

Bestemmingsplan Prinses Beatrixlaan, Ouderkerk aan de Amstel

Gemeente Ouder-Amstel

Ontwerp



Bestemmingsplan Prinses Beatrixlaan, Ouderkerk aan de Amstel

Gemeente Ouder-Amstel

Ontwerp

Rapportnummer:	P05718
IMRO-identificatienummer:	NL.IMRO.0437.BPPrBeatrixlaan-ON01
Datum:	november 2023
Opdrachtgever:	Gemeente Ouder-Amstel
Projectteam BRO:	RFe, TAU
Concept:	oktober 2022
Concept ontwerp:	februari 2023
Ontwerp	oktober 2023, november 2023
Vaststelling:	--
Trefwoorden:	--
Bron foto kaft:	BRO, abstract
Beknopte inhoud:	

BRO
Vestiging Amsterdam
Sarphati Plaza
Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
T +31 (0)20 506 19 99
E info@bro.nl



Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Ligging en kadastrale begrenzing	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	7
2. PLANBESCHRIJVING	8
2.1 Huidige situatie	8
2.2 Toekomstige situatie	8
3. BELEIDSKADER	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie	11
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	12
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	12
3.1.4 Luchthavenindelingsbesluit	13
3.2 Provinciaal beleid	13
3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050	13
3.2.2 Omgevingsverordening NH2020	14
3.3 Regionaal en gemeentelijk beleid	15
3.3.1 Metropoolregio Amsterdam Agenda 2020-2024	15
3.3.2 Beleidsnotitie duurzaamheid 2017-2021	16
3.3.3 Visie 2030 (2019)	16
3.3.4 Nota omgevingskwaliteit gemeente Ouder-Amstel	17
3.3.5 Woonvisie Ouder-Amstel	17
3.3.6 Ruimtelijke visie drie percelen	18
3.3.7 Mobiliteitsvisie	18
4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	20
4.1 Geluidhinder	20
4.1.1 Toetsingskader	20
4.1.2 Onderzoek	20
4.1.3 Conclusie	21
4.2 Luchtkwaliteit	21
4.2.1 Toetsingskader	21
4.2.1 Toetsing	22
4.2.3 Conclusie	23
4.3 Bedrijven en milieuzonering	23
4.3.1 Toetsingskader	23
4.3.2 Onderzoek	24
4.3.3 Conclusie	24
4.5 Externe veiligheid	24

4.5.1 Toetsingskader	24
4.5.2 Onderzoek	25
4.5.3 Conclusie	26
4.6 Ecologie en stikstof	26
4.6.1 Toetsingskader	26
4.6.2 Onderzoek	27
4.6.3 Conclusie	29
4.7 Bodem	29
4.7.1 Toetsingskader	29
4.7.2 Onderzoek	29
4.7.3 Conclusie	30
4.8 Archeologie	30
4.8.1 Toetsingskader	30
4.8.2 Onderzoek	30
4.8.3 Conclusie	31
4.9 Water	31
4.9.1 Toetsingskader	31
4.9.2 Onderzoek	34
4.9.3 Conclusie	35
4.10 M.e.r.-beoordeling	35
4.10.1 Toetsingskader	35
4.10.2 Onderzoek	36
4.10.3 Conclusie	36
5. JURIDISCHE TOELICHTING	38
5.1 Inleiding	38
5.2 Plansystematiek	38
5.3 Toelichting op de bestemmingen	40
6. UITVOERBAARHEID	41
6.1 Economische uitvoerbaarheid	41
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41
6.2.1 Vooroverleg	42
6.2.2 Vaststellingsprocedure	42
SEPARATE BIJLAGEN	
Bijlage 1: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	
Bijlage 2: Stikstofdepositieonderzoek	
Bijlage 3: Waterparagraaf	
Bijlage 4: Verkennend bodemonderzoek	
Bijlage 5: Quicksan flora en fauna	
Bijlage 6: Vervolgonderzoek vleermuizen	
Bijlage 7: Archeologisch onderzoek	
Bijlage 8: M.e.r.-aanmeldnotitie	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

In Ouderkerk aan de Amstel zijn drie percelen, in eigendom van de gemeente Ouder-Amstel, welke in aanmerking komen voor woningbouw. De drie ontwikkellocaties zijn de percelen gelegen aan de Aart van der Neerweg, Prinses Beatrixlaan en Polderweg. Met name vanuit de gezamenlijkheid van de drie percelen, ziet de gemeente mogelijkheden tot woningbouw. Zoals het realiseren van minimaal 30% sociale woningbouw, het realiseren van woningen voor ouderen die langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen, jongeren en starters. Daarnaast biedt een gezamenlijke aanpak de mogelijkheid om vooraf kaders te scheppen en anderzijds zijn er kansen voor een rendabele ontwikkeling. De percelen aan de Aart van der Neerweg en Polderweg zijn braakliggende terreinen. Op het perceel Prinses Beatrixlaan is de voormalige brandweerkazerne gevestigd.

Op 24 juni 2021 is door de gemeenteraad voor de bovengenoemde drie percelen een ruimtelijke visie (d.d. 18 maart 2021) vastgesteld. Hierin staan globale ruimtelijke uitgangspunten. Alvorens de ruimtelijke visie is vastgesteld, is deze gedeeld met buurtbewoners, nabijgelegen bedrijven, initiatiefnemers en andere belangstellenden zodat zij hierop hebben kunnen reageren. De ontvangen reacties zijn opgenomen in de nota van participatie. Deze is samen met de visie aangeboden aan de gemeenteraad. De gemeenteraad is in de gelegenheid geweest om keuzes te maken ten aanzien van de gewenste woningbouw op de percelen. De gemeenteraad heeft gekozen voor ouderenwoningen op het perceel Aart van der Neerweg, 4 grondgebonden woningen op het perceel Prinses Beatrixlaan en jongerenwoningen op het perceel Polderweg.

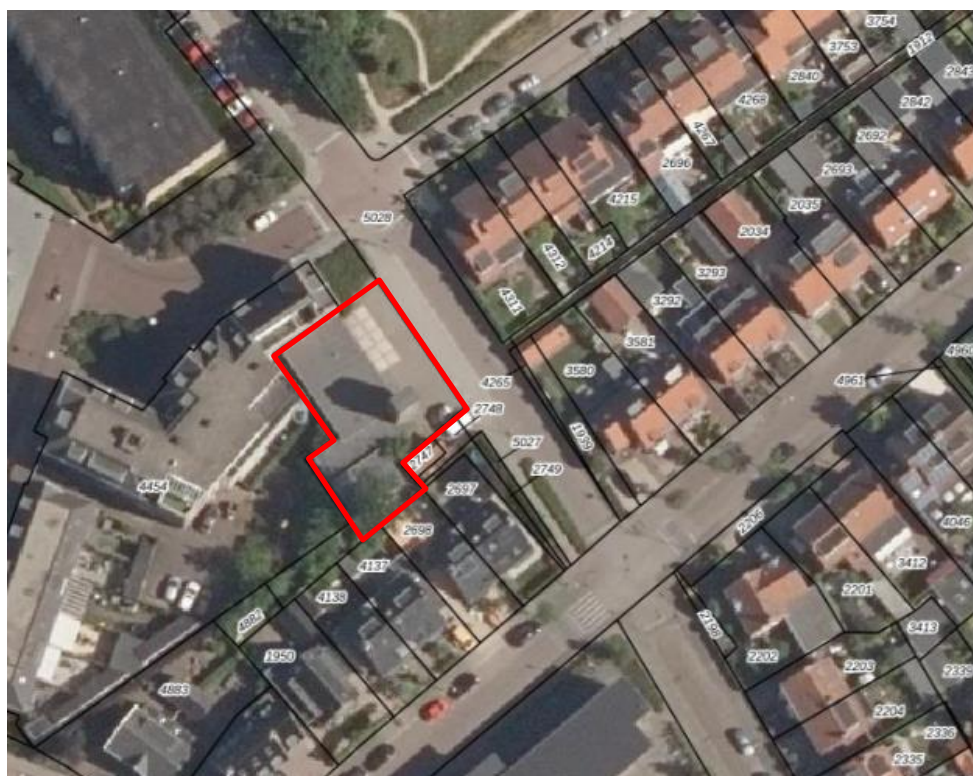
Voor één van de locaties, Prinses Beatrixlaan, is de gemeente voornemens de ruimtelijke visie te vertalen middels een bestemmingsplan. Met voorliggend bestemmingsplan wordt het beoogde ruimtelijke regime van kracht, waarbij de voorgenomen woningbouwontwikkeling planologisch mogelijk wordt gemaakt.

1.2 Ligging en kadastrale begrenzing

Het plangebied ligt op de hoek waar de Prinses Beatrixlaan, de Raadhuislaan en de Prins Bernhardlaan samen komen. De locatie ligt aan de rand van het centrum van Ouderkerk aan de Amstel op het voormalige terrein van de brandweer. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 545 m². Figuur 1.1 geeft de ligging van het plangebied binnen Ouderkerk aan de Amstel weer. Figuur 1.2 geeft de globale plangrenzen weer. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de planverbeelding.



Figuur 1.1 Globale ligging plangebied binnen Ouderkerk aan de Amstel



Figuur 1.2 Globale begrenzing plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

- 'Ouderkerk aan de Amstel', vastgesteld op 20 juni 2013;
- 'Reparatieplan Ouderkerk aan de Amstel', vastgesteld op 16 juni 2016;
- 'Herziening Ouderkerk aan de Amstel', vastgesteld op 25 mei 2022;
- 'Parkeren Ouder-Amstel', vastgesteld op 11 oktober 2018;
- 'Evenemententerreinen, terrassen e.a.', vastgesteld op 10 september 2020.

