitgangspunt van de woonagenda is: voldoende, betaalbare en goede woningen in 2025.

Voor het uitgangspunt 'voldoende woningen' is de ambitie om de woningvoorraad en woningbehoefte in 2025 beter op elkaar te laten aansluiten. De constatering uit de prognose zijn hierbij leidend. Als de woningvoorraad door de in de woonagenda benoemde acties beter aansluit bij de woningbehoefte, is het belangrijk dat deze woningen ook bewoond worden door de huishoudens die hierop zijn aangewezen.

De acties voor 'betaalbare woningen' zijn gericht op de herziening van de woonruimteverdeling, het gerichter verhuren van middeldure huurwoningen aan middeninkomens en passend wonen in de huursector.

Het derde uitgangspunt van de Woonagenda is 'goede woningen'. Woningkwaliteit, duurzaamheid en bewonersondersteuning staan hierbij centraal. In 2025 hebben woningen minder achterstallig onderhoud en zijn gezonder, veiliger en comfortabeler om in te wonen. Bewoners worden ondersteund bij problemen met hun woning.

Planspecifiek

Uit de prognoses van de woningbehoefte en de woningvoorraad blijkt dat het grootste tekort zit in de gereguleerde huurvoorraad. De voorraad middeldure huur groeit eveneens. Ook in het dure deel van de koopsector wordt een tekort voorzien. Onderhavig initiatief sluit aan op deze behoefte, met de realisatie van een tweetal vrijstaande woningen aan de Amstel. Het voorgenomen plan is daarmee in overeenstemming met Woonagenda 2025.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangetoond worden (artikel 3.1 lid 3 van de Wro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, et cetera) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

4.1 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Naast de Wet milieubeheer is het Besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

- a. het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig;
- b. het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
- c. het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
- d. de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.-(beoordelings)plicht.

Sinds 16 mei 2017 geldt er een directe werking van het Europees recht. Daarom is per 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, moet:

- door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
- het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
- de initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing.

Planspecifiek

Uit uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2018:2414, 18 juli 2018 en ECLI:NL:RVS:2019:1879, 12 juni 2019) blijkt dat het antwoord op de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de

voorzien wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Daarbij mogen de bestaande planologische mogelijkheden worden meegewogen bij de vraag of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

De bebouwingsmogelijkheden nemen bij het voorgenomen plan vergeleken met de bestaande planologische situatie niet toe. De twee vrijstaande woningen die reeds in het plangebied zijn toegestaan krijgen met dit bestemmingsplan enkel een andere positie op de kavel. Daarmee is het initiatief naar aard en omvang zeer beperkt. Bovendien nemen de gebruiksmogelijkheden niet toe, omdat de gronden reeds voor wonen zijn bestemd. Er is daarmee geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot vaststelling van voorliggend ruimtelijk plan valt onder mogelijkheid d. Dit betekent dat het Besluit milieueffectrapportage niet van toepassing is en dat er geen m.e.r.- (beoordelings)plicht geldt.

Desondanks zijn in het kader van dit ruimtelijk plan de belangrijkste milieuaspecten waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en ecologie in beeld gebracht. Hieruit is niet gebleken dat er sprake is van een ontwikkeling die een forse invloed heeft op het milieu. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De huidige onderzoeken geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit omtrent dit ruimtelijke plan te nemen. Het opstellen van een milieueffectrapportage zal geen verder inzicht verschaffen op de relevante milieuaspecten. De kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zijn niet van dien aard dat er aanleiding bestaat tot het opstellen van een milieueffectrapportage.

4.2 Bodem

In het kader van een bestemmingsplan dient, in verband met de uitvoerbaarheid, aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet bodembescherming. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Middels dit onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het deelgebied bij elkaar passen.

Planspecifiek

Het plangebied is voorzien van een woonfunctie waarbij reeds een tweetal woningen planologisch zijn toegestaan. De bestemming 'Wonen' blijft gehandhaafd, er vinden geen wijzigingen plaats naar een strenger bodemgebruik. Bodemonderzoek is daarmee niet noodzakelijk.

