



Bestemmingsplan Waver 51A

18 februari 2010
Gemeente Ouder-Amstel

Toelichting



Bestemmingsplan Waver 51A

Gemeente Ouder-Amstel

Toelichting

18 februari 2010



Bestemmingsplan Waver 51A

Gemeente Ouder-Amstel

Toelichting

18 februari 2010

INHOUD

1.	INLEIDING	1
1.1	Aanleiding bestemmingsplan	1
1.2	Ligging plangebied	1
1.3	Plangrenzen	2
1.4	Leeswijzer	2
2.	PLANKADER	3
2.1	Beschrijving plangebied	3
2.2	Toekomstige situatie	5
3.	BELEIDSKADER	7
3.1	Geldend bestemmingsplan	7
3.1	Relevant beleid	8
4.	UITVOERBAARHEIDSASPECTEN	12
4.1	Geluid	12
4.2	Bodem	12
4.3	Verkeer	14
4.4	Luchtkwaliteit	14
4.5	Externe veiligheid	15
4.6	Flora en fauna	15
4.7	Cultuurhistorie en archeologie	16
4.8	Planschaderisico	18
5.	WATERPARAGRAAF	19
6.	JURIDISCHE PLANBESCHRJVING	21
6.1	Standaardisatie en digitalisering	21
6.2	Opbouw van het bestemmingsplan	21
6.3	Plankaart	21
6.4	Regels	22
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	23
8.	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	23
8.1	Inspraak	23
8.2	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	23



Bestemmingsplan Waver 51A

Gemeente Ouder-Amstel

Toelichting

18 februari 2010

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding bestemmingsplan

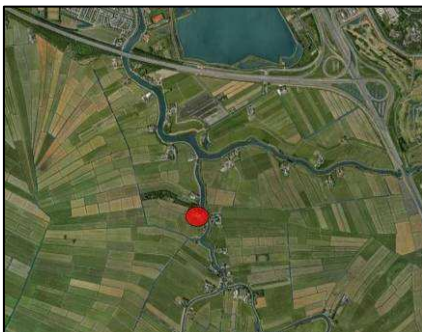
Het onderhavige bestemmingsplan heeft betrekking op het terrein ter plaatse van Waver 51A, liggende in de polder de Ronde Hoep Oost in de gemeente Ouder-Amstel. Het terrein bestaat uit drie percelen. Na bedrijfsbeëindiging willen de eigenaren van de percelen een groot gedeelte van de aanwezige bebouwing slopen. Het betreft hier verschillende schuren en één woning die niet meer voldoen aan bouwkundige eisen van tegenwoordig. Ter compensatie willen de eigenaren twee nieuwe woningen en twee bergingen op dezelfde locatie terug bouwen.

De sloop/nieuwbouw past niet binnen het kader van het ter plaatse geldende bestemmingsplan. De gemeente Ouder-Amstel wil medewerking verlenen aan het initiatief en heeft daarom besloten voor de locatie een nieuw bestemmingsplan te maken.

In het onderhavige bestemmingsplan is de toekomstige situatie van de locatie vastgelegd en dit vormt daarmee het planologisch juridisch kader voor de toekomstige bouwvergunningverlening.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan “Waver 51A” ligt ten westen van het riviertje de Waver. Op de onderstaande afbeeldingen is het plangebied weergegeven.

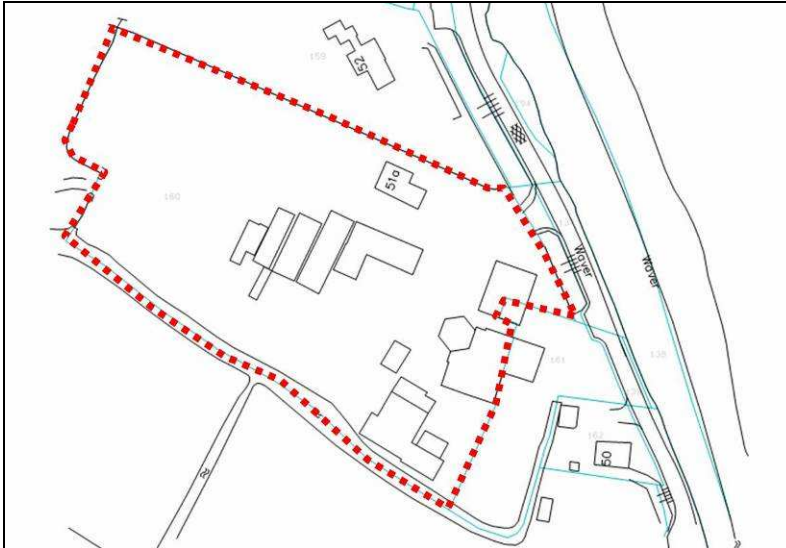


Afbeelding: plangebied “Waver 51A” in groter verband (boven) en uitsnede (rechts)



1.3 Plangrenzen

De plangrens van het bestemmingsplan wordt in het oosten gevormd door een woning met tuin en de (dijk)weg Ronde Hoep Oost. De noordelijke begrenzing wordt gevormd door de tuin van een aldaar gelegen woning. Westelijk en zuidelijk wordt het plangebied begrensd door agrarisch gebied.



Afbeelding: begrenzing plangebied Waver 51A

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van het plangebied en de toekomstige situatie. Het geldende bestemmingsplan, alsmede relevant beleid wordt beschreven in hoofdstuk 3. De uitvoerbaarheidsaspecten en de waterparagraaf worden in hoofdstuk 4 en 5 toegelicht. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 een juridische planbeschrijving gegeven. Tot slot komen in de hoofdstukken 7 en 8 achtereenvolgens de economische uitvoerbaarheid en het maatschappelijk overleg aan bod.

2. PLANKADER

2.1 Beschrijving plangebied

Het plangebied is in gebruik geweest als loonbedrijf en als agrarisch bedrijf (varkens, koeien en schapen). Deze activiteiten zijn inmiddels beëindigd. In totaal is er bijna 2100 m² bebouwing op het terrein aanwezig. Door de onsamenhangende positionering op het perceel en het verschil in bouwhoogte en massa heeft de bebouwing geen ruimtelijke samenhang. De diverse gebouwen, die veelal in slechte bouwkundige staat verkeren geven het terrein een rommelige indruk.

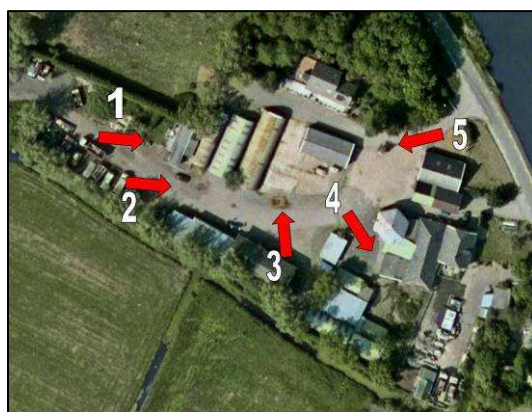
De onderstaande afbeelding is een luchtfoto van het plangebied waarop de verschillende bouwwerken te zien zijn.



Afbeelding: luchtfoto plangebied

Op onderstaande afbeelding 1 is de huidige woonkeet van de bewoners te zien. De woning verkeert in slechte staat en voldoet daarmee niet aan de bouwkundige eisen van tegenwoordig. Op de afbeeldingen 2 t/m 6 (zie volgende pagina) zijn verschillende schuren te zien die gesloopt zullen worden. De schuren zijn grotendeel vervallen en niet meer in gebruik.





Afbeelding: foto's huidige situatie plangebied

In het plangebied zullen twee schuren gehandhaafd blijven, deze schuren worden gebruikt voor opslag.