Bestemmingsplan "Ouderkerk aan de Amstel"

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Ouderkerk aan de Amstel", vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 7 mei 2013. Op 20 juni 2013 is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden. Figuur 1.3 geeft een uitsnede van de vigerende verbeelding. De ligging van het plangebied is aangegeven.

Het grootste deel van het plangebied heeft in het bestemmingsplan Ouderkerk aan de Amstel bestemming 'Wonen' met de bouwaanduiding 'gestapeld'. De overige gronden hebben de bestemming 'Tuin – 1'.



Figuur 1.3 Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Ouderkerk aan de Amstel'

Toegestaan gebruik

De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor wonen, bed & breakfast met de daarbij behorende tuinen en erven, parkeervoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen. De optie om een bed and breakfast op te richten is echter komen te vervallen bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Herziening Ouderkerk aan de Amstel" (zie verderop).

De voortuinen van de woningen in het plangebied zijn bestemd als 'Tuin - 1'. Deze gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de aangrenzend gelegen hoofdgebouwen.

Toegestane bebouwing

In de bouwregels van de bestemming 'Wonen' is vastgelegd dat de gebouwen uitsluitend binnen een bouwvlak mogen worden gebouwd waarbij ter plaatse een maximum goot- en bouwhoogte geldt van 6 meter respectievelijk 9 meter. De bouwvlakken mogen volledig worden bebouwd. Binnen het bouwvlak zijn—gezien de bouwaanduiding 'gestapeld' is opgenomen- uitsluitend gestapelde en aaneengebouwde woningen toegestaan. De voorgevel van een hoofdgebouw dient te worden gebouwd binnen dan wel maximaal tot 3 meter achter de voorgevellijn.

Binnen de bestemming 'Tuin -1' zijn gebouwen, met uitzondering van erkers en uitbouwen, niet toegestaan.

Strijd met het bestemmingsplan

De voorgenomen nieuwbouw is in strijd met het bestemmingsplan "Ouderkerk aan de Amstel" omdat de beoogde woningen deels buiten de bouwvlakken van de bestemming Wonen en deels binnen de bestemming 'Tuin -1' geprojecteerd worden.

Herziening Ouderkerk aan de Amstel

Op 25 mei 2022 is het bestemmingsplan 'Herziening Ouderkerk aan de Amstel' vastgesteld. In deze herziening is een aantal regels herzien, waaronder de regeling omtrent de tuinbestemmingen, wonen & huisvesting, snippergroen, steigers en omissies.

Toegestaan gebruik

Het gebruiken van woningen voor een bed and breakfast is volgens het bestemmingsplan "Ouderkerk aan de Amstel" rechtstreeks toegestaan. Hoewel een dergelijk gebruik in veel gevallen in beginsel verenigbaar is met de woonfunctie, zorgt dit voor onvoldoende juridische zekerheid, mede omdat dit het niet mogelijk maakt om op excessen te sturen, terwijl de exploitatie van een bed and breakfast wel ruimtelijke effecten kan hebben. Daarom is nadere regulering op dit punt wenselijk geacht en is deze mogelijkheid komen te vervallen. Een bed and breakfast is onder voorwaarden (middels afwijkingsbevoegdheid) mogelijk.

Toegestaan bebouwing

In het bestemmingsplan "Ouderkerk aan de Amstel" is het maximum aantal woningen per locatie (bouwvlak) niet gemaximaliseerd en is woningsplitsing hierdoor niet uitgesloten. Ook dit is niet altijd wenselijk vanwege de mogelijke ruimtelijke impact daarvan en daarom wil de gemeente tevens regie op het splitsen van woningen kunnen voeren. Dit betekent dat een verbod op woningsplitsing in het plan wordt opgenomen. De herziening vormt de uitwerking van gemeentelijke keuzes omtrent het toestaan van verschillende huisvestingsvormen voor zover betrekking hebbend op het bestemmingsplan 'Ouderkerk aan de Amstel' en de overige in het betreffende plangebied van toepassing zijnde bestemmingsplannen. Zo is in de herziening onder andere geregeld dat het aantal woningen niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal.

Strijd met het bestemmingsplan

De voorgenomen nieuwbouw is in strijd met het bestemmingsplan "Herziening Ouderkerk aan de Amstel" omdat er in de huidige situatie dan wel een woonbestemming is opgenomen, maar er niet daadwerkelijk woningen aanwezig zijn. Doordat in de herziening is geregeld dat het aantal woningen

niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal is het realiseren van woningen, onbedoeld, maar in strijd met dit bestemmingsplan.

Reparatieplan Ouderkerk aan de Amstel

Dit reparatieplan heeft grotendeels betrekking op het wijzigen van groen- en verkeersbestemmingen in verband met de verkoop van snippergroen. Daarnaast zijn omissies in het bestemmingsplan met deze reparatie hersteld. Het reparatieplan is niet relevant voor het onderhavige bestemmingsplan.

Bestemmingsplan Parkeren Ouder-Amstel

Met het bestemmingsplan Parkeren Ouder-Amstel zijn de gemeentelijke parkeernormen (gebaseerd op de CROW-kencijfers) vastgelegd in de geldende bestemmingsplannen. De regels uit dit bestemmingsplan zijn verwerkt in het onderhavige bestemmingsplan.

Bestemmingsplan Evenemententerreinen en terrassen

Het bestemmingsplan Evenemententerreinen en terrassen is niet relevant voor dit bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

Voorliggend plan is opgebouwd uit 6 hoofdstukken. Het eerste hoofdstuk dient als introductie voor het plan en bijbehorend plangebied. In het tweede hoofdstuk wordt het beoogde plan uiteengezet. Het derde en vierde hoofdstuk gaan respectievelijk in op de verhouding van het plan tot vigerend beleid en de invloed van en op verschillende milieuaspecten. De laatste twee hoofdstukken gaan in op de juridische opzet inzake de bijbehorende regels en de maatschappelijke en economische haalbaarheid van het plan.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

Binnen het plangebied staat een voormalige brandweerkazerne. De bebouwing bestaat ter plaatse van de voormalige uitritten uit één bouwlaag. Aan de zuidzijde staat een zogenaamde brandweertoren. Aan de straatzijde is een brede stoep aanwezig. In figuur 2.1 wordt de huidige situatie weergegeven.

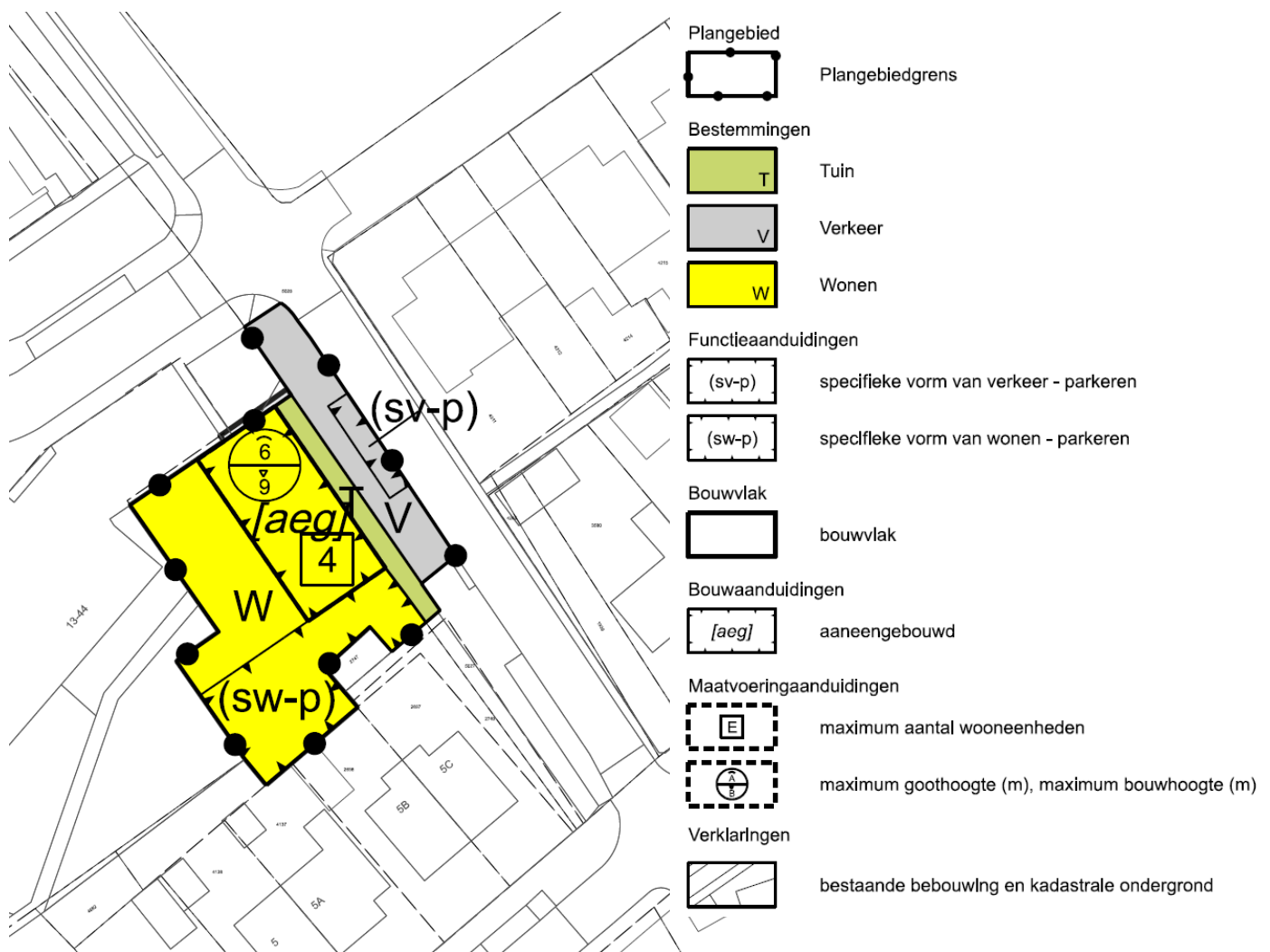


Figuur 2.1: Huidige situatie plangebied vanuit noordelijke richting

2.2 Toekomstige situatie

Het voornemen bestaat om de voormalige brandweerkazerne te slopen ten behoeve van de bouw van vier grondgebonden koopwoningen in het middeldure/ dure segment. De woningen zullen met name bedoeld zijn voor starters/doorstromers.