4.3 Geluid

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. Het beschermen van geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

Planspecifiek

Wegverkeerslawaai

Het plangebied is gelegen binnen de wettelijke onderzoekszone van de Ouderkerkerdijk. De ontwikkeling van woningen is al mogelijk via het geldende bestemmingsplan. Akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai is daarom niet noodzakelijk. Bovendien maakt onderhavig bestemmingsplan geen extra woningen mogelijk. De voorziene woningen worden enkel op grotere afstand tot de Ouderkerkerdijk gepositioneerd. Er worden daarom geen belemmeringen verwacht ten aanzien van het woon- en leefklimaat.

Spoorweglawaaai

Het plangebied ligt op ruim 770 m afstand tot de spoorweg tussen de stations RAI en Duivendrecht/Bijlmer. Daarmee ligt het plangebied niet binnen de geluidscontour van de spoorweg. Akoestisch onderzoek naar spoorweglawaaai is daarmee niet noodzakelijk.

Luchtvaartgeluid

Binnen de 20 Ke-contour van Schiphol zijn in principe geen nieuwe uitleglocaties toegestaan. In 2012 is een vergunning verleend voor de realisatie van een tweetal woningen binnen het plangebied. Daarbij is een verklaring van geen bezwaar afgegeven voor de bouw van 2 woningen door de staatssecretaris van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu, conform artikel 8.9 van de Wet Luchtvaart. Ten opzichte van de vergunde situatie worden enkel de positie van de woningen op het perceel gewijzigd. Voor het overige ten aanzien van vliegtuiglawaai is het Luchthavenindelingbesluit het toetsingskader. In toelichting paragraaf 4.11 wordt hier nader op ingegaan.

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoering van het voorliggende plan.

4.4 Luchtkwaliteit

In de Wet Milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit. Deze paragraaf vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005 en staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Planspecifiek

Met de voorgenomen ontwikkeling worden 2 woningen mogelijk gemaakt (gelijk aan de huidige planologische situatie). De ontwikkeling kan daarom, gezien de beperkte omvang, aangemerkt worden als een NIBM-project. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor, op grond van artikel 4 van de Regeling NIBM, niet noodzakelijk. Het project heeft 'niet in betekenende mate' invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is met behulp van de Atlas Leefomgeving gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. De achtergrondconcentraties over 2016 van fijnstof (PM_{10}), fijnstof ($PM_{2.5}$) en stikstofdioxide (NO_2) in de nabijheid plangebied bedragen respectievelijk maximaal 19 $\mu g/m^3$, 11,0 $\mu g/m^3$ en 25 $\mu g/m^3$. Daarmee wordt voldaan aan de wettelijke normen van 40 $\mu g/m^3$ (NO_2 en PM_{10}) en 25 $\mu g/m^3$ ($PM_{2.5}$). Er is binnen het plangebied sprake van een goed woon- en leefklimaat wat betreft luchtkwaliteit. Vanuit het aspect luchtkwaliteit bestaat er geen bezwaar tegen de voorgenomen ontwikkeling.