Afbeelding: te handhaven schuren

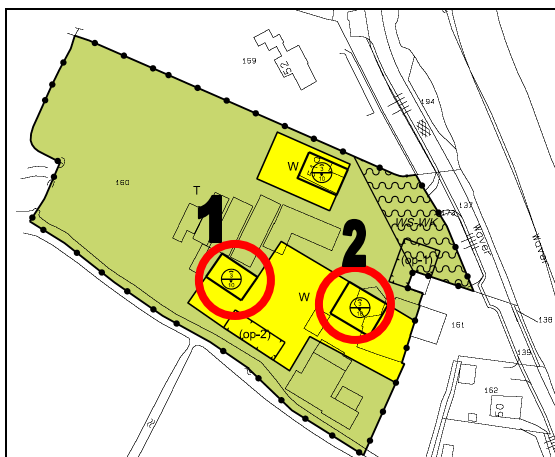
2.2 Toekomstige situatie

Het is de bedoeling een groot gedeelte van de huidige bebouwing te slopen. Hiervoor in de plaats zullen twee woningen en twee bergingen worden gerealiseerd. De oppervlakte van de te slopen bebouwing bedraagt meer dan 1600 m². De twee nieuw te bouwen woningen hebben een gemiddelde oppervlakte van 132 m² per woning. De bergingen zullen een oppervlakte hebben van ongeveer 55 m². De sloop/nieuwbouw resulteert in vermindering van de bebouwde oppervlakte met meer dan 1200 m².

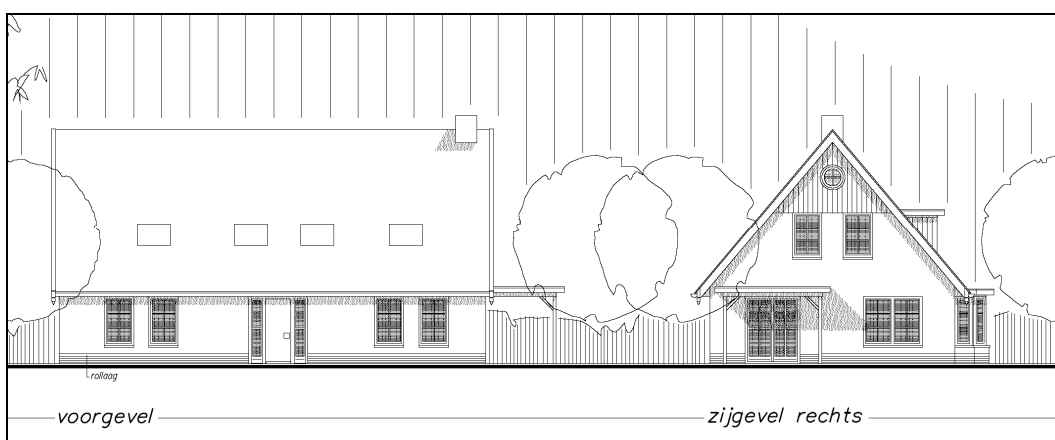
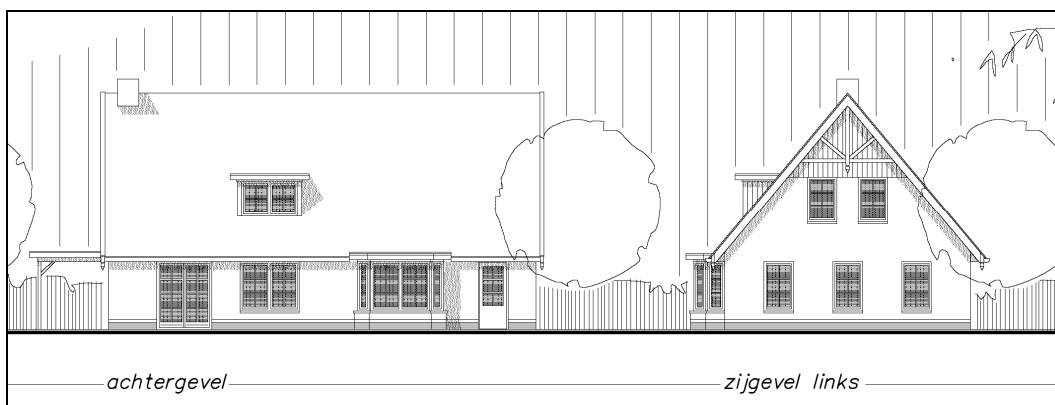


Afbeelding: impressie toekomstige situatie plangebied

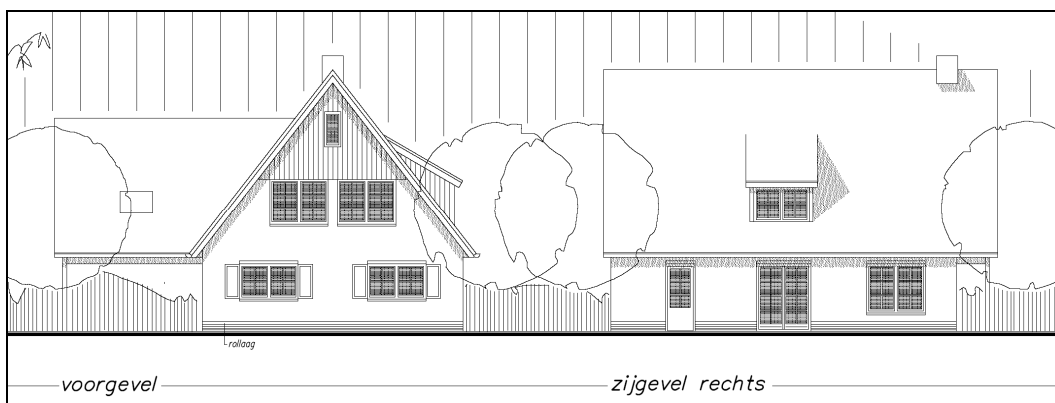
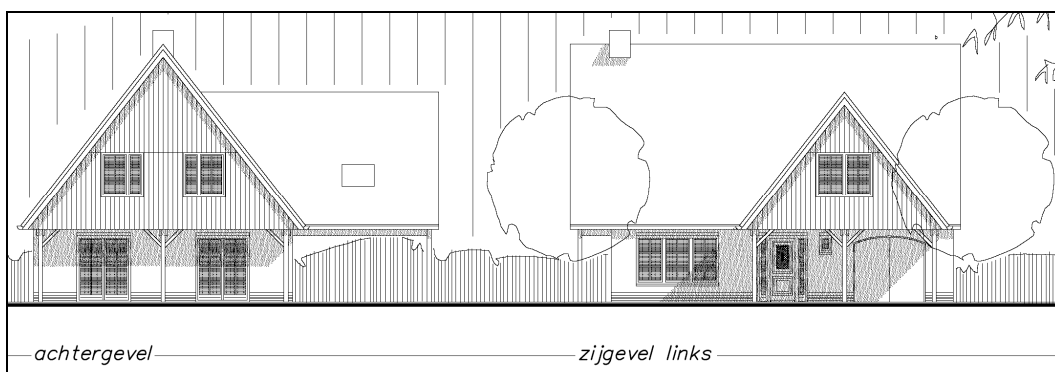
De onderstaande afbeelding is een uitsnede van de bestemmingsplankaart. De twee nieuw te bouwen woningen zijn weergegeven in de rode cirkels. Op de volgende pagina zijn de gevelaanzichten van de twee woningen weergegeven.



Afbeelding: uitsnede plankaart



Afbeelding :gevelaanzichten woning 1.