De goot- en nokhoogte van respectievelijk 6 en 9 meter van de beoogde woningen sluiten aan bij de woningen in de Koningin Wilhelminalaan en Prins Bernhardlaan. Het doorzetten van het openbaar groen in de vorm van hagen aan de straatzijde van het plangebied geeft het straatprofiel meer ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast ontstaat er een buffer tussen autoverkeer en voetgangers. In figuur 2.2 wordt de beoogde situatie weergegeven.



Figuur 2.2: De beoogde situatie conform Ruimtelijke visie 3 percelen

Parkeren

De gemeente Ouder-Amstel heeft op 29 juni 2018 eigen parkeerbeleid vastgesteld met daarin beleidsregels voor parkeren: Nota Parkeernormen Ouder-Amstel. De planologische-juridische borging is opgenomen in het Parapluplan Parkeren Ouder Amstel (vastgesteld 11 oktober 2018).

Bij nieuwe ontwikkelingen dient aangetoond te worden dat de aanwezige parkeergelegenheid voldoende is om de parkeervraag die het bouwplan teweegbrengt, kan worden opgevangen. Binnen het Paraplu bestemmingsplan Parkeren wordt gebruik gemaakt van een dynamische verwijzing naar de CROW-publicatie 317 'kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Deze uitgave toetst ontwikkelingen naar aard en omvang van de nieuwe functie, verstedelijkingsgraad van de betreffende gemeente en de locatie binnen de gemeente. Per functie is een tabel uitgewerkt waarin per nieuwe functie een minimum en maximum aantal te realiseren parkeerplaatsen zijn opgenomen. Over het algemeen wordt voor nieuwe ontwikkelingen het gemiddelde van dit minimum en maximum gekozen. Hiervan kan worden afgeweken maar dan wel binnen de gegeven bandbreedte. Voor de uitzonderingsgevallen zijn er afwijkmogelijkheden.

De parkeerbehoefte voor dit plan is daarom bepaald aan de hand van de CROW-kentallen. Zoals hiervoor reeds aangegeven geldt bij het vaststellen van de parkeervraag dat rekening dient te worden gehouden met de nieuwe functie, de mate van stedelijkheid en de locatie van het plangebied binnen de gemeente. De gemeente Ouder-Amstel heeft een dichtheid van 1320 adressen per km². De stedelijkheidsgraad is daarmee 'matig stedelijk'. De locatie wordt aangemerkt als 'schil centrum'.

De parkeernorm voor aaneengesloten koopwoningen in 'matig stedelijk gebied' in 'schil centrum' ligt tussen de 1,3 en 2,1. In overleg met de gemeente Ouder-Amstel is bepaald dat voor onderhavig plan een parkeernorm gehanteerd wordt van 1,5 parkeerplaats per woning. De totale parkeerbehoefte bedraagt daarmee 6 parkeerplaatsen. Op eigen terrein worden 4 parkeerplaatsen voorzien. Gezien het bestaande straatprofiel dusdanig breed is, bestaat er voldoende ruimte om de resterende 2 parkeerplaatsen in de straat te situeren (zie figuur 2.2 op de vorige pagina).

Het plan is daarmee in overeenstemming met het gemeentelijk parkeerbeleid. De parkeerplaatsen zijn in dit bestemmingsplan verankerd via de 'overige regels'. Het parkeren zal in de beoogde situatie deel uitmaken van de woonbestemming.

Verkeer

Als gevolg van de ontwikkeling treden er planologisch gezien nauwelijks wijzigingen op in de verkeersgeneratie van en naar het plangebied. In de huidige planologische situatie zijn ter plaatse van het plangebied namelijk uitsluitend gestapelde en aaneengebouwde woningen toegestaan. Echter is in het bestemmingsplan 'Herziening Ouderkerk aan de Amstel' bepaald dat er niet meer woningen zijn toegestaan dan het bestaande aantal. In dit geval zijn er in de huidige situatie nog geen woningen aanwezig, waardoor het aantal woningen ten opzichte van de huidige planologische situatie met 4 toeneemt. Uitgaande van 4 woningen in het koopsegment, met een verkeersaantrekkende werking van gemiddeld 7,3 mvt/ etmaal per woning, zal er in totaal sprake zijn van een verkeersaantrekkende werking van 29,2 mvt/ etmaal. Deze beperkte verkeerstoename zal niet leiden tot knelpunten in de verkeersafwikkeling.

Duurzaamheid

Ouder-Amstel heeft de ambitie om in 2040 energieneutraal te zijn. Dat gaat niet vanzelf. Gebouwen die vandaag worden gebouwd, staan er in 2040 ook nog. Speerpunt in het gemeentelijk beleid is dan ook dat bij nieuwbouw maximaal wordt ingezet op duurzaamheid. Energieneutraal bouwen is hierbij het uitgangspunt. Om de vervuiling van het bouwen en slopen van gebouwen te verminderen, is het van belang om meer circulair te bouwen: ketens te sluiten en bestaand materiaal her te gebruiken. Daarnaast worden de gevolgen van de klimaatcrisis steeds zichtbaarder: het wordt heter, periodes met droogte nemen toe maar de buien die vallen worden extremer. Klimaatadaptieve bouw helpt bij het tegengaan van de nadelige gevolgen van deze weersextremen. Tot slot wil Ouder-Amstel een groene gemeente zijn, met oog voor flora, fauna en biodiversiteit.

In het programma van eisen ruimtelijke ontwikkelingen zijn de uitgangspunten van de gemeente Ouder-Amstel op het gebied van duurzaam bouwen opgenomen. De ontwikkelaar van de beoogde vier woningen zal per eis moeten aangeven op welke manier hier invulling aan wordt gegeven.

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het plan getoetst aan het relevante vigerende beleid. Achtereenvolgens komt aan de orde het beleid op:

- nationaal niveau;
- provinciaal niveau;
- gemeentelijk niveau.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 januari 2024, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Deze is vastgesteld op 9 september 2020. De NOVI is vastgesteld op grond van de huidige regelgeving (dus als structuurvisie) en zal bij inwerkingtreding van de Omgevingswet gelden als Nationale omgevingsvisie in de zin van de Omgevingswet. De NOVI vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die met uitzondering van paragraaf 4.9 Caribisch Nederland en Caribische Exclusieve Economische Zone is komen te vervallen. Daarnaast vervangt de NOVI-delen van het Nationaal Waterplan, de Natuurvisie en het Nationaal Milieubeleidsplan.

Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Met betrekking tot 'sterke en gezonde steden en regio's' is in de NOVI aangegeven dat vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig zijn voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Tegelijk streeft men naar een verbetering van de leefbaarheid en klimaatbestendigheid in steden en dorpen. Schonere lucht, voldoende groen en water en genoeg publieke voorzieningen waar mensen kunnen bewegen (wandelen, fietsen, sporten, spelen), ontspannen en samenkomen.

Doorwerking plangebied

Voorliggend bestemmingsplan sluit aan op het thema 'sterke en gezonde steden en regio's' uit de NOVI. Met het plan wordt invulling gegeven aan de aanwezige woningbehoefte. De woningen voldoen aan de huidige duurzaamheids-eisen (zie ook paragraaf 2.2).

Het onderhavig plan bevindt zich niet in de nationale hoofdstructuur en omvat geen ontwikkelingen van landsbelang. Het beleid inzake het realiseren van planologische ruimte voor nieuwe wooneenheden wordt dan ook neergelegd bij de decentrale overheden. De Nationale Omgevingsvisie heeft dan ook geen invloed op dit plan.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen die juridische borging vragen, zijn geborgd in het Barro. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken.

Doorwerking plangebied

Zoals al in voorgaande paragraaf bij de NOVI is aangegeven, is er geen sprake van nationale belangen in het plangebied en voor de voorgestane ontwikkelingen. Het Barro bevat daarom ook geen kaderstellende uitspraken voor het plangebied.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *"De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn¹.

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *"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."* (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

¹ O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

Doorwerking plangebied

Om de ontwikkeling formeel mogelijk te maken, moet het bestemmingsplan gewijzigd worden. Daarbij is het doorlopen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (art. 3.1.6. lid 2 Bro) verplicht voor iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Daarvan is in beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. Op basis van vaste jurisprudentie wordt gesteld dat het bouwen van woningen pas als nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt aangemerkt wanneer het gaat om het realiseren van meer dan 11 woningen.

Omdat er in de huidige planologische situatie er feitelijk geen woningen aanwezig zijn, zullen er in de toekomst 4 extra woningen planologisch worden toegestaan. Echter is er geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject wanneer er minder dan 12 woningen worden toegestaan. Het plan is daarom niet verder getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het aspect 'Ladder voor duurzame verstedelijking' zorgt niet voor belemmeringen voor onderhavig plan.

3.1.4 Luchthavenindelingsbesluit

Op 1 januari 2018 is het Luchthavenindelingsbesluit (LIB) gewijzigd in werking getreden. In het LIB zijn beperkingengebieden aangewezen, onder andere voor bouwplannen. De regelwijziging ziet op een eigen bevoegdheid voor het lokaal bestuur om binnen bestaand stedelijk gebied woningen toe te voegen.