4.5 Externe veiligheid

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

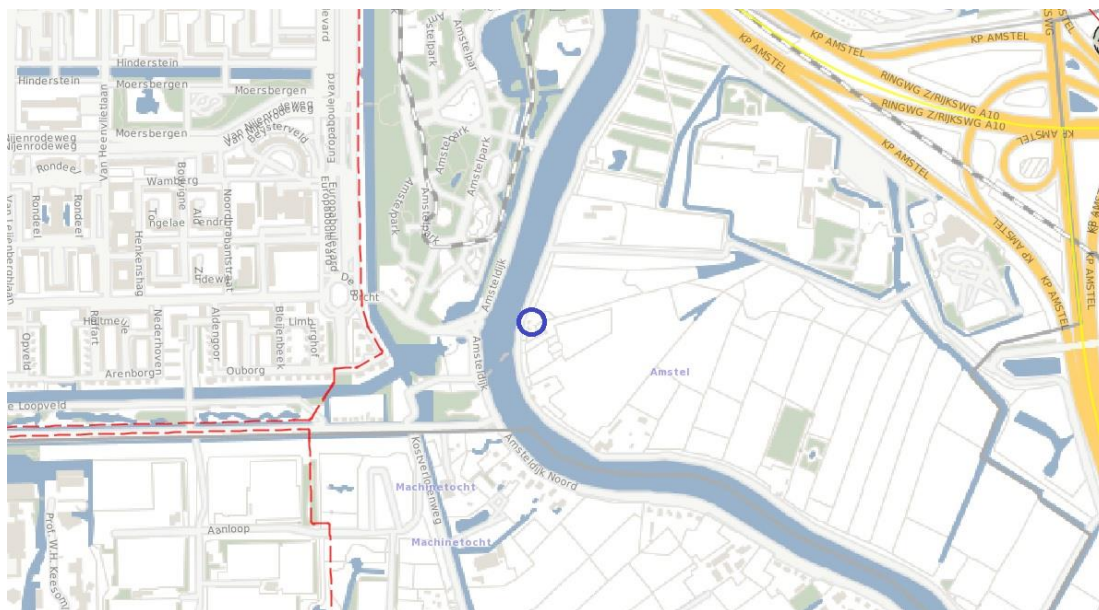
- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd.

Planspecifiek

Op de risicokaart kan voor het plangebied worden vastgesteld of er in de directe omgeving inrichtingen, transportroutes en/of belangrijke buisleidingen aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn. De navolgende afbeelding toont een fragment van de risicokaart.



Uitsnede risicokaart (plangebied: blauwe cirkel)

Uit de risicokaart blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen en/of transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen aanwezig zijn. Op circa 320 meter ten westen van het plangebied loopt een buisleiding van de Gasunie. De buisleiding beschikt niet over een plaatsgebonden risicocontour of invloedsgebied van het groepsrisico. De leiding ligt op voldoende afstand tot het plangebied.

Over de A10 Ringweg Zuid en de A2 worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Deze wegen liggen op minimaal 750 m afstand ten oosten van het plangebied. Daarmee ligt het plangebied buiten het invloedsgebied (200 m) van beide wegen.

Ten oosten van het plangebied bevindt zich eveneens de spoorweg tussen station Amsterdam RAI en Duivendrecht/Bijlmer Arena. De afstand van het plangebied tot de spoorweg bedraagt minimaal 780 m. Daarmee ligt het plangebied buiten het invloedsgebied (200 m) van de spoorweg.

Ten westen van het plangebied bevindt zich de watergang de Amstel. Over de Amstel worden geen gevaarlijke stoffen vervoerd. Daarmee is nader onderzoek niet noodzakelijk omtrent vervoer van gevaarlijke stoffen.

Er bevinden zich geen bedrijven of inrichtingen met een risicocontour in de nabijheid van het plangebied.

Geconcludeerd wordt dat er geen belemmeringen ten aanzien van externe veiligheid zijn en het plan in dit kader uitvoerbaar is.

4.6 Milieuzonering

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen).

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

Planspecifiek

In de nabijheid van het plangebied zijn geen milieubelastende bedrijven of inrichtingen gevestigd. Bovendien zijn er reeds een tweetal woningen toegestaan binnen het plangebied. Op de positionering van de woningen na, vinden er geen wijzigingen plaats ten opzichte van de huidige planologische situatie. Aangenomen kan worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en de woningen andersom geen belemmering vormen voor de bedrijfsvoering van bedrijven.