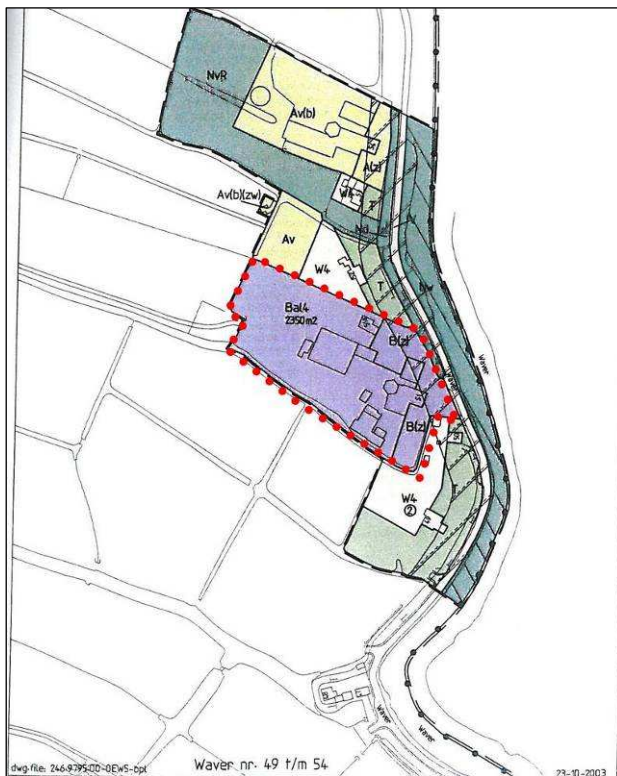
Afbeelding: gevelaanzichten woning 2.

3. BELEIDSKADER

3.1 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied is het geldend planologisch regime het bestemmingsplan “De Ronde Hoep 2003”. Dit bestemmingsplan is op 23 oktober 2003 door de gemeenteraad vastgesteld en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland bij besluit van 25 mei 2004.

Ter plaatse van het plangebied geldt de bestemming “Agrarisch loonbedrijf”. Op de plankaart is aangegeven dat er maximaal 2350 m² bebouwing binnen het bestemmingsvlak mag worden opgericht. Op de gronden met de nadere aanwijzing (z) mogen geen woningen worden gebouwd. Het oostelijke gedeelte van het plangebied ligt in de beschermingszone van de primaire waterkering van de Waver.



Afbeelding: uitsnede plankaart bestemmingsplan “De Ronde Hoep 2003”

3.2 Relevant beleid

Nota ruimte

Per 27 februari 2006 is de Nota Ruimte van kracht. Door de nota tracht het kabinet bij te dragen aan een versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, de bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, de borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden, en de borging van de veiligheid. Het Rijk draagt directe zorg voor de nationale ruimtelijke hoofdstructuur (voor weg-, spoor en watervervoer), stelt een (verplichte) basiskwaliteit voor plannen voor het overige gebied vast, zoals het bundelingsbeleid, het locatiebeleid, een goede balans tussen rode en groen/blauwe functies, milieuwetgeving en veiligheid, de watertoets, functiecombinaties met water, het groen in en om de stad.

Het Rijk geeft op grond van de hoofdlijnen spelregels mee aan de provincies, regio's en gemeenten. Voor het onderhavige plangebied geldt dat het deel uitmaakt van een rijksbufferzone. Bij vaststelling van de Nota Ruimte (deel vier, mei 2005) door de Tweede Kamer is naar aanleiding van een kamermotie de inzet op de rijksbufferzones weer nadrukkelijk onderdeel geworden van het rijksbeleid. In de Nota Ruimte is aangegeven dat het aanbod van voldoende groene ontspanningmogelijkheden belangrijk is voor de leefbaarheid, het welzijn en de gezondheid van bewoners en voor de economische concurrentiepositie van Nederland. Het rijksbufferzonebeleid geldt voor in totaal 9 rijksbufferzones welke zijn gelegen in de Randstad en in Zuid-Limburg. Het kabinet stelt zich tot doel de groene ruimte binnen het stedelijk netwerk duurzaam in stand te houden (niet verstedelijken) en de (dag)recreatieve functie van deze gebieden te verbeteren.

Het project doet geen afbreuk aan deze doelstellingen en tast de kwaliteit van de rijksbufferzone niet aan. Doordat in de toekomstige situatie 1200 m² minder verharding op het terrein aanwezig zal zijn kan er worden gesteld dat er wordt bijgedragen aan een verbetering van de rijksbufferzone.

Europese Kaderrichtlijn Water

Sinds 22 december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht. Op grond hiervan moet in 2015 een goede (grond)waterstand zijn gerealiseerd. De kaderrichtlijn is op nationaal niveau vertaald in wetgeving, met name de Wet op de waterhuishouding, maar er is ook doorwerking in de ruimtelijke ordening.

Het doel van de Kaderrichtlijn is het bereiken van een goede chemische en ecologische toestand van oppervlaktewater en een goede chemische en kwantitatieve toestand van het grondwater.

Hierbij is het van belang om landoppervlaktewater, overgangswater, kustwateren en grondwater te beschermen om:

- van water afhankelijke ecosystemen in stand te houden en te verbeteren;
- de beschikbaarheid van water veilig te stellen en het duurzaam gebruik te bevorderen;
- het aquatisch milieu in stand houden en te verbeteren door het voorkomen van verontreiniging;
- de gevolgen van overstroming en droogte te beperken.

Om de waterdoelstellingen nationaal vast te stellen wordt op dit moment door VROM een AMvB voorbereid. Hierin worden milieukwaliteitseisen die nationaal worden bepaald vastgelegd en worden de kaders aangegeven voor vaststelling van de waterdoelstellingen door de provincies. Deze normen moeten in acht worden genomen bij het vaststellen van plannen op grond van de Wet op de waterhuishouding (Wwh-plannen) door het Rijk, de provincie en de waterbeheerder. Deze plannen vormen gezamenlijk de stroomgebiedbeheersplannen zoals bedoeld in de Kaderrichtlijn.

Bij ruimtelijke besluiten, zoals bestemmingsplannen, moet in het kader van de goede ruimtelijke ordening worden beoordeeld of de gewenste watertoestand uit de Wwh-plannen in gevaar wordt gebracht. Als nieuwe bestemmingen negatieve gevolgen kunnen hebben voor de watertoestand zijn maatregelen nodig. Ruimtelijke besluiten moeten worden voorafgegaan door een watertoets. Doel van deze watertoets is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een zo evenwichtig mogelijke wijze in beschouwing worden genomen bij het te nemen ruimtelijk besluit. Het verband tussen de Kaderrichtlijn Water en ruimtelijke plannen is bij uitstek onderwerp van de watertoetsprocedure. Hier wordt verder op ingegaan in hoofdstuk 6.

Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)

Met het NBW onderstrepen het Rijk, het Interprovinciaal Overleg, de Unie van Waterschappen en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten de gezamenlijke opgave om het watersysteem op zo kort mogelijke termijn en tegen de laagste maatschappelijke kosten op orde te brengen en te houden. Samenwerken is de rode draad van het geactualiseerde Nationaal Bestuursakkoord. Om de ambities te ondersteunen is een Rijksimpuls Water en Kust opgenomen van in totaal € 190 miljoen.

Een actualisatie van het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) uit 2003 komt voort uit de invoering van de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW), de noodzaak tot het aanscherpen van een aantal begrippen en het beschikbaar komen van nieuwe klimaatscenario's. Ook is een nieuwe fase aangebroken in het samenwerkingsproces, waarbij het zwaartepunt verschuift van planvorming naar uitvoering.