Doorwerking plangebied

Het plangebied valt buiten het beperkingengebied voor bebouwing in het LIB. Het LIB vormt geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. De voorgaande wettelijk verplichte provinciale plannen (Structuurvisie, het Provinciaal Verkeer- en Vervoerplan, het Milieubeleidsplan en de Watervisie) komen te vervallen en gaan op in één integrale omgevingsvisie voor de fysieke leefomgeving met onderliggende programma's.

In de Omgevingsvisie wordt de ambitie geschetst een relatief hoog welvaarts- en welzijnsniveau vast te houden. Daarvoor moet een goede balans gezocht worden tussen economische groei en leefbaarheid. Zodanig dat bij veranderingen in het gebruik van de fysieke leefomgeving de doelen voor een gezonde en veilige leefomgeving overeind blijven.

De ambities die worden nagestreefd, zijn:

1. Een gezonde en veilige basiskwaliteit van de leefomgeving, met als doel:
 - a. een klimaatbestendig en waterrobuust Noord-Holland;
 - b. het behouden en waar mogelijk verbeteren van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving;
 - c. het vergroten van de biodiversiteit in Noord-Holland.
2. Ruimtelijke ontwikkelingen faciliteren, met als doel:
 - a. een duurzame economie met innovatie als belangrijke motor;

- b. vraag en aanbod van woon- en werklocaties beter met elkaar in overeenstemming brengen;
- c. dat de inwoners en bedrijven van Noord-Holland zichzelf of producten effectief, veilig en efficiënt kunnen verplaatsen, waarbij de negatieve gevolgen van de mobiliteit op klimaat, gezondheid, natuur en landschap steeds nadrukkelijk meegewogen worden;
- d. het benoemen, behouden en versterken van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en cultuurhistorie.

3. Noord-Holland als samenleving in 2050 klimaatneutraal en gebaseerd op hernieuwbare energie.

In de visie worden vervolgens vijf samenhangende bewegingen omschreven die laten zien hoe de provincie wil omgaan met opgaven die op de samenleving afkomen en die de provincie wil faciliteren. De provincie geeft aantal ontwikkelprincipes en randvoorwaarden mee om de beweging naar de toekomst te kunnen maken. Het gaat om de volgende vijf bewegingen:

- *Dynamisch schiereiland* – hier is het benutten van de unieke ligging leidend waarbij de kustverdediging voorop staat en waar toeristische en recreatieve kansen benut kunnen worden en natuurwaarden worden toegevoegd.
- *Metropool in ontwikkeling* – hierin wordt beschreven hoe de Metropoolregio Amsterdam steeds meer als één stad gaat functioneren en dat de reikwijdte van de metropool groter wordt. Door het ontwikkelen van een samenhangend metropolitaan systeem moet de agglomeratiekracht vergroot worden.
- *Sterke kernen, sterke regio's* – deze beweging gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die daarmee het voorzieningenniveau in de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden en de kernen hun herkenbare identiteit behouden.
- *Nieuwe energie* – in deze beweging gaat het over het benutten van de economische kansen van de energietransitie en circulaire economie.
- *Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving* – deze beweging gaat over het ontwikkelen van natuurwaarden in combinatie met het versterken van de (duurzame) agrifoodsector.

Doorwerking plangebied

Het initiatief sluit aan bij de ambities uit de Omgevingsvisie NH2050, vooral ten aanzien van het versterken van het bestaand verstedelijkt gebied en het aansluiten bij de kwalitatieve behoeftes en trends. Bovendien wordt er een binnenstedelijk perceel met een lage ruimtelijke kwaliteit herontwikkeld, wat de kwaliteit van de fysieke leefomgeving ter plaatse ten goede komt.

3.2.2 Omgevingsverordening NH2020

In de Omgevingsverordening NH2020 staat dat de provincie inspeelt op de ruimtelijke vraagstukken door mee te veranderen waar nodig en door bestaande kwaliteiten verder te ontwikkelen. Noord-Holland moet aantrekkelijk blijven in wat het is: een diverse, internationaal concurrerende regio, in contact met het water en uitgaande van de kracht van het landschap. Deze visie is verder uitgewerkt langs drie provinciale hoofdbelangen: klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik.

Doorwerking plangebied

De regels in de Omgevingsverordening zijn onder andere gesteld met het oog op het actief stimuleren van de regionale afstemming, duurzaam ruimtegebruik en het voorkomen van overprogrammering. Binnen het plangebied is momenteel reeds woningbouw toegestaan. Het bouwvlak binnen het

bestaande bestemmingsplan is echter te ver van de weg gesitueerd voor de beoogde ontwikkeling van vier geschakelde woningen. Door onderhavige bestemmingsplanwijziging wordt mogelijk gemaakt dat 4 grondgebonden woningen gerealiseerd kunnen worden. Er is daarmee sprake van efficiënt ruimtegebruik. Geconcludeerd kan worden dat in de Omgevingsverordening geen relevante instructieregels zijn opgenomen voor de beoogde woningbouwontwikkeling.

3.3 Regionaal en gemeentelijk beleid

3.3.1 Metropoolregio Amsterdam Agenda 2020-2024

De MRA samenwerking is het regionale samenwerkingsverband tussen 32 gemeenten in de regio rondom Amsterdam (Groot Amsterdam), de provincies Noord-Holland en Flevoland en de Vervoerregio Amsterdam. In deze samenwerking wordt samengewerkt op onderwerpen die de gemeentegrenzen overstijgen, zoals economische ontwikkeling, ruimtelijke ordening en mobiliteit en de daarmee verweven thema's, zoals wonen, landschap, energietransitie, circulaire economie, klimaatadaptatie, toerisme, cultuur en voorzieningen. De samenwerking is gericht op het versterken van de internationale positie van de MRA als economische topregio met hoge leefkwaliteit. Om dit te kunnen bereiken worden twee leidende principes gehanteerd: toekomstbestendige metropool en de evenwichtige metropool. Dit vertaalt zich naar de volgende opdrachten:

- werk maken van een veerkrachtige inclusieve en schone economie;
- bouwen voor de woningbehoefte en met groei de leefkwaliteit van het geheel versterken;
- vaart maken met het metropolitaan mobiliteitssysteem.

Deze opdrachten geven een helder kader voor de gezamenlijke inzet en bieden ruimte om jaarlijks bij te sturen. De kaders hiervoor zijn uitgewerkt in de MRA-agenda. De uitwerking van de MRA-afspraken en doorvertaling in het eigen beleid is een eigen verantwoordelijkheid van de gemeenten en provincies, waarbij de gemeenteraad een eigen afwijking maakt.

Voor dit plan is met name de opdracht om te zorgen voor een evenwichtige groei, zodat het functioneren en de leefkwaliteit van de MRA wordt versterkt van belang. Dit kan worden bereikt door te zorgen voor een gebalanceerde spreiding van wonen, werken, voorzieningen en toerisme dat is ingebed in een robuust landschappelijk raamwerk. Op die manier draagt ruimtelijke ontwikkeling bij aan het waarborgen en realiseren van een veilige (klimaatadaptieve), gezonde en duurzame leefomgeving.

De MRA kampt met een fors woningtekort terwijl tegelijkertijd een sterkere groei van de bevolking wordt verwacht. Met Rijk en regio is afgesproken dat er tot 2025 gemiddeld 15.000 woningen per jaar worden gebouwd. Volgens de meest recente prognoses stijgt de woningbehoefte tot 2040 met minimaal 250.000 woningen. Om het waardevolle landschap te behouden, dient deze opgave binnenstedelijk te worden gerealiseerd. Bovendien moet de bouw van nieuwe woningen ook bijdragen aan een toekomstbestendige en betaalbare woningvoorraad. Omdat veel woningzoekenden de voorkeur geven aan rustig wonen betekent dit dat er ook behoefte is aan goede verbindingen. De gevarieerde landschappen zijn in grote mate bepalend voor een aantrekkelijk woon- en vestigingsklimaat en een gezonde leefomgeving. Tegelijkertijd staan deze onder grote druk omdat naast landbouw ook ruimte nodig is voor klimaatadaptatie en duurzame energie.

In het Woonakkoord Amstelland-Meerlanden 2021 - 2025 zijn als uitwerking van de MRA-Agenda de gezamenlijke acties beschreven met betrekking tot het versnellen van de woningbouw en het beter benutten van de bestaande betaalbare woningvoorraad. Tot 2030 moeten er in de regio Amstelland - Meerlanden, waar ook Ouder-Amstel onder valt, ruim 38.000 woningen worden gebouwd.

Doorwerking plangebied

Dit plan levert – al is het in beperkte mate – een bijdrage aan de grote behoefte aan woningen in de regio Amstelland - Meerlanden doordat het plan een intensivering van grondgebruik mogelijk maakt ten behoeve van woningbouw. Het plan is hiermee in overeenstemming met het regionaal woonbeleid en de gemaakte afspraken.

3.3.2 Beleidsnotitie duurzaamheid 2017-2021

In de Beleidsnotitie duurzaamheid heeft Ouder-Amstel haar duurzaamheidsambities geformuleerd. Volgend op de nationale en regionale doelstellingen, stelt de gemeente Ouder-Amstel zich als stip op de horizon de ambitie om uiterlijk in 2040 energieneutraal te zijn. Voor de looptijd van deze nota (tot 2021) volgt Ouder-Amstel de landelijke doelstellingen uit het Nationaal Energieakkoord:

- een besparing van het energieverbruik met gemiddeld 1,5% per jaar;
- een toename van het aantal duurzame energie naar 14% in 2020 en 16% in 2023.