4.7 Waterhuishouding

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Generiek beleid

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21^e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21^e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21^e eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21^e eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21^e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Het doel van de Waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via

de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In deze integrale watervergunning zijn zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) opgegaan in één aparte watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016 - 2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2016 - 2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Beleid Waterschap Amstel, Gooi en Vecht

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). Waternet zorgt namens het waterschap voor schoon oppervlaktewater, veilige dijken en het waterpeil in de sloten en vaarten. Het verzorgingsgebied van Waternet omvat de gemeente Amsterdam en een groot gebied in de provincie Utrecht en Noord Holland. Het beleid van AGV is verwoord in het Waterbeheerplan en diverse beleidsnota's. In de keur van het waterschap zijn geboden en verboden opgenomen voor de bescherming van de functionaliteit van waterlopen en waterkeringen. Met de keur wil het waterschap de waterkwaliteit verbeteren, de doorstroming in sloten veilig stellen en de dijken sterk houden. Bij de keur horen keurkaarten met informatie over wateren en waterkeringen.

In de legger van het waterschap worden gegevens vastgelegd over de locatie van wateren, dijken en kunstwerken, aan welke eisen deze moeten voldoen (diepte, hoogte, sterkte, etc.) en de onderhoudsverplichtingen. De legger dient als basis voor de vergunningverlening door de waterbeheerder.

Het waterschap hanteert het beleid dat bij het aanbrengen van meer dan 1.000 m² verharding in stedelijk gebied of meer dan 5.000 m² in landelijk gebied 10% daarvan gecompenseerd moet worden in de vorm van oppervlaktewater voor waterberging. Door compensatie wordt voorkomen dat ernstige peilstijging optreedt door afstromend regenwater met wateroverlast tot gevolg.

Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. In de waterparagraaf worden de watertoets en de uitkomsten van een eventueel overleg opgenomen.

Planspecifiek

Het geldende bestemmingsplan staat in het plangebied twee vrijstaande woningen met ieder een oppervlakte van circa 100 m², bijgebouwen en erfverharding toe.

In de nieuwe situatie beschikken de vrijstaande woningen ieder over een oppervlakte van circa 100 m². De bijgebouwen zijn ieder circa 24 m². Onderdeel van het plan betreft een landschappelijk inpassingsplan. Daarmee wordt geborgd dat zoveel mogelijk bomen op het perceel blijven behouden en het geheel groen blijft ingericht. Rondom het perceel zal een watergang lopen. Deze (omgelegde) watergang is reeds vergund en aangelegd.

Een toename aan verharding van meer dan 1.000 m² is niet aan de orde. Voorts betreft het enkel het verplaatsen van bestaande bouwvlakken binnen de bestemming 'Wonen'. In het geldende bestemmingsplan 'Groene Staart' zijn reeds een tweetal vrijstaande woningen op het perceel voorzien.

De beoogde woningen worden vanuit het oogpunt van waterveiligheid verder van de waterkering geplaatst dan het geldende bestemmingsplan toestaat. Met de nieuwe positie van de woningen komen de woningen buiten het profiel van vrije ruimte en de kernzone te staan, zoals deze zijn vastgelegd in de legger, en wordt voorkomen dat de woningen op een terp komen te staan, wat niet passend zou zijn in het landschap. De woningen zijn wel binnen de beschermingszone van de waterkering beoogd. Voor de bouw van de twee woningen heeft Waternet namens het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht een watervergunning (kenmerk DMS2019-0006825, 13 februari 2019) verleend.

De woningen zijn voorzien van een IBA-installatie van klasse II, die door Waternet wordt beheerd. Hierop wordt het afvalwater afgewaterd. Het hemelwater zal infiltreren in de bodem. Er zal geen gebruik gemaakt worden van uitlogende bouwmaterialen.

4.8 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Wat betreft soortenbescherming is per 1 januari 2017 de Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming zijn de tabellen 1, 2 en 3 vervallen waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en zijn enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kan voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied, het Natuurnetwerk Nederland of Belangrijk Weidevogelgebied. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura2000-gebieden geen sprake. Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een melding- of vergunningplicht geldt.