Vierde nota waterhuishouding

Deze nota beschrijft het landelijke integrale waterbeheer. Een belangrijke doelstelling is het ontwikkelen en in standhouden van gezonde waterhuishoudkundige systemen, die duurzaam gebruik garanderen. Belangrijke beleidsvoornemens zijn in dit verband:

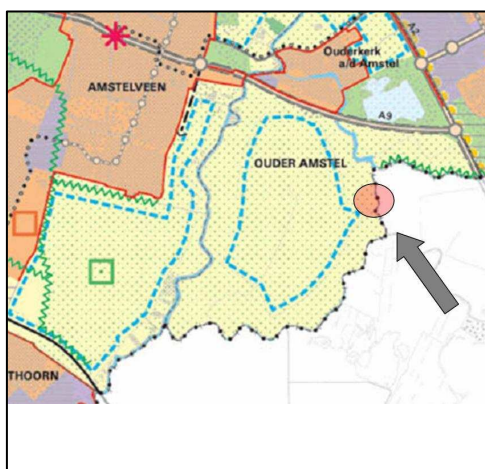
- bij elk ingrijpen in het watersysteem rekening houden met meerdere belangen en met het functioneren van het systeem;
- invullen van de ecologische hoofdstructuur, onder meer door de aanleg van milieuvriendelijke oevers, de aanleg van passages en het opheffen van barrières voor dieren;
- herstellen van specifiek Nederlandse milieutypen door een gebiedsgerichte aanpak;
- zonering van gebruiksvormen;
- terugdringen van de verdroging door zorgvuldig gebruik om te gaan met gebiedseigen water en door peilbeheer en grondwateronttrekkingen aan te passen;
- reserveren en aanpassen van de grondwatervoorraden.

De Vierde Nota Waterhuishouding zal naar verwachting in december 2009 worden vervangen door het Nationaal Waterplan. Het Nationaal Waterplan zal het beleid uit de Vierde Nota Waterhuishouding versteekt voortzetten. Het beleidsdoel is het realiseren of in stand houden van duurzame en klimaatbestendige watersystemen. Bij besluitvorming over ruimtelijke ontwikkelingen zullen de wateraspecten een zwaarder belang in de afweging moeten krijgen, dan onder het beleid van de Vierde Nota Waterhuishouding het geval is.

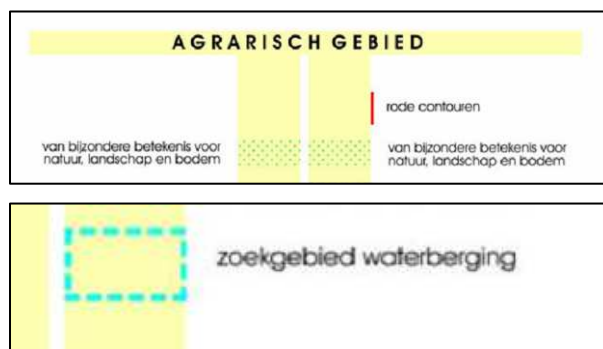
In hoofdstuk 6 wordt nader in gegaan op de waterhuishouding in het plangebied.

Streekplan Noord-Holland Zuid

Het streekplan "Noord-Holland Zuid" is vastgesteld op 17 februari 2003. Het plangebied van bestemmingsplan "Wever 51A" ligt buiten de rode contour en is aangewezen als agrarisch gebied van bijzondere betekenis voor natuur, landschap en bodem. Het ten oosten van het plangebied gelegen riviervak de Waver vormt de provinciegrens met Noord-Holland en Utrecht. De blauwe gestippelde lijn ten westen van het plangebied vormt een zoekgebied voor waterberging.



Afbeelding: uitsnede streekplankaart



Overgangsdokument geldend streekplanbeleid

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening met de daarbij behorende Invoeringswet in werking getreden. De nieuwe wet voorziet in een nieuw stelsel van verantwoordelijkheidsverdeling tussen Rijk, provincies en gemeenten. Ook zijn daartoe fundamenteel de bevoegdheden voor Rijk, provincies en gemeenten voor zowel beleidsvorming als voor de uitvoering gewijzigd. Kortweg gezegd komt de stelselwijziging voor de provincies erop neer dat het streekplan als beleidsdocument en het goedkeuringsvereiste voor gemeentelijke bestemmingsplannen zijn komen te vervallen.

De provincie heeft een nieuwe structuurvisie in voorbereiding als vervanging van de huidige twee streekplannen Noord-Holland Zuid en het Ontwikkelingsbeeld (streekplan) Noord-Holland Noord. Bij de laatste partiële herziening 'actualisering streekplannen Noord-Holland zuid en Ontwikkelingsbeeld (streekplan) Noord-Holland Noord (vastgesteld door PS op 19 november 2007 en 17 december 2007) is dit nu geldende beleid in lijn gebracht met de Nota Ruimte. Omdat de vaststelling van de nieuwe structuurvisie eind 2009 wordt verwacht en het geldende beleid uit de streekplannen na 1 juli 2008 niet meer met behulp van de goedkeuring van bestemmingsplannen kan worden geborgd - voor zover het om plannen gaat na die datum ingediend - is op 3 juni 2008 het "Overgangsdokument geldend streekplanbeleid" vastgesteld. In dit document is vastgelegd welke provinciale onderwerpen uit de nu geldende streekplannen (en de daarop geënte Leidraad Provinciaal Ruimtelijk Beleid) in aanmerking komen voor proactieve juridische sturing. In het onderstaande zijn er voor het voorliggende bestemmingsplan relevante beleidsuitgangspunten beschreven.

Naast agrarische functies komen ook veel niet agrarische functies in het landelijk gebied voor. In toenemende mate komt agrarische bebouwing vrij op het bouwperceel als gevolg van gehele of gedeeltelijke bedrijfsbeëindiging. Functieveranderingen in het landelijk gebied mogen niet tot verdere verstening leiden. In de volgende gevallen is functieverandering toegestaan van zowel agrarische als niet-agrarische functies naar verbrede landbouw en/of naar kleinschalige vormen van wonen, werken en recreatie:

- bij herinrichting of sanering (bijvoorbeeld sloop) van vrijkomende bebouwing;
- bij opheffing van ruimtelijk ongewenste situaties.

Voor alle plannen en initiatieven ten aanzien van functieveranderingen en bestaande economisch niet agrarische functies geldt altijd dat geen afbreuk mag worden gedaan aan de bestaande stedenbouwkundige, cultuurhistorische kwaliteiten of karakteristieken van het landelijk gebied. In overeenstemming met het beleidskader "Landschap en cultuurhistorie Noord-Holland" is het bij ruimtelijke plannen in het landelijk gebied verplicht om een Beeldkwaliteitsplan op te stellen. De ontwikkelingsgeschiedenis van het gebied, de



Bestemmingsplan Waver 51A

Gemeente Ouder-Amstel

Toelichting

18 februari 2010

ordeningsprincipes van het landschap, de bebouwings-karakteristiek, de relatie met de wijdere omgeving, de bestaande kwaliteiten en de cultuurhistorische waarden van het plangebied worden hierin beschreven. Het Beeldkwaliteitsplan is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting.

Gezien de onsamenhangende structuur van de huidige bebouwing en de afname van het bebouwd oppervlak met meer dan 1200 m², in samenhang met de toekomstige positionering van de woningen op het perceel, wordt geconcludeerd dat de functieverandering een positief effect op het landelijk gebied teweeg brengt.



Bestemmingsplan Waver 51A

Gemeente Ouder-Amstel

Toelichting

18 februari 2010

4. UITVOERBAARHEIDSASPECTEN

4.1 Geluid

Het project voorziet in nieuwe geluidsgevoelige bebouwing (woningen), waardoor akoestisch onderzoek vereist kan zijn indien de locatie binnen een geluidszone ligt. In het navolgende wordt achtereenvolgens ingegaan op wegverkeerslawaaï, industrielawaaï en spoorweglawaaï.