Met een aandeel van 3,1% duurzame energieopwekking (stand van zaken 2015) en een gerealiseerde energiebesparing van 2% vanuit onder andere samenwerking met de regiogemeenten, is een eerste stap gezet.

Maar als de gemeente Ouder-Amstel de gestelde nationale en regionale doelstellingen wil halen, is een versnelling nodig en zal er fors ingezet moeten worden op de volgende uitdagingen:

1. Energie besparen door het verbruik sterk terug te dringen.
2. Duurzame energie opwekken met bijvoorbeeld zon en wind.
3. Energietransitie, zoals uitfasering van fossiele brandstoffen zoals aardgas.
4. Verduurzaming van de mobiliteit, met bijvoorbeeld elektrische auto's.

Daarnaast wordt in de notitie aangegeven dat bij nieuwbouw maximaal wordt ingezet op duurzaamheid.

Doorwerking plangebied

In paragraaf 2.2 wordt ingegaan op het aspect duurzaamheid in relatie tot de voorgenomen ontwikkeling.

3.3.3 Visie 2030 (2019)

De Visie 2030 (april 2019) geeft de ambities weer voor de toekomst van Ouder-Amstel richting het jaar 2030. Met een combinatie van grootstedelijkheid en landelijkheid vormt Ouder-Amstel een unieke en diverse gemeente met een centrale positie in de regio. De gemeente kent verschillende leefgebieden met elk hun eigen unieke karakter waarbij de verbinding tussen de leefgebieden op sociaal en fysiek niveau goed is. De centrale ambitie van de gemeente is om deze eigenheid en het unieke en diverse karakter als gemeente te behouden en te versterken. Hiermee onderscheidt de gemeente zich in de regio.

De gemeente wil woon- en leef mogelijkheden creëren voor alle generaties. Bij nieuwe ontwikkelingen is woningbouw voor jeugd een speerpunt. In 2030 is de vergrijzing een feit, mensen leven langer en blijven ook langer zelfstandig wonen. Dit betekent dat er voldoende geschikte (woon)voorzieningen voor ouderen moeten zijn zodat zij ook zo lang mogelijk in staat zullen zijn zelfstandig te wonen. Ook dit is een speerpunt bij de woningbouwontwikkelingen. De gemeente stimuleert intergenerationeel (combinatie van verschillende generaties binnen 1 woongebouw) en levensloopbestendig wonen. Dit bevordert het contact tussen jong en oud en maakt de bevolkingssamenstelling van Ouder-Amstel evenwichtiger. De toename van het aantal inwoners en woningbouw voor jeugd bieden kansen om de vergrijzing te verminderen. Ook het stimuleren van de doorstroming op de woningmarkt, voor zover dat binnen de mogelijkheden van de gemeente ligt, is daarbij van belang.

Doorwerking plangebied

De voorgenomen ontwikkeling maakt een intensivering van het aantal woningen binnen het stedelijke gebied van Ouderkerk aan de Amstel mogelijk. Het plan is daarmee in overeenstemming met het gemeentelijk beleid en is passend binnen de Visie 2030.

3.3.4 Nota omgevingskwaliteit gemeente Ouder-Amstel

Op 17 februari 2022 is de Nota omgevingskwaliteit vastgesteld. De huidige welstandscommissie toetst bouwplannen aan de hand van de Nota Omgevingskwaliteit. Het hoofddoel van de Nota Omgevingskwaliteit is het behouden en stimuleren van een goede omgevingskwaliteit bij ontwikkelingen. De beoordeling van bouwplannen vindt plaats op basis van de criteria die in de Nota Omgevingskwaliteit zijn vastgelegd. Deze criteria geven zo precies mogelijk aan, aan welke uiterlijke kenmerken een nieuw gebouw of een uitbreiding moet voldoen.

Gekeken vanuit de geschiedenis en de ruimtelijke kenmerken is het gemeentelijk grondgebied onderverdeeld in verschillende gebiedstypen met elk een eigen gebiedskarakteristiek.

Doorwerking plangebied

Het plangebied is gelegen in het type 'woongebieden', direct ten oosten van de oude dorpskern van Ouderkerk aan de Amstel. Voor de woongebieden is een zogenaamde 'basisregie' van toepassing. De kwaliteitszorg is gericht op het voorkomen van verrommeling en behouden van de basiskwaliteit op stedenbouwkundig niveau.

De woningen direct ten oosten en zuiden van het plangebied, maken deel uit van de eerste planmatige dorpsuitbreidingen (gerealiseerd tussen 1900 en 1940). Deze bebouwing wordt onder andere gekenmerkt door het kleinschalige karakter en de eenvoudig ingerichte openbare ruimte. Door de voormalige brandweerkazerne te slopen en 4 grondgebonden woningen te realiseren, wordt aangesloten bij het kleinschalige karakter van omliggende woningen.

In het kader van het wijzigen van het bestemmingsplan voor bouwen zal te zijner tijd het bouwplan door Welstand worden beoordeeld.

3.3.5 Woonvisie Ouder-Amstel

In de Woonvisie Ouder-Amstel (2016) staan er ten aanzien van het thema wonen vier punten hoog op de agenda, namelijk:

- het vaststellen van doelgroepen (waarop beleid gevoerd wordt);

- het zorgen voor doorstroming;
- duurzaamheid;
- het langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen van ouderen.

De nadruk in Ouderkerk aan de Amstel ligt wat betreft woningbouw op herstructurering, inbreiding en renovaties. De woningen zullen aan de eisen van de tijd moeten worden aangepast. Daarover zullen met particuliere eigenaren en corporaties afspraken moeten worden gemaakt. Kwaliteitslagen in levensloopbestendigheid en duurzaamheid zullen daar een belangrijk element van uit maken.

Er is blijvend behoefte aan goedkope (huur)woningen om te voorzien in de regionale behoefte. Het blijft nodig om het aantal vrijkomende woningen in de huidige voorraad voor de primaire doelgroep te behouden. Dat kan enerzijds door te bouwen voor de doorstroming, anderzijds door met arrangementen te komen waarmee bepaalde doelgroepen kunnen worden verleid om door te stromen. De doelgroepen zijn jongeren, starters en ouderen die langer zelfstandig thuis blijven wonen.

Doorwerking plangebied

Onderhavig bestemmingsplan maakt 4 grondgebonden woningen binnen het plangebied mogelijk. Hiermee wordt invulling gegeven aan de behoefte aan nieuwe woningen. Het realiseren van nieuwe woningen zal de doorstroming op de woningmarkt ten goede komen. Tevens wordt een kwaliteitsslag gemaakt in levensloopbestendigheid en duurzaamheid. Het project is passend binnen de gemeentelijke woonvisie.

3.3.6 Ruimtelijke visie drie percelen

De gemeenteraad heeft op 24 juni 2021 de Ruimtelijke visie Drie Percelen vastgesteld. Ingevolge de ruimtelijke visie drie percelen heeft de gemeenteraad gekozen voor 4 grondgebonden woningen. Uitgangspunten die hierin zijn meegenomen is het zoveel mogelijk waarborgen van de privacy van omwonenden, de parkeerbalans in de omgeving moet zoveel mogelijk onveranderd blijven en de goot- en nokhoogte moeten aansluiten bij de bestaande omliggende woningen gelegen aan de Koningin Wilhelminalaan en Prins Bernhardlaan.

Doorwerking plangebied

In onderhavig bestemmingsplan wordt de privacy van omwonenden getracht zoveel mogelijk te waarborgen doordat de oriëntatie van de toekomstige grondgebonden woningen gericht is naar de openbare ruimte aan de Prinses Beatrixlaan conform de ruimtelijke visie. Leidend bij het opstellen van de ruimtelijke visie is de behoefte aan parkeren geweest. Het maximaal aantal woningen is dan ook bepaald door het aantal mogelijk te realiseren parkeerplaatsen. In onderhavig bestemmingsplan vindt het parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein plaats. Tot slot sluit de goot- en de nokhoogte aan bij de bestaande goot- en nokhoogten genoemd in het huidige bestemmingsplan 'Ouderkerk aan de Amstel'. Daarmee voldoet het onderhavige bestemmingsplan aan de ruimtelijk visie.

3.3.7 Mobiliteitsvisie

De gemeenteraad heeft de Mobiliteitsvisie op 27 januari 2022 vastgesteld. Uit de visie komen vijf hoofdthema's naar voren met daarbij geformuleerde doelstellingen:

1. *Verkeersveiligheid:* In Ouder-Amstel kan iedereen zich veilig verplaatsen.

2. *Leefbaarheid*: In Ouder-Amstel ervaren de inwoners hun leefomgeving als prettig en voelen zich er veilig. Verblijven en zich verplaatsen in de openbare ruimte van Ouder-Amstel is aangenaam.
3. *Bereikbaarheid*: Ouder-Amstel is goed bereikbaar voor alle vervoermiddelen, voor jong en oud en voor mensen met en zonder een beperking. Voorzieningen zijn goed bereikbaar te voet, per fiets en ook per auto. Voor de auto is beperkt 'omrijden' of vertraging acceptabel. Ook winkels blijven bereikbaar met de auto (Ouderkerk, Duivendrecht), maar wel autoluw. In de toekomst ontwikkelt het zich in Ouderkerk aan de Amstel mogelijk naar een autovrij dorpscentrum.
4. *Duurzaamheid & klimaat*: In Ouder-Amstel zetten ze in op het schoner en beter maken van mobiliteit voor het milieu. Zo stapt men weer vaker op de fiets, worden vervoersmiddelen met elkaar gedeeld of blijven ze juist staan. En wanneer er wel gebruik van wordt gemaakt, kiest men voor minder schadelijke varianten. De emissies voldoen aan de WHO normen. Ook is er voldoende ruimte voor groen en klimaatadaptatie.
5. *Nieuwe ontwikkelingen*: Ouder-Amstel maakt toenemende gebruik van *Smart Mobility*. Verdere digitalisering van mobiliteitsdata staat centraal om zo mobiliteit voortdurend slimmer te maken.