De bestaande bomen in het plangebied kunnen, hypothetisch gezien, als vliegroute worden gebruikt door vleermuizen. De bestaande bomen langs de Ouderkerkerdijk moeten zo veel mogelijk behouden blijven. De inrit bij de woning nr. 203 wordt zo gepositioneerd dat er geen bomen gekapt hoeven te worden. Bij de inrit van nr. 204 speelt dit niet; hier staan geen bomen. Waar mogelijk worden de gezonde bomen op het terrein behouden. Ook het bosje aan de noordzijde van de kavel van nr. 203 is waardevol en blijft behouden, evenals een aantal solitairen op de kavel van nr. 204. Daarmee blijft het eventuele leefgebied van vleermuizen behouden. Indien kap van bomen plaatsvindt (dit is vanwege de landschappelijke waarde alleen mogelijk met een omgevingsvergunning), dient dit buiten het broedseizoen van vogels plaats te vinden. Bovendien is ten alle tijden de zorgplicht van toepassing en dient bij de werkzaamheden voorzichtig gehandeld te worden met alle voorkomende flora en fauna.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet ingegaan totdat de Omgevingswet in werking treedt. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Onder andere de Monumentenwet is hierin opgegaan. Op basis van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Artikel 5.10 lid 1 van de Erfgoedwet stelt namelijk: 'Degene die anders dan bij het verrichten van opgravingen een vondst doet waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, meldt dit zo spoedig mogelijk bij Onze Minister'.

Planspecifiek

Archeologie

In het bestemmingsplan 'Groene Staart' heeft het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 1' (artikel 18). Archeologisch onderzoek is noodzakelijk wanneer er sprake is van grondroerende werkzaamheden van 100 m² of meer, en op een diepte van 0,5 m onder peil of meer. Deze vrijstellingsgrenzen komen voort uit de resultaten van het archeologisch bureauonderzoek (kenmerk BO 11-065) dat het Bureau Monumenten & Archeologie van de gemeente Amsterdam in 2011 in het kader van het geldende bestemmingsplan heeft uitgevoerd. Hierin is het plangebied aangewezen als verwachtingszone A en beleidsvariant 3.

In het verleden heeft er aan de Ouderkerkerdijk 204 reeds één woning gestaan. Daar zijn de gronden reeds geroerd ter hoogte van de nieuwe woning op kavel nr. 204. De woning op kavel nr. 204 is gepositioneerd ter hoogte van de voormalige woning. Daarmee is de verwachting groot dat er ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn. De woning op kavel nr. 203 kent een oppervlakte van circa 100 m². Voor de realisatie van zowel de woning als de bijgebouwen vinden geen werkzaamheden plaats dieper dan 0,5 m onder het huidige maaiveld. Daarmee blijft de bodemingreep beperkt tot de geroerde bovengrond en leidt deze niet tot aantasting van eventuele archeologische waarden. Er hoeft daarom geen archeologisch onderzoek plaats te vinden. De afdeling Monumenten en Archeologie van de gemeente Amsterdam heeft deze archeologische waardestelling bevestigd in de brief van 23 april 2019 met kenmerk 19-068. Ook over de aanvraag voor het graven van een nieuwe sloot uit 2016 is door de afdeling Monumenten en Archeologie van de gemeente Amsterdam positief geadviseerd.

Desalniettemin geldt voor het gebied dat er sprake is van een hoge archeologische verwachting. In het geldende bestemmingsplan 'Groene Staart' is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 1' opgenomen. Deze is ook in het voorliggende plan opgenomen, om daarmee de belangen vanuit het aspect archeologie veilig te stellen.

Cultuurhistorie

Binnen het plangebied zijn geen monumenten aanwezig. Wel ligt het plangebied in een gedeelte van de Groot Duivendrechtse polder dat nog vrijwel authentiek en open is gebleven. Hierdoor is het een zeer waardevol gebied met veel (zichtbare) cultuurhistorie relatief dicht bij de stad. Ten behoeve van de ontwikkeling is daartoe een inpassingsplan opgesteld. De kavels worden op zo'n manier ingericht dat het passend is bij de omgeving met zoveel mogelijk streekeigen beplanting. Bovendien wordt rekening gehouden met de openheid, beleving en toegankelijkheid van het gebied en de natuurlijke uitstraling. Daarmee worden geen cultuurhistorische kwaliteiten in de omgeving aangetast.