Wegverkeerslawaaï

Conform de Wet geluidhinder is het noodzakelijk akoestisch onderzoek te doen als nieuwe geluidsgevoelige bebouwing (zoals woningen) binnen de geluidszone van een weg worden gesitueerd. Voor het akoestisch onderzoek zijn daarbij alleen de wegen relevant waar een maximum snelheid van 50 kilometer per uur of meer geldt. Voor 30 kilometer zones hoeft conform artikel 74 lid 2 van de Wet geluidhinder geen akoestisch onderzoek te worden verricht.

De Ronde Hoep Oost is een 50 km/u weg. De geluidszone voor 50 km/u wegen (1 of 2 rijstroken) is ingevolge de Wet geluidhinder 200 meter.

De voorkeurgrenswaarde voor het wegverkeerslawaaï bedraagt 48 dB. Als de geluidbelasting op gevels van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen hoger is dan 48 dB moet worden onderzocht of maatregelen getroffen kunnen worden om de geluidbelasting te verminderen. Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Ouder-Amstel kan ontheffing tot maximaal 63 dB voor verkeerslawaaï verlenen indien deze maatregelen niet of niet voldoende geluidsreductie opleveren. Voor de ontheffing dient een procedure te worden doorlopen.

Voor het projectgebied is de geluidsbelasting afkomstig van de Ronde Hoep Oost onderzocht door bureau M+P. Het akoestisch onderzoek is als bijlage 2 opgenomen.

Ten gevolge van de Ronde Hoep Oost bedraagt de geluidsbelasting maximaal 40 dB op de noordgevel van de meest oostelijk gelegen woning. De geluidsbelasting blijft ruim onder de voorkeurgrenswaarde van 48 dB. Op grond van de Wet geluidhinder gelden geen beperkingen voor de bouw van de twee woningen op deze locatie.

Spoorweggeluid

Het plangebied ligt buiten de geluidszone van railverkeer van de spoorbaan tussen Amsterdam en Abcoude. Akoestisch onderzoek naar railverkeerslawaaï is daarom niet nodig.

Industriegeluid

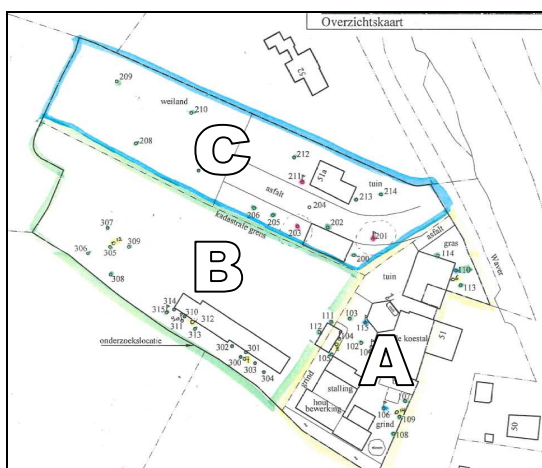
Het plangebied ligt niet in de omgeving van een industrieterrein. Akoestisch onderzoek naar industrielawaaï is daarom niet nodig.

5.2 Bodem

Voor de realisatie van nieuwe bebouwing geldt dat er inzicht dient te zijn in de bodemkwaliteit. De bodem in het plangebied dient daarom te worden getoetst aan de geldende streefwaarden en interventiewaarden die zijn opgenomen in de Circulaire streefwaarden en interventiewaarden bodemsanering (d.d. 24 februari 2000, VROM). Er is daarbij sprake van een geval van ernstige

bodemverontreiniging indien een interventiewaarde van een stof wordt overschreden. Sanering is dan noodzakelijk.

Op de onderstaande afbeelding zijn de verschillende percelen binnen het plangebied weergegeven die zijn onderzocht.



Afbeelding: percelen plangebied

Ter plaatse van het plangebied zijn er twee in 2007 en 2008 twee verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd. De aangetroffen verontreinigingen uit deze onderzoeken ter plaatse van de percelen A en B zijn nader onderzocht. Ter plaatse van perceel C is een verkennend en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd.

In het bodemonderzoek van Almad Eco b.v. (d.d. 31 augustus 2007) wordt aangegeven dat er voor (mogelijke) aanwezigheid van koper en zink ter plaatse van perceel B nader onderzoek gewenst is. Het nader onderzoek dient aan te geven of er verontreinigingen worden gemeten over de gehele locatie en of er een duidelijke verontreinigde bodemlaag te onderscheiden is. Aanvullend onderzoek is ook gewenst voor de aanwezigheid van verontreinigde minerale olie in de grond. Doel van dit aanvullende onderzoek is om de mate en omvang van de olieverontreiniging in de bodem vast te stellen.

In april 2008 is door bureau Grondslag b.v. verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. In het onderzoek wordt aangeraden om de mate en omvang van de verontreinigen met olie middels een nader onderzoek vast te stellen.

In het rapport "Verkennend en naderbodemonderzoek Waver 51A te Ouderkerk aan de Amstel" (d.d. 26 augustus 2009) is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie in kaart gebracht. Het onderzoek is uitgevoerd door Grondslag b.v.

Het onderstaande geeft perceelsgewijs een beknopte samenvatting van de onderzoeksresultaten.

Perceel A

Uit het nader onderzoek blijkt dat de omvang van een eventuele verontreiniging rond 1 boorpunt waarschijnlijk gering is. Hierdoor kan er worden geconcludeerd dat er ter plaatse van perceel A geen sprake is van een ernstige bodemverontreiniging met minerale olie in grond en/of grondwater.



Bestemmingsplan Waver 51A

Gemeente Ouder-Amstel

Toelichting

18 februari 2010

Perceel B

In het nader onderzoek zijn de matige en sterke verhogingen, die in het verkennend onderzoek uit 2007 zijn aangetoond, niet meer terug gevonden. Met betrekking tot de destijds verhoogd aangetroffen oliegehalte blijkt bij nadere bestudering er aan de normen van een standaard bodem is getoetst en niet aan de normen voor een veenbodem. Bij toetsing aan een veenbodem blijkt het gehalte lager te zijn dan de T-waarde. In het nader onderzoek wordt geconcludeerd dat er ter plaatse van perceel B geen sprake is van een ernstige bodemverontreiniging met koper, zink en/of minerale olie.

Perceel C

Uit de resultaten van het verkennend onderzoek op perceel C blijkt dat op een paar locaties de toetswaarde voor nader onderzoek wordt overschreden. In overleg met de gemeente Ouder-Amstel is ter plaatse van perceel C bij één boorpunt, waar zware metalen zijn gevonden, aanvullend onderzoek verricht. De overige locaties zijn gezien het gelijkblijvende gebruik niet nader onderzocht.

In verband met de verhoogde gehalten aan metalen is in eerste instantie gezocht naar een oorzaak van de sterke verhogingen aan metalen. Uit oud kaartmateriaal blijkt dat op de locatie enkele sloten zijn gedempt. Ook ter hoogte van boring 211 lijkt een gedempte sloot aanwezig te zijn.

Tijdens het aanvullend onderzoek zijn op het onderzochte deel echter geen aanwijzingen voor een slootdemping meer aangetroffen. Ook zijn verder geen sterke verhogingen meer gemeten. Mogelijk dat de verontreiniging zich nog onder de asfaltweg bevindt. In dat geval zijn er echter geen (humane) risico's. Het nader onderzochte boorpunt is vlak naast een onderkelderd terras geplaatst. Het betreft hier een zeer plaatselijke aanvulling met verontreinigd zand. Er kan worden geconcludeerd dat geen sprake is van een ernstige bodemverontreiniging. De beoogde woonbestemmingen kunnen worden gerealiseerd.

5.3 Verkeer

Het projectgebied wordt ontsloten door de weg De Ronde Hoep. De gemeente Ouder-Amstel heeft eind 2006 verkeerstellingen uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de etmaalwaarde van de verkeersintensiteit van De Ronde Hoep, ter plaatse van het projectgebied ongeveer 1700 verkeersbewegingen per etmaal bedraagt.