Doorwerking Plangebied

Onderhavig bestemmingsplan maakt 4 grondgebonden woningen binnen het plangebied mogelijk. Hiermee wordt invulling gegeven aan de behoefte aan nieuwe woningen. Tevens wordt een kwaliteitsslag gemaakt in levensloopbestendigheid en duurzaamheid. De toevoeging van 4 grondgebonden woningen in het gebied is niet in strijd met bovengenoemde doelstellingen.

4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening is een beoordeling van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan verplicht. Daarom is het noodzakelijk dat de haalbaarheid van de plannen wordt aangetoond. In dit hoofdstuk worden de daarvoor benodigde (milieukundige) onderzoeken besproken.

4.1 Geluidhinder

4.1.1 Toetsingskader

Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) dient bij een wijziging in het bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:

- de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg;
- de aanleg van een nieuwe weg;
- de reconstructie van een bestaande weg.

De breedte van de zone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken, het stedelijk gebied en de maximumsnelheid. In een akoestisch onderzoek kunnen wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt buiten beschouwing worden gelaten.

In de Wgh zijn grenswaarden opgenomen met betrekking tot de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op de gevel is 48 dB en mag in principe niet worden overschreden. Onder bepaalde voorwaarden, als maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn en het voldoen aan de grenswaarden onoverkomelijke bezwaren ontmoet van landschappelijke, stedenbouwkundige of financiële aard, mag de geluidbelasting hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde. Hiervoor dient middels een ontheffing een hogere waarde te worden vastgesteld.

Tabel 4.1 Breedte geluidzones langs weg

	Rijstroken	Zone breedte
Stedelijk gebied	1 of 2	200 meter
	3 of meer	350 meter
Buiten stedelijk gebied	1 of 2	250 meter
	3 of 4	400 meter
	5 of meer	600 meter

4.1.2 Onderzoek

Vanwege de ligging in de geluidzone van de N522 (Burgemeester Stramanweg) is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd door de Roever. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn ook de relevante delen van de Prinses Beatrixlaan, de Raadhuislaan/Vondellaan en de Koningin Wilhelminalaan/Dorpsstraat in het akoestisch onderzoek meegenomen.

Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB(A) vanwege de N522 niet overschreden wordt. Voor alle wegen wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB(A).

Benodigde gevelwering (wegverkeerslawaa)

De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt ten hoogste 57 dB ter plaatse van de noordoostgevel van woning 1. De vereiste karakteristieke geluidwering bedraagt dan $57 - 33 = 24$ dB. Een dergelijke gevelwering wordt in de praktijk vrijwel altijd behaald. Een nader onderzoek naar de geluidwering van de desbetreffende geveldelen is niet nodig. Voor de gecumuleerde gevelbelasting hoeft geen hogere waarde worden vastgesteld.

Woon- en leefklimaat

Voor het beoordelen van het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de te realiseren woningen wordt gebruik gemaakt van de 'kwaliteitsindicatie geluid' van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM). De milieukwaliteit ter plaatse wordt geclassificeerd als 'Zeer goed' tot 'Matig'. Het woon- en verblijfsklimaat van de woningen wordt derhalve als acceptabel aangemerkt. Er kan worden gesteld worden dat de cumulatieve geluidbelasting (wegverkeer) een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat niet in de weg staat.

4.1.3 Conclusie

Voor alle wegen wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB(A). Het aspect 'geluidhinder' vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.2 Luchtkwaliteit

4.2.1 Toetsingskader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van nieuwe bouwprojecten moet onderzocht worden of het effect van een nieuw initiatief relevant is voor de luchtkwaliteit. Een nieuw initiatief is niet relevant als aannemelijk kan worden gemaakt dat de luchtkwaliteit "niet in betekenende mate" aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Om te bepalen of een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- Het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM.
- Het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ (1,2µg/m³).

Op 22 september 2022 heeft de World Health Organization (WHO) nieuwe advieswaarden voor de luchtkwaliteit uitgebracht. De advieswaarden zijn flink naar beneden bijgesteld ten opzichte van de advieswaarden uit 2005. De advieswaarden zijn gezondheidkundige grenzen voor de concentratie van verontreinigende stoffen in de buitenlucht. Deze waarden staan los van de EU-richtlijn Luchtkwaliteit.

4.2.1 Toetsing

Met de NIBM-tool is een berekening gemaakt om te bepalen of het plan 'niet in bekende mate bijdraagt' aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. In paragraaf 2.2 is de toekomstige extra verkeersgeneratie berekend en deze komt neer op 29,2 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Dit aantal is in de NIBM-tool, met jaar van planrealisatie 2024 en met een aandeel van vrachtverkeer van 2%, wat neerkomt op ca. 0.5 vrachtverkeersbewegingen per etmaal. De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate, een nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Tabel 4.2: Worst-case berekening

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie		2024
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		29.2
Aandeel vrachtverkeer		2%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0.02
	PM ₁₀ in µg/m ³	0.00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Aanvaard woon- en leefklimaat

Om aan te tonen of sprake is van een goed woon- en leefklimaat is gekeken naar de achtergrondwaarden ter plaatse van het projectgebied. Hierover kunnen uitspraken worden gedaan aan de hand van achtergrondwaarden voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2.5}. Die konden tot voorkort worden bepaald aan de hand van de NSL-monitoringstool. Vanaf 1 januari 2023 is het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) echter het te gebruiken instrument voor de monitoring van luchtkwaliteit. De achtergrondwaarden voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2.5} van de dichtstbijzijnde meetpunten op de Burgemeester Stramanweg zijn ten aanzien van de wettelijke normen in onderstaande tabel weergegeven.

Tabel 4.3: Achtergrondwaarden CIML-kaart plangebied

Locatie	NO2	PM10	PM10 Overschrijdingsdagen	PM2,5	Jaar
x: 122016 y: 479145	19.26	17.11	6.05	9.36	2022
x:122121 y:479124	18.39	16.69	6.01	9.24	2022
x: 122126 y: 479149	17.82	16.66	6	9.23	2022
x:122222 y:479097	18.74	16.73	6.01	9.26	2022
EU-NORM	40	40	-	25	-

Geconcludeerd wordt dat de achtergrondwaarden aan stikstof en fijnstof ruim onder de norm liggen. Bovendien hanteren de Wereldgezondheidsorganisatie (WHO) en de GGD voor PM10 en voor PM2,5 lagere waarden, namelijk 20 µg/m³ en 10 µg/m³. Ook daar wordt aan voldaan. Om deze reden kan geconcludeerd worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het kader van de luchtkwaliteit.

4.2.3 Conclusie

Het aspect 'luchtkwaliteit' zorgt niet voor belemmeringen voor onderhavig bestemmingsplan.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

4.3.1 Toetsingskader

Bedrijvigheid is een milieubelastende activiteit. Ten gevolge van aanwezige bedrijvigheid kan mogelijk hinder voor de omgeving optreden met betrekking tot de milieuaspecten geluid, geur, stof en gevaar. Nieuwe situaties, waarin milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies met elkaar worden gecombineerd, moeten worden beoordeeld op mogelijke hindersituaties. Daarbij wordt getoetst aan de Wet milieubeheer, Algemene Maatregelen van Bestuur onder de Wet milieubeheer en de brochure Bedrijven en Milieuzonering (VNG, 2009).

De richtafstanden in Bedrijven en Milieuzonering gelden ten opzichte van een milieugevoelige functie, zoals bedoeld tot de omgevingstypen rustige woonwijk of rustig buitengebied. In het geval de milieugevoelige functies zijn gelokaliseerd in omgevingstype gemengd gebied kan een afwijkende systematiek worden toegepast, die meer ruimte biedt aan bedrijven. De richtafstanden uit de VNG-publicatie voor de omgevingstypen bij verschillende hindercategorieën zijn in onderstaande tabel vermeld.

Tabel 4.4 Richtingsafstanden VNG publicatie

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m

4.3.2 Onderzoek

Het plangebied kan getypeerd worden als een rustig woongebied. In de directe omgeving van het plangebied wordt hoofdzakelijk gewoond. Met behulp van het vigerende bestemmingsplannen is geïnterviewd welke bestaande milieugevoelige activiteiten relevant kunnen zijn voor het beoogde woningbouwplan. Voor het bepalen van de milieuzones dient te worden uitgegaan van de afstandsnormen op basis van de VNG-richtlijn voor een rustige woonwijk.

Basisschool Het Kofschip

Op ca. 40 ten zuiden van het plangebied is een basisschool gelegen. Een basisschool is een categorie 2 bedrijvigheid. Uit de VNG brochure blijkt dat voor een dergelijke bestemming een richtafstand van 30 meter geldt. Er wordt ruimschoots aan deze richtafstand voldaan.

Gemeentehuis Ouder-Amstel

Op ca. 42 meter ten westen van het plangebied is het gemeentehuis van Ouder-Amstel gelegen. Een gemeentehuis is een categorie 1 bedrijvigheid. Uit de VNG brochure blijkt dat voor een dergelijke bestemming een richtafstand van 10 meter geldt. Er wordt ruimschoots aan deze richtafstand voldaan.

Overige bedrijvigheid is op grotere afstand gelegen en vormt geen belemmering voor het beoogde woningbouwplan.

4.3.3 Conclusie

Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Toetsingskader

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven), installaties of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;

- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

4.5.2 Onderzoek

Een woning is geen risico-veroorzakende inrichting. Echter, woningen worden wel aangemerkt als een (beperkt) kwetsbaar object, zodat wel beoordeeld dient te worden of er risicogevoelige inrichtingen dan wel zones aanwezig zijn waarbinnen het perceel valt. Hiertoe is een check uitgevoerd op de risicokaart (zie figuur 4.1).