Het geldende bestemmingsplan 'Groene Staart' bevat ter plaatse van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Landschap - Groene Hart en Rijksbufferzone'. Om bij toekomstige ontwikkelingen deze waarden te waarborgen is in onderhavig plan de dubbelbestemming overgenomen.

4.10 Verkeer en parkeren

Verkeer

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van de kengetallen uit publicatie 381 van het CROW. De beoogde ontwikkeling van twee vrijstaande woningen levert een verkeersgeneratie op van 16,4 motorvoertuigen per etmaal.

De Ouderkerkerdijk is een lokale weg (erftoegangsweg) waar uitsluitend gemotoriseerde voertuigen zijn toegestaan indien het bestemmingsverkeer betreft. De verwachting is dat de Ouderkerkerdijk over voldoende capaciteit beschikt om de beperkte verkeersgeneratie op te vangen.

Als onderdeel van het beoogde plan wordt er een tweede inrit aangelegd. Waar nodig zal hiervoor een vergunning worden aangevraagd.

Parkeren

Per woning zijn twee parkeerplekken voorzien op de privéoprit. Daarmee zijn er voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig.

4.11 Luchtvaartverkeer

Het Luchthavenindelingbesluit (LIB) bevat ruimtelijke maatregelen op rijksniveau die verband houden met de luchthaven Schiphol. Het Luchthavenverkeerbesluit is gericht op de beheersing van de belasting van het milieu door het luchthavenluchtverkeer. Tezamen vormen deze besluiten een uitwerking van het hoofdstuk 8 van de Wet luchtvaart.

Planspecifiek

De vrijstaande woningen kennen een maximum bouwhoogte van 9 meter van peil. Daarmee worden in het plangebied geen bouwhoogtes toegestaan die strijdig zijn met de binnen het LIB gestelde hoogtebeperkingen.

Het LIB legt het beperkingengebied en het luchthavengebied vast. Het plangebied is gelegen binnen het beperkingengebied, waarbinnen beperkingen gelden ten aanzien van de bebouwing. Specifiek gelden er beperkingen ten gevolge van de overlappende combinatie van LIB 4 (beperkingengebied geluidgevoelige gebouwen) en LIB 5 (afwegingsgebied geluid en externe veiligheid). Met het oog op geluidbelasting zijn geen geluidgevoelige gebouwen toegestaan. Uitzonderingen hierop vormen:

- bestaand gebruik van een geluidgevoelig gebouw;
- toevoeging binnen bestaand stedelijk gebied van niet meer dan 25 woningen per bouwplan of binnen lintbebouwing van niet meer dan 3 woningen per bouwplan;
- een geluidgevoelig gebouw ter vervanging van een bestaand geluidgevoelig gebouw, mits van gelijke aard en gelijke schaal en onder de voorwaarde dat het te vervangen gebouw wordt verwijderd of dat de functie en bestemming van het te vervangen gebouw wordt omgezet naar niet-geluidgevoelig;
- herstructurering van een bestaand stedelijk gebied, indien dit niet leidt tot een toename met meer dan 25 woningen en indien dit niet leidt tot een toename van de capaciteit van andere geluidgevoelige gebouwen binnen dit gebied;
- nieuwbouw van een bedrijfswoning, voor zover de noodzaak daarvan is aangetoond (regel uit LIB 4).

De twee vrijstaande woningen in het plangebied zijn reeds mogelijk via het geldende bestemmingsplan. Op grond van artikel 8.9 van de Wet luchtvaart is een verklaring van geen bezwaar vereist. De staatssecretaris van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft bij besluit van 27 september 2012, ontvangen door het stadsdeel op 3 oktober 2012, een verklaring van geen bezwaar afgegeven voor dit project. Enkel de positie van de woningen is gewijzigd. Het aantal woningen (2) is gelijk gebleven aan de vergunde situatie. Daarmee staat artikel 8.9 van de Wet luchtvaart de ontwikkeling niet in de weg.