Gezien de toevoeging van enkel twee woningen en de daarbij behorende verkeersaantrekkende werking kan er worden geconcludeerd dat de doorstroming en verwerking van verkeer op De Ronde Hoep niet in het geding komt. Nader verkeersonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

5.4 Luchtkwaliteit

In de Wet Luchtkwaliteit, die is opgenomen in de Wet Milieubeheer, worden normen gesteld aan de luchtkwaliteit, wat betreft een zestal stoffen. Voor de normen voor zwaveldioxide, koolmonoxide, benzeen en lood geldt dat overschrijding daarvan in Nederland nauwelijks valt te verwachten. De norm voor stikstofdioxide wordt in Nederland met name in de directe omgeving van drukke (snel)wegen overschreden. De norm voor zwevende deeltjes wordt eveneens op diverse locaties overschreden.

In de Wet Milieubeheer is indirect een koppeling gelegd met ruimtelijke plannen. Deze koppeling houdt in dat bij het voorbereiden van ruimtelijke plannen, waaronder een ruimtelijke onderbouwing, de luchtkwaliteit moet worden betrokken in de afwegingen. Met name de in de Wet Milieubeheer opgenomen "grenswaarden" zijn in dit kader relevant. Grenswaarden geven een



Bestemmingsplan Waver 51A

Gemeente Ouder-Amstel

Toelichting

18 februari 2010

niveau van de buitenluchtkwaliteit aan dat, op een aangegeven moment zoveel mogelijk moet zijn bereikt, en waar die kwaliteit al aanwezig is, zoveel mogelijk in stand moet worden gehouden.

In deze wet is geregeld dat voor projecten die "niet in betekenende mate bijdragen" aan de luchtverontreiniging niet hoeft te worden getoetst aan de grenswaarden. Bepaald is dat een project dat maximaal 500 nieuwe woningen mogelijk maakt, "niet in betekende mate" is en daarmee voldoet aan de Wet luchtkwaliteit.

Het onderhavige bestemmingsplan gaat uit van de realisatie van twee eengezinswoningen en blijft daarmee ver onder deze grens. Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de Wet luchtkwaliteit.

5.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi) van kracht geworden. In het besluit zijn richtlijnen opgenomen voor het bouwen en handhaven van gevoelige bestemmingen zoals woningen in de buurt van inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd en/of opgeslagen.

In het besluit is onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Voor het plaatsgebonden risico zijn grenswaarden vastgesteld, waarvan niet mag worden afgeweken. Dit houdt in dat voor bedrijven waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd en/of opgeslagen, waaronder LPG stations, moet worden berekend waar de risicocontouren lopen. Voor het plaatsgebonden risico is de contour 10^{-6} (kans 1 op 1 miljoen) per jaar vastgesteld als grenswaarde. Nieuwe gevoelige bestemmingen mogen uitsluitend buiten deze 10^{-6} contour worden gebouwd. In en om het plangebied zijn geen inrichtingen gevestigd die onder het besluit externe veiligheid inrichtingen vallen. In het bestemmingsplan is ook geen mogelijkheid opgenomen om een dergelijke inrichting toe te staan. Een onderzoek naar de externe veiligheid ten aanzien van inrichtingen is derhalve niet noodzakelijk.

Externe veiligheid vervoer

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is de "Circulaire Risiconormering Vervoer gevaarlijke stoffen" kader. In deze circulaire wordt ingegaan op de veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving. Het plangebied ligt niet in de nabijheid van een risicocontour van een route van gevaarlijke stoffen. Een onderzoek naar de externe veiligheid ten aanzien van vervoer gevaarlijke stoffen is derhalve niet noodzakelijk.

5.6 Flora en fauna

Op grond van internationale verplichtingen moet Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in de Nederlandse wet implementeren. Het gaat hierbij om behoud van de vogelstand (Vogelrichtlijn) en instandhouding van natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna (Habitatrichtlijn). De bescherming is voor soortbescherming geregeld in de Flora en Faunawet (2002) en voor gebiedsbescherming in de Natuurbeschermingswet. De wijziging van de laatstgenoemde wet is nog niet van kracht zodat op een aantal punten de Vogel- en Habitatrichtlijn gelden. Het plangebied is niet aangewezen als beschermd gebied in de zin van de Vogel- en Habitatrichtlijn.

Op grond van de Flora en Faunawet is het verboden beschermde planten te vernielen of te beschadigen, beschermde dieren te verstoren, verwonden of te doden. Daarnaast is het verboden



Bestemmingsplan Waver 51A

Gemeente Ouder-Amstel

Toelichting

18 februari 2010

rust- en verblijfplaatsen van beschermde diersoorten te beschadigen, weg te nemen of te vernielen.

Door bureau Els & Linde is in november 2008 Ecologisch onderzoek uitgevoerd. Dit rapport is opgenomen als bijlage 3. Hierin wordt beschreven dat de aanwezige opstallen zijn geïnspecteerd op de potentiële aanwezigheid van vleermuizen of andere gebouwbewonende beschermde dieren. In geen van de gebouwen zijn aanwijzingen of sporen van bewoning aangetroffen.

Er is een kleine kans op de aanwezigheid van de ringslang en de steenuil binnen of langs het plangebied. De ringslang en de steenuil zullen echter geen schade ondervinden door het bouwplan. Voor de ringslang en de steenuil is geen ontheffing ex artikel 75 Flora en Faunawet noodzakelijk.

De kans op de aanwezigheid van de rugstreeppad is matig groot. Zodra het terrein bouwrijp wordt gemaakt en de asfaltverharding wordt verwijderd is de kans op de aanwezigheid van de rugstreeppad flink groter. De rugstreeppad kan tijdens de bouw en in de fase tussen bouwrijp en aanvang van de bouw schade ondervinden tijdens de overwintering. Na gereedkomen van de woningbouw is er geen sprake meer van potentiële schade.

Geadviseerd wordt om in de kwetsbare periode maatregelen te nemen waardoor de rugstreeppad niet op het bouwterrein kan komen. Deze maatregelen moeten in ieder geval aanwezig zijn in de periode september – november. Als de rugstreeppad eenmaal in winterslaap is, of tijdens de voortplanting is afscherming niet noodzakelijk.

Als deze verzorgmaatregel wordt genomen is geen ontheffing van de Flora en Faunawet noodzakelijk.

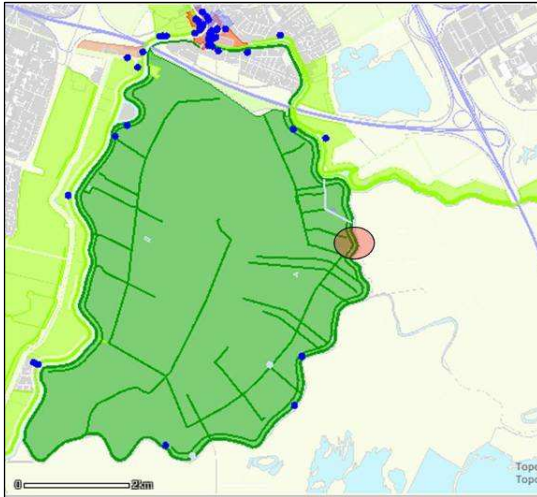
5.7 Cultuurhistorie en archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Op grond daarvan dient de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten.

Cultuurhistorische waardenkaart

Door de provincie Noord-Holland is een cultuurhistorische waardenkaart gemaakt. Daarop zijn onder andere archeologische en geografisch historisch waardevolle vlakken en lijnen weergegeven. Ter plaatse van het plangebied zijn geen archeologisch en bouwkundige waardevolle punten of lijnen aangegeven. Het plangebied maakt wel onderdeel uit van een groot gebied dat is aangegeven als historisch geografische lijnen en vlakken van zeer grote waarde.