Figuur 4.1 Uitsnede risicokaart (Bron: Atlasleefomgeving.nl)

Inrichtingen

In de nabijheid van de locatie zijn geen inrichtingen aanwezig die onder het Besluit Externe Veiligheid

Inrichtingen vallen. De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico en de oriënterende waarde voor het groepsrisico worden ter plaatse van de locatie daarom niet overschreden.

Transport

Over de rijksweg A9 worden gevaarlijke stoffen getransporteerd. De locatie ligt echter op meer dan 200 meter afstand van deze weg en daarmee buiten het invloedsgebied. De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico en de oriënterende waarde voor het groepsrisico worden ter plaatse van de locatie daarom niet overschreden.

Buisleidingen

Er bevinden zich geen buisleidingen in of nabij de locatie die van betekenis zijn voor de uitvoering van het project.

4.5.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.6 Ecologie en stikstof

4.6.1 Toetsingskader

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wnb geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

Wettelijke gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijk significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningplichtig.

Soortenbescherming

De Wnb onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wnb drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- soorten van de Vogelrichtlijn (artikel 3.1);

- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (artikel 3.5);
- andere soorten (artikel 3.10).

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

4.6.2 Onderzoek

Om te kunnen beoordelen of het beoogde initiatief in overeenstemming is met de natuurwetgeving en het natuurbeleid kan worden uitgevoerd is een quickscan flora en fauna uitgevoerd, welke is opgenomen in de bijlagen van onderhavige bestemmingsplantoelichting.

Wettelijke gebiedsbescherming

Het projectgebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. De meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden 'Botshol' en 'Oostelijke Vechtplassen', bevinden zich op circa 4 kilometer ten zuidoosten en circa 10,1 kilometer ten oosten van het projectgebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het projectgebied zijn externe effecten als licht en geluid uitgesloten. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling voorziet in vier grondgebonden woningen, kan een significante toename aan stikstofdepositie tijdens de gebruiksfase op omliggende Natura 2000-gebieden, als gevolg van het planvoornemen, niet op voorhand worden uitgesloten. Derhalve is er een stikstofdepositieberekening uitgevoerd met het AERIUS-model van 26 januari 2023, welke is opgenomen in de bijlagen.

Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat zowel bij de aanlegfase als bij de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden.

Omdat significant negatieve gevolgen zijn uitgesloten, hoeft voor de ontwikkeling geen passende beoordeling opgesteld te worden. Omdat er van het project geen significant negatieve gevolgen te verwachten zijn, geldt ook geen vergunningplicht van de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Het plangebied is niet gelegen binnen het NNN. Het dichtstbijzijnde onderdeel van het NNN ligt ongeveer 630 meter ten noordwesten van het plangebied. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het NNN wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming heeft, voor wat betreft soortenbescherming, betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, een aantal vissen, libellen en vlinders, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en een aantal vaatplanten.

Vogels

Bij uitvoering van de plannen gaan geen nestlocaties van soorten met een jaarrond beschermde status verloren. Bij de werkzaamheden kunnen wel nesten verloren gaan die niet jaarrond zijn beschermd. Voor de betreffende vogelsoorten geldt dat, indien het verwijderen van het opgaand groen buiten het broedseizoen wordt uitgevoerd, er redelijkerwijs geen overtredingen plaats zullen vinden met betrekking tot broedvogels. In de Wet natuurbescherming wordt geen vaste periode gehanteerd voor het broedseizoen. Globaal kan voor het broedseizoen de periode maart tot half augustus worden aangehouden. Geldend is echter de aanwezigheid van een broedgeval op het moment van ingrijpen. Bij twijfel over de aan/afwezigheid van een vervroegd of verlaat broedgeval (bijvoorbeeld van een houtduif) dient een controle hieromtrent zekerheid te bieden. De voorgenomen plannen zullen geen afname van essentieel broedhabitat veroorzaken van een vogelsoort, inbreuk op de gunstige staat van instandhouding van lokale populaties is dan ook uitgesloten.

Vleermuizen

Volgens verspreidingsgegevens van de Zoogdiervereniging is het plangebied gelegen in een deel van Nederland waar de volgende vleermuissoorten kunnen voorkomen: gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, rosse vleermuis, laatvlieger, gewone grootoorvleermuis, baardvleermuis, meervleermuis en watervleermuis.

Binnen het plangebied zijn geen rust- en verblijfplaatsen van een vleermuissoort waargenomen. Wel is er een verblijfplaats van gewone dwergvleermuis aangetroffen in de naastgelegen bebouwing aan de Raadhuis-laan. De verblijfplaats blijft in de toekomstige situatie behouden. Overtreding van een verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming met betrekking tot een vleermuissoort is uitgesloten. Er hoeft geen ontheffing te worden verkregen. Wel dienen er maatregelen worden genomen om eventuele verstoring van de verblijfplaats te voorkomen. De maatregelen die worden genomen om verstoring tijdens de werkzaamheden en in de toekomstige situatie te voorkomen dienen te worden opgenomen in een ecologische werkprotocol. Het is aannemelijk dat deze maatregelen getroffen kunnen worden. Derhalve vormt dit geen belemmering voor onderhavig plan.

Grondgebonden zoogdieren

Met de ontwikkeling binnen het plangebied gaan geen verblijfplaatsen van niet-vrijgestelde soorten verloren. Ook gaat er geen (essentieel) leefgebied van een grondgebonden zoogdiersoort verloren. Inbreuk op de gunstige staat van instandhouding van lokale populaties van soorten en overtreding van de Wnb is niet aan de orde. In het kader van de zorgplicht is het echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor (incidenteel) aanwezige individuen.

Reptielen

Volgens verspreidingsgegevens van RAVON zijn in de omgeving van het plangebied waarnemingen bekend van de ringslang. De waarnemingen hebben betrekking op de natuurgebieden in de omgeving. Het plangebied zelf en de directe omgeving biedt geen geschikt habitat voor deze soorten. Het voorkomen ervan binnen het plangebied is daarmee dan ook uitgesloten.

Amfibieën

De voorgenomen plannen zullen geen afname van geschikt essentieel habitat van een amfibieënsoort veroorzaken, inbreuk op de gunstige staat van instandhouding van populaties en overtreding van de Wnb is dan ook uitgesloten. In het kader van de algemene zorgplicht is het wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor eventueel passerende individuen.

Vaatplanten

In de directe omgeving van het plangebied zijn beschermde soorten bekend als akkerboterbloem, grote bosaardbei, kartaizer anjer, kleine schorseneer, kluwenklokje, knollathyrus, kranskarwij, ruw parelzaad en Zweedse kornoelje. Deze soorten stellen echter zeer specifieke eisen aan hun standplaatsen. Op de gevels van het gebouw zijn geen muurplanten aanwezig. Gezien het aanwezige biotoop en binnenstedelijke ligging van het plangebied is de aanwezigheid van dergelijk beschermde vaatplanten redelijkerwijs uitgesloten.

4.6.3 Conclusie

Het aspect 'flora en fauna' vormt geen belemmeringen voor onderhavig plan.

4.7 Bodem

4.7.1 Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren).

4.7.2 Onderzoek

Met het oog op de herontwikkeling van het plangebied is Econsultancy een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in de bijlagen van onderhavige bestemmingsplantoelichting. Onderstaand wordt ingegaan op de belangrijkste conclusies van dit onderzoek.

Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "onverdacht, niet lijnvormig" (ONV). Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is.

De bodem bestaat voornamelijk uit zwak tot matig siltig, matig fijn tot matig grof zand. De bovengrond is bovendien plaatselijk zwak humeus. De ondergrond bestaat voornamelijk uit zwak siltig, matig fijn zand. Plaatselijk bestaat de diepe ondergrond uit zwak kleiig veen. De ondergrond is sporadisch zwak betonhoudend. Verder is in het opgeboorde materiaal zintuiglijk geen verontreiniging waargenomen. Tijdens de veldwerkzaamheden zijn op het maaiveld van de onderzoekslocatie, alsmede in de bodem, geen puin(resten) of andere asbestverdachte materialen aangetroffen. In de bovengrond zijn geen verontreinigingen aangetoond. De ondergrond is licht verontreinigd met kwik, lood en zink. Het grondwater is licht verontreinigd met barium.

Er is vermoedelijk geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Bij het actuele en voorgenomen bodemgebruik zijn geen onaanvaardbare risico's te verwachten. De bodemkwaliteit voldoet tevens aan duurzaam bodemgebruik bij de beoogde functie ('wonen met tuin'). Voor de

voorgenomen bestemmingswijziging wordt geen belemmering gezien op het gebied voor bodem. Mogelijk moet in het kader van de bouwaanvraag nog een nader bodemonderzoek conform Bouwverordening en NEN worden ingediend. Daarin moet dan ook de parameter PFAS worden meegenomen om risico's voor de mens uit te sluiten.

4.7.3 Conclusie

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmeringen voor onderhavig plan. Mogelijk moet in het kader van de bouwaanvraag nog een nader bodemonderzoek conform Bouwverordening en NEN worden ingediend. Daarin moet dan ook de parameter PFAS worden meegenomen om risico's voor de mens uit te sluiten.

4.8 Archeologie

4.8.1 Toetsingskader

In 1992 is het Verdrag van Malta tot stand gekomen en in 1998 door Nederland geratificeerd. Doelstelling van het verdrag is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

In het verdrag van Malta wordt gesteld dat archeologie van wezenlijk belang is voor de geschiedschrijving van de mensheid. Het verdrag is erop gericht deze waarden voor de toekomst te behouden. De gehanteerde uitgangspunten zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren (behoud in situ);
- in ruimtelijke ordening (planvorming) al rekening houden met archeologische waarden;
- de bodemverstoorder betaalt archeologisch vooronderzoek en mogelijke opgravingen.