Daarnaast moet op grond van artikel 2.2.1d van het LIB gemotiveerd op welke wijze rekening is gehouden met de mogelijke gevolgen van een vliegtuigongeval met meerdere slachtoffers op de grond. Het risico van een vliegtuigongeval neemt toe naarmate de intensiteit van het ruimtegebruik toeneemt. Bij het voorgenomen plan neemt de intensiteit van het ruimtegebruik nauwelijks toe. Van belang hierbij is ook de aanwezigheid van gevaarlijke of ontplofbare objecten op de grond, waardoor vervolgschade kan ontstaan. In en nabij het plangebied ontbreken deze objecten. De kans op een vliegtuigongeval nabij het plangebied is zeer klein. Deze kans is in ieder geval kleiner dan 1 op de 1 miljoen per jaar, gelet op de ligging buiten de zone 3 van het beperkingengebied. Een kans van 1 op de 1 miljoen per jaar is dusdanig gering dat het risico aanvaardbaar wordt geacht.

Om de risico's bij een vliegtuigongeval zo laag mogelijk te houden kunnen maatregelen ten behoeve van de bestrijdbaarheid van de gevolgen, zoals het verbeteren van vlucht- en toegangswegen voor hulpdiensten, en de zelfredzaamheid van personen, zoals voorlichting, rampenbestrijdingsplannen en oefeningen, getroffen worden. Het plangebied is goed te ontvluchten en goed bereikbaar voor hulpdiensten. Het uitgangspunt voor de woningen in het plangebied is dat bewoners zichzelf en anderen goed kunnen redden. Er worden geen functies voorzien voor personen met een minder fysieke gesteldheid, die daardoor een beperkte zelfredzaamheid hebben. Verder is het advies aan personen om bij een vliegtuigongeval niet te gaan kijken,

afstand te houden bij brand vanwege hitte, giftige rook en mogelijk vrijkomende gevaarlijke stoffen en 112 te bellen.

Geconcludeerd dient te worden dat het plan in overeenstemming is met het LIB.

5 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

De gemeente en de initiatiefnemer zullen ten behoeve van de ontwikkeling een planschadeovereenkomst afsluiten. De overige kosten kunnen middels erfpacht verhaald worden.

Procedurekosten in verband met het bestemmingsplan, de omgevingsvergunning en dergelijke worden door middel van leges bij de initiatiefnemer in rekening gebracht.

6 Juridische planbeschrijving

6.1 Opzet en planverbeelding

De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. De toelichting is niet juridisch bindend, maar kan wel gebruikt worden als nadere uitleg bij de regels.

Op de bij het bestemmingsplan behorende verbeelding zijn alle noodzakelijke gegevens ingetekend. Er wordt onderscheid gemaakt in (dubbel)bestemmingen en aanduidingen. De bestemmingen zijn de belangrijkste elementen. De op de verbeelding opgenomen bestemmingen zijn in overeenstemming met de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012). Door deze standaarden wordt de kleur en de codering van de bestemmingen bepaald. De bestemmingen zijn op het renvooi weergegeven in alfabetische volgorde. Elke op de verbeelding weergegeven bestemming is gekoppeld aan een bestemmingsregel in de regels. De regels laten vervolgens bij elke bestemming zien op welke wijze de gronden binnen de desbetreffende bestemming gebruikt en bebouwd mogen worden. Daarbij wordt onder meer verwezen naar aanduidingen op de verbeelding. Aanduidingen in samenhang met de regels, geven duidelijkheid over datgene wat binnen een bestemmingsvlak al dan niet is toegestaan.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- de 'Inleidende regels', bestaande uit een begrippenlijst en regels met betrekking tot de 'wijze van meten';
- de 'Bestemmingsregels', die in dit bestemmingsplan te onderscheiden zijn in regels voor 'gewone', rechtstreekse bestemmingen en dubbelbestemmingen;
- de 'Algemene regels' die in principe betrekking hebben op alle bestemmingen die in het plangebied voorkomen;
- de 'Overgangs- en slotregels' die bestaan uit het overgangsrecht (voor bestaande bouwwerken en bestaand gebruik dat van het bestemmingsplan afwijkt) en de naam waaronder het bestemmingsplan moet worden aangehaald.