De afbeeldingen op de volgende pagina geven een weergave van de cultuurhistorische waardenkaart ter plaatse van het plangebied.



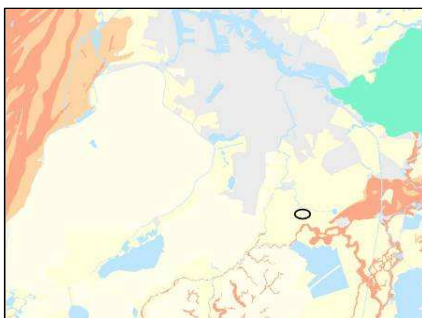
Afbeelding: waardenkaart in groter verband (boven)
historisch geografische lijnen (rechtsboven) en vlakken
(rechtsonder)



Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW)

De Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek heeft de indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) opgesteld. Op de kaart worden de archeologische trefkansen / verwachtingswaarde voor het aantreffen van archeologische resten in de bodem weergegeven.

Het onderhavige plangebied ligt in een gebied met een lage trefkans op archeologische waarden. Nader onderzoek naar archeologische waarden is derhalve niet noodzakelijk.



Afbeelding: uitsnede IKAW



Bestemmingsplan Waver 51A

Gemeente Ouder-Amstel

Toelichting

18 februari 2010

5.8 Planschaderisico

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de nieuwbouw van twee woningen. Om te kunnen bepalen of een belanghebbende door de nieuwbouw schade lijdt of zal lijden als gevolg van de bepalingen van een nieuw bestemmingsplan of projectbesluit dient te worden nagegaan op welke wijze er sprake is van een planologische wijziging. Daarvoor is het noodzakelijk om vast te stellen welke planologische mogelijkheden het geldende bestemmingsplan (maximaal) biedt en welke mogelijkheden de nieuwe planologische situatie (het nieuwe bestemmingsplan) zal bieden.

Als gevolg van de gewijzigde planologische situatie kunnen er ruimtelijke effecten ontstaan die mogelijk kunnen leiden tot planschade. De ruimtelijke effecten die van invloed zijn op planschade zijn:

1. beperking uitzicht;
2. beperking privacy;
3. schaduwwerking;
4. toename en overlast van verkeersbewegingen;
5. overige hinder en milieuaspecten;
6. aantasting karakter van het gebied.

De maximale bebouwingsmogelijkheden in het huidige bestemmingsplan bedraagt 2350 m². Dit is vele malen groter dan het bebouwingsoppervlak dat het nieuwe bestemmingsplan mogelijk maakt.

Gelet op het bovenstaande kan de conclusie worden getrokken dat de woningen in de omgeving van het plangebied (de planschadegevoelige objecten) door de planologische wijziging geen significant planologisch nadeel zullen ondervinden. De nieuwe planologische situatie zorgt voor een kwaliteitsverbetering. Er is voor de planschadegevoelige objecten hierdoor geen sprake van het optreden van schade die voor vergoeding op grond van artikel 6 Wro in aanmerking komt.



Bestemmingsplan Waver 51A

Gemeente Ouder-Amstel

Toelichting

18 februari 2010

6. WATERPARAGRAAF

Het Rijk, de VNG, het IPO en de Unie van Waterschappen hebben in februari 2001 de startovereenkomst Waterbeheer 21ste eeuw ondertekend. Deze startovereenkomst is in 2003 omgezet in het Nationaal Bestuursakkoord Water dat is geactualiseerd in juni 2008. Hiermee hebben deze partijen elkaar gecommitteerd om een watertoets toe te passen bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voorts bepaald dat waterbeheerders dienen te worden geraadpleegd bij het opstellen van bestemmingsplannen.

Watertoets

Waternet is een gezamenlijke uitvoerende dienst van het hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) en de gemeente Amsterdam, en daarmee ook de waterbeheerder van het onderhavige plangebied. In het kader van de watertoets is door Waternet de Handleiding Watertoets en vergunningverlening opgesteld. In de onderstaande tekst wordt ingegaan op de voor dit plangebied relevante onderwerpen uit deze handleiding.

De Watertoets is een (proces)instrument om ruimtelijke plannen en besluiten te toetsen op de mate waarin rekening is gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat daarbij onder meer om aspecten als: voldoende ruimte voor water (berging, infiltratie, aan- en afvoer), voldoende aandacht voor effecten op de waterkwaliteit, op veiligheid (overstroming) en op grondwater.

De Watertoets is echter niet alleen een 'toets' maar is in veel ruimere zin gedefinieerd als het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van ruimtelijke plannen en besluiten.

Uitvoering van de Watertoets vindt plaats binnen de bestaande wet- en regelgeving en op basis van bestaand (water)beleid van het rijk, de provincies en de waterbeheerders. De watertoets bevat zelf geen nieuw beleid of regelgeving voor water maar is alleen een handreiking voor de te volgen processtappen. Uitvoering van de watertoets levert tijdens het proces ondermeer de hierna beschreven deelproducten op:

- o te toetsen aspecten: daarin legt de waterbeheerder in overleg/samenspraak met de initiatiefnemer vast voor welke thema's en aspecten toetsing van het betreffende plan relevant is. Ook de uitgangpunten per thema/aspect kunnen desgewenst in dat stadium al worden vastgelegd op basis van de richtlijnen en criteria uit deel II van de Handleiding.
- o het wateradvies van de waterbeheerder, toegespitst op het betreffende plan, ofwel een locatiespecifieke uitwerking van de richtlijnen en criteria uit deel II, op een abstractieniveau passend voor het betreffende plan.
- o een op het wateradvies gebaseerde waterparagraaf in het plan, op te stellen door de initiatiefnemer. Tussentijds kan de waterbeheerder uiteraard ook deel-adviezen geven over bepaalde aspecten of onderdelen die uiteindelijk in het eind-advies en/of de waterparagraaf worden opgenomen.

Het wateradvies, of de -adviezen, kan/kunnen ook geheel zijn overgenomen of verwerkt in de waterparagraaf. In dat geval is een afzonderlijk eindadvies van de waterbeheerder niet meer noodzakelijk. Ook is het in dat geval niet meer noodzakelijk om het wateradvies separaat naar de beoordelaar van het plan te sturen.



Bestemmingsplan Waver 51A

Gemeente Ouder-Amstel

Toelichting

18 februari 2010

In een reactie van waternet zijn de volgende (algemene) wateradviezen gegeven:

- Het watersysteem dient aaneengesloten te zijn waarbij doodlopende watergangen moeten worden vermeden;
- Relatief schoon regenwater van gevels en daken wordt waar mogelijk benut (toiletspoeling, daktuinen e.d.) en mag rechtstreeks via regenwaterriool naar het oppervlaktewater/grondwater worden afgevoerd. Vuilwater mag nimmer worden geloosd op het oppervlakte water;
- Het gebruik van uitlogende materialen beïnvloedt de kwaliteit van regen- en oppervlaktewater negatief en dient voorkomen te worden. Verontreinigingen naar het oppervlaktewater moeten worden tegengegaan;
- Aanbevolen wordt de functie water te rekenen inclusief de ruimtereservering voor het uitvoeren van beheer en onderhoud alsmede voor de opslag van baggerspecie. Het maken van zachte oevers verdient de voorkeur om reden dat de ecologie en daar als gevolg van de waterkwaliteit, hiermee wordt bevorderd. Zachte oevers met een flauwe helling vergroten het water bergend vermogen zodat de overlast van een mogelijke tijdelijke peilstijging zal worden voorkomen.

Waternet heeft aangegeven dat de vermindering van het verhard oppervlak een positieve bijdrage levert op het watersysteem en dat deze vermindering een goed voorbeeld is wat past binnen het beleid zoals aangegeven in Rijksbeleid (Vierde Nota Waterhuishouding, en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW).

Het college van Gedeputeerde Staten van Noord-Holland heeft de polder De Ronde Hoep aanmerkt als calamiteitenpolder in die zin dat water uit de Amstelboezem gereguleerd kan worden ingelaten, in de gevallen waarbij calamiteitenberging van water noodzakelijk is. Dit wordt ook opgenomen in de provinciale structuurvisie. Om schade aan grond en opstallen te voorkomen moeten maatregelen getroffen worden. Hiervoor zal het geldende bestemmingsplan De Ronde Hoep 2003 gewijzigd dienen te worden.

Tijdens de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan is een zienswijze ingediend door Waternet. Verzocht wordt de grond van de bebouwing naar NAP 1,50 m op te hogen als bescherming tegen hoogwater indien de polder de Rondehoep gebruikt moet worden als calamiteitenberging. Dit verzoek is destijds niet gehonoreerd met de volgende motivering: "Momenteel vindt binnen de gemeente nog de discussie plaats of medewerking verleend zal gaan worden aan het treffen van maatregelen in het kader van de calamiteitenberging De Ronde Hoep. De raad moet hierover nog een besluit nemen waarop wij niet vooruit willen lopen".

In de vergadering van 17 december 2009 heeft de gemeente raad in principe (onder voorwaarden) ingestemd met het wijzigen van het bestemmingsplan "De Ronde Hoep 2003" ten behoeve van het treffen van voorzieningen voor de calamiteitenberging. Nu dit besluit is genomen kunnen de zienswijzen van Waternet worden gehonoreerd. Bovendien was de initiatiefnemer reeds voornemens zijn woningen op die hoogte te realiseren.



Bestemmingsplan Waver 51A

Gemeente Ouder-Amstel

Toelichting

18 februari 2010

6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

6.1 Standaardisatie en digitalisering

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Het bestemmingsplan 'Waver 51A' moet daarom voldoen aan de bepalingen van de nieuwe Wro en de daaruit volgende aanvullende regelingen.

De nieuwe Wro en het Bro stellen de digitalisering van ruimtelijke plannen en besluiten volgens daartoe gestelde standaarden verplicht. De digitaliserings- en standaardisatieverplichting is echter uitgesteld en treedt op 1 januari 2010 in werking. Dit uitstel heeft voor nieuwe bestemmingsplannen consequenties.

Het nieuwe Bro stelt verplicht dat een bestemmingsplan in digitale vorm volgens de ro-standaarden voor de digitalisering wordt vastgesteld en dat daarvan tevens een analoge verbeelding wordt vastgesteld. Deze zijn beide (rechts)geldig. Bij bestemmingsplannen die zijn vastgesteld tussen 1 juli 2008 tot 1 januari 2010 mag het digitale plan ontbreken. Als er verschillen zijn tussen de analoge en digitale versie, dan is de inhoud van het analoge plan beslissend. Voor plannen die zijn vastgesteld na 1 januari 2010 is er altijd een digitaal plan, welke prevaleert boven het analoge, afgedrukte plan.

Het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan de standaarden voor vergelijkbaarheid, de SVBP 2008, en is als digitaal plan (GML-bestand) opgesteld.

6.2 Opbouw van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand, regels en een toelichting. Het GML-bestand bevat de plankaart, waaraan de regels zijn gekoppeld. Deze vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

6.3 Plankaart

Op de analoge verbeelding van het bestemmingsplan (de plankaart) worden door middel van letters, kleuren, cijfers, lijnen en aanduidingen het toegestane gebruik van de gronden en de mogelijke bouwhoogtes/volumes aangegeven. De kaart heeft, in samenhang met de regels, een juridisch bindend karakter.

Als ondergrond is een recente topografische kaart gehanteerd. Daarmee kan exact worden bepaald waar het plan is gelegen en hoe begrenzingen lopen. Om de goede leesbaarheid van de plankaart te waarborgen is gekozen voor een schaal van 1:1000. De kaart is voorts voorzien van een legenda en een noordpijl. Het plangebied van het bestemmingsplan is aan de hand van een plangrens (bolletjeslijn) op de plankaart weergegeven.

6.4 Regels

In de standaarden voor vergelijkbaarheid, de SVBP 2008, is voorgeschreven hoe de regels van het bestemmingsplan dienen te worden opgebouwd. Voor de leesbaarheid en raadpleegbaarheid dienen de regels in hoofdstukken te worden geplaatst. Daarbij dient een vaste volgorde te worden aangehouden.

De regels van het bestemmingsplan zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken. In het eerste hoofdstuk worden de begrippen en wijze van meten behandeld. Deze hebben als doel begrippen in de regels te verklaren en eenduidige richtlijnen te geven op basis waarvan de bouwmaten die zijn opgenomen in de regels dienen te worden gemeten. In het tweede hoofdstuk zijn de regels opgenomen, die betrekking hebben op alle bestemmingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Het derde en vierde hoofdstuk omvat een aantal regels, die niet op een bepaalde bestemming betrekking hebben, maar voor het gehele bestemmingsplan gelden.

Het overgangsrecht en de anti-dubbeltelbepaling zijn opgenomen in het Bro2008 met de verplichting deze over te nemen in het bestemmingsplan. De Wro bevat een algemeen verbod om de gronden en bebouwing in strijd met het bestemmingsplan te gebruiken. Dit hoeft dus niet in de planregels te worden opgenomen. Hetzelfde geldt voor de strafbepaling.

In een bestemmingsregel wordt aangegeven waarvoor en – zo nodig – hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. Ter bevordering van de leesbaarheid en de raadpleegbaarheid dient hierbij een vaste volgorde te worden aangehouden. Voor zover voor het betrokken bestemmingsplan van toepassing, geldt dit voor alle soorten bestemmingen.

Ingevolge de standaarden voor vergelijkbaarheid, de SVBP 2008, moeten de regels van een bestemming als volgt opgebouwd en benoemd worden:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Ontheffing van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Ontheffing van de gebruiksregels;
- Aanlegvergunning;
- Sloopvergunning;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Zodra sprake is van een uit te werken bestemming is de volgende opbouw aan de orde:

- Bestemmingsomschrijving;
- Uitwerkingsregels;
- Bouwregels;
- Ontheffing van de bouwregels;
- Aanlegvergunning.

Het voorliggende bestemmingsplan 'Waver 51A' voorziet niet in uit te werken bestemmingen. In de regels van de verschillende bestemmingen zijn geen nadere eisen, ontheffingen van de bouw- en gebruiksregels, aanlegvergunningen, sloopvergunningen en wijzigingsbevoegdheden opgenomen. In de bestemmingsomschrijving 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 geregeld in alle bestemmingen 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 bouwwerken geen gebouwen zijnde.



Bestemmingsplan Waver 51A

Gemeente Ouder-Amstel

Toelichting

18 februari 2010

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De kosten voor de toekomstige sloop nieuwbouw zijn voor de eigenaren van het perceel. De gemeente Ouder-Amstel verzorgt de planologische procedure en het maken van een nieuw bestemmingsplan.

8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Inspraak

De procedure als bedoeld in afdeling 3:4 AWB wordt gevolgd. Dat betekent dat het bestemmingsplan wordt gepubliceerd en 6 weken ter inzage zal liggen. Gedurende die termijn kunnen zienswijzen bij de raad worden ingediend.

8.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Het conceptontwerp van het bestemmingsplan is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro verzonden aan de volgende instanties:

1. VROM-inspectie;
2. Provincie Noord-Holland;
3. Waternet.