Het verdrag is geïmplementeerd in de Erfgoedwet die per 1 juli 2016 in werking is getreden. Deze wet is in de plaats gekomen van 6 wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed. De gemeenten zijn verplicht om bij het vaststellen van ruimtelijke plannen rekening te houden met eventueel aanwezige archeologische waarden.

4.8.2 Onderzoek

Uit het vooronderzoek dat is opgenomen in bijlage 6 van onderhavige bestemmingsplantoelichting kan worden geconcludeerd dat de middelhoge archeologische verwachting voor de top van het Hollandveen voor de periode Late Middeleeuwen – Nieuwe tijd wordt gehandhaafd. De top van het veen is in delen van het plangebied veraard en er zijn baksteenresten in de top aangetroffen.

Op basis van het historisch kaartmateriaal kan gesteld worden dat het plangebied in ieder geval vanaf de 19e eeuw ter plaatse van een begraafplaats heeft gelegen. Vanaf 1962 is het plangebied bebouwd en niet meer in gebruik als begraafplaats. De ophooglaag waarin begravingsresten worden verwacht is geroerd en vermoedelijk geheel verstoord geraakt tijdens het ruimen van de begraafplaats, waardoor de verwachte begravingsresten grotendeels verdwenen zijn. De ruiming heeft waarschijnlijk plaatsgevonden naar aanleiding van een archeologisch onderzoek binnen het plangebied.

Econsultancy adviseert om het plangebied vrij te geven tot 170 cm -mv, dit geeft een bufferzone van 20 cm ten opzichte van het potentiële archeologische niveau. Wanneer deze ondergrens wordt overschreden tijdens de sloop van de huidige bebouwing, dan zal er eerst verder onderzoek uitgevoerd moeten worden.

Wanneer de ondergrens niet wordt overschreden tijdens de sloop van de bebouwing, maar wel bij de toekomstige vergunningplichtige werkzaamheden, dan zal er eerst verder onderzoek uitgevoerd moeten worden in de vorm van een proefsleuvenonderzoek om de verwachting voor de periode Late Middeleeuwen – Nieuwe tijd te toetsen. Het proefsleuvenonderzoek dient te worden uitgevoerd op basis van een door de bevoegde overheid goedgekeurd Programma van Eisen, waarin is vastgelegd waaraan het onderzoek moet voldoen.

4.8.3 Conclusie

Het aspect ‘archeologie’ vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.9 Water

4.9.1 Toetsingskader

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk verplicht, in het kader van het Besluit Ruimtelijke Ordening, een watertoets te verrichten. In de toelichting bij ruimtelijke besluiten en plannen, waarop ovengenoemd besluit van toepassing is, is het noodzakelijk een beschrijving te geven van de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn water is een Europese richtlijn die moet leiden tot een verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De Kaderrichtlijn moet in landelijke wet- en regelgeving worden omgezet. Met de komst van de Implementatiewet EG-kaderrichtlijn water is de KRW vertaald in de Nederlandse wetgeving. De Europese Kaderrichtlijn heeft gevolgen voor de gemeente op het gebied van riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid. Er worden ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP2) is opgesteld op basis van de Waterwet en is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2009 – 2015. Het NWP2 geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050.

Met dit NWP2 zet het Rijk een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit, een duurzaam beheer en goede milieutoestand van de Noordzee en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. Hierbij streeft het Rijk naar een integrale benadering, door economie (inclusief verdienvermogen), natuur, scheepvaart, landbouw, energie, wonen, recreatie en cultureel erfgoed zo veel mogelijk in samenhang met de wateropgaven te ontwikkelen. Het beleid en de maatregelen in dit Nationaal Waterplan dragen bij aan het vergroten van het waterbewustzijn in Nederland.

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. Het Nationaal Waterplan is zelfbindend voor het Rijk. Het Rijk is in Ne-42 bestemmingsplan Herziening Landgoederen en Groene Gebieden verantwoordelijk voor het hoofdwatersysteem. In het Nationaal Waterplan legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast. Rijkswaterstaat (RWS) neemt in het Beheer- en Ontwikkelplan voor de Rijkswateren (Bprw) de condities en maatregelen op voor het operationeel beheer om deze strategische doelen te bereiken. Het NWP is kaderstellend voor het Bprw. Het kabinet vraagt andere overheden het NWP te vertalen in hun beleidsplannen.

Bestuursakkoord Water

Het bestuursakkoord Water volgt op het Nationaal Bestuursakkoord Water en bevat hernieuwde afspraken over bestuur, financiën en richtinggevende kaders voor onder andere water. De maatregelen uit het Bestuursakkoord Water zijn gericht op:

- heldere verantwoordelijkheden, minder bestuurlijke drukte;
- beheersbaar programma voor de waterkeringen;
- doelmatig beheer van de waterketen,
- werkzaamheden slim combineren;
- het waterschapsbestuur.

De doelstellingen van het 'oude' Nationaal Bestuursakkoord blijven van kracht.

Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie

Het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie (DPRA) is een landelijk, gezamenlijk plan van gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk. Het versnelt en intensificeert de aanpak van 4 thema's: wateroverlast, hittestress, droogte en de gevolgen van overstromingen. Het plan is landelijk gepresenteerd op Prinsjesdag 2017. Het DPRA legt de gemeenten direct op om in 2020 over vastgesteld beleid per gemeente te beschikken over de 4 thema's. In 2050 dienen alle Nederlandse gemeenten "klimaatrobust" te zijn, d.w.z. alle maatregelen moeten dan zijn uitgevoerd. Het Deltaplan is het leidende plan voor gemeenten voor het opstellen en uitvoeren van klimaatadaptatieve inrichting. De voornemens van dit plan worden in nauwe afstemming met waterschappen en andere overheden en met particuliere partijen en inwoners, door de gemeenten ten uitvoer gebracht.

Provinciale Watervisie 2016-2021

De Provinciale Watervisie is van kracht sinds 23 december 2015 en geldt tot 2021. Het plan geeft duidelijkheid over de strategische waterdoelen tot 2040 en de acties tot 2021. De volgende doelen worden nagestreefd:

- waarborgen van voldoende bescherming van mens, natuur en bedrijvigheid tegen overstromingsrisico's;
- zorgen voor schoon en voldoende drinkwater;
- kader stellen voor regionale waterkeringen;
- beoordelen versterkingsplannen primaire waterkeringen en bevorderen ruimtelijke kwaliteit;
- waterrobust inrichten bevorderen;
- bijdragen aan schoon en voldoende oppervlaktewater;
- Zorgen voor schoon en voldoende grondwater.

Een belangrijk middel voor het realiseren van deze waterdoelen is het via integrale gebiedsontwikkeling proactief zoeken naar kansrijke combinaties met veiligheid, economie, recreatie, landbouw, milieu, landschap, cultuur en natuur. Het Waterplan heeft voor de ruimtelijke aspecten de status van een structuurvisie op basis van de Wro.

Waterbeheerplan AGV 2016-2021

Waterschap Amstel, Gooi en Vecht is de beheerder van de regionale wateren in een gebied van 700 km², grofweg tussen Amsterdam en Utrecht. Het waterschap is een overheidsorganisatie, die zorgt voor veiligheid achter de dijken en voor voldoende en schoon oppervlaktewater. Elke zes jaar maakt het waterschap een waterbeheerplan, tegelijkertijd met (en afgestemd op) het Nationale Waterplan van het Rijk en de provinciale waterplannen. In dit Waterbeheerplan beschrijft het waterschap wensbeelden per thema voor 2030, en daaruit afgeleid doelen voor de planperiode 2016-2021 en een aanpak op hoofdlijnen.

Uitgangspunten

- samenbrengen van alle regionale waterbeheertaken in één regionale waterautoriteit;
- een klimaatbestendig en waterrobuust gebied;
- steden die beter bestand zijn tegen extreme regenbuien, wateroverlast, overstromingen, hitte en droogte;
- een omgeving die zich bewust is van waterveiligheid;
- water dat overal in het gebied geschikt is voor de vastgestelde gebruiksfunctie;
- gebruik van afvalwater als grondstof en bron voor energie en water;
- gebruik van vernieuwende oplossingen vanuit samenwerking met kennisinstellingen, andere overheden en marktpartijen;
- vermindering van regeldruk en vergroting van kosteneffectiviteit;
- afstemming over alle watertaken per stroomgebied;
- behoud van de zelfstandige bevoegdheid.

Watergebiedsplan Westelijke Venen

Waterschap Amstel, Gooi en Vecht heeft naast haar Waterbeheerplan voor verschillende gebieden aparte Watergebiedsplannen opgesteld met als doel gebiedsgerichte maatregelen te formuleren om het watersysteem te verbeteren. Daarvoor is zowel het grond- als oppervlaktewater kwalitatief en kwantitatief in beeld gebracht. Tevens is de ecologische toestand onderzocht met het oog op het behalen van de Kaderrichtlijn Water doelen. Het hoofddoel van het watergebiedsplan is het nemen van een peilbesluit voor de polders in het Westelijke Venengebied. Het watergebiedsplan focust op de volgende aandachtsgebieden:

- een peilbesluit voor de polders in het Westelijke Venengebied;
- de kans op wateroverlastsituaties en eventuele maatregelen;
- de waterkwaliteit in het hele gebied en maatregelen voor de korte en lange termijn om de KRW doelen te halen;
- actualiseren van de legger;
- gebiedsgerichte maatregelen van reguliere waterschapstaken.

Keur 2019 – Waterschap Amstel, Gooi en Vecht

Projectgebied