6.2 Inleidende regels

Begripsomschrijvingen

Het opnemen van begripsbepalingen is beperkt tot die begrippen, waarbij sprake is van een (mogelijke) afwijkende betekenis in het algemeen spraakgebruik en/of technische begrippen, waarbij een vereenvoudigde omschrijving de leesbaarheid bevordert. Begrippen die zijn voorgeschreven in de SVBP 2012 worden ook conform de SVBP 2012 overgenomen. Tevens is een aantal begrippen op basis van de Wabo opgenomen.

Wijze van meten

Met het oog op het kunnen bepalen van de in de regels aangegeven oppervlakte, goot- en bouwhoogten en inhoud van bouwwerken, is aangegeven waar en hoe deze worden gemeten. Tevens is aangegeven welke onderdelen van gebouwen buiten beschouwing blijven, bij het toepassen van de wijze van meten.

6.3 Bestemmingsregels

Per bestemming zijn, voor zover noodzakelijk, de volgende onderdelen onderscheiden:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de bouwregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden.

In de bestemmingsregels zijn de volgende (dubbel)bestemmingen opgenomen:

Wonen

Voor de in het plangebied gelegen woningen is de bestemming 'Wonen' opgenomen. Binnen deze bestemming zijn regels opgenomen voor hoofdgebouwen en voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken. Per bouwvlak is één woning toegestaan. Voor niet-vergunningsvrije bijgebouwen geldt dat deze alleen zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'.

De reeds vergunde en gerealiseerde watergang ten behoeve van de landschappelijke inpassing is eveneens mogelijk binnen de woonbestemming.

In verband met de gedeeltelijke ligging in het beperkingengebied van het Luchthavenindelingbesluit is het bouwen van woningen ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone - lib zone iv' pas toegestaan nadat conform lid 3 een verklaring van geen bezwaar is verleend als bedoeld in artikel 8.9 van de Wet luchtvaart.

Waarde - Archeologie 1

Door middel van deze dubbelbestemming zijn de gronden mede bestemd voor de bescherming en het behoud van archeologische waarden.

Waarde - Geomorfologie

Een deel van het plangebied is in de Provinciale Ruimtelijke Verordening 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.

Waarde - Landschap - Groene Hart en Rijksbufferzone

Het plandeel ten zuiden van de A10 is in het rijksbeleid en in de Provinciale Ruimtelijke Verordening aangewezen als Groene Hart en Rijksbufferzone. Ter bescherming van deze landschappelijke waarden is in het bestemmingsplan een dubbelbestemming opgenomen. De gronden met deze dubbelbestemming zijn primair bestemd voor de in de Provinciale Ruimtelijke Verordening genoemde kernkwaliteiten van het Groene Hart.

6.4 Algemene regels

Een aantal zaken is algemeen van aard of heeft niet zozeer betrekking op een specifieke bestemming uit hoofdstuk 2 van de regels. Deze zaken zijn geregeld in hoofdstuk 3 Algemene regels. Dit hoofdstuk bevat regels met betrekking tot overschrijding van bouwgrenzen, parkeernormen, algemene gebruiksregels en algemene afwijkingsregels en overige regels.

6.5 Overgangs- en slotregel

Overgangsregel

In het bestemmingsplan is het overgangsrecht conform het Bro opgenomen. De peildata voor bouwen en gebruiken zijn gelijk getrokken en gelegd op de datum waarop het bestemmingsplan in werking treedt.

Slotregel

In de slotregel is aangegeven onder welke benaming de regels kunnen worden aangehaald.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

Een ontwerp bestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Bro is het plan voorgelegd aan de provincie Noord-Holland. De provincie heeft, gelet op de huidige bestemming, geen bezwaren tegen het realiseren van woningen op grotere afstand van de waterkering. Wel vraagt de provincie aandacht voor de ligging binnen de beschermingszone van de waterkering. Mede naar aanleiding hiervan is toelichting paragraaf 4.7 aangevuld.

Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van donderdag 12 maart 2020 tot en met woensdag 22 april gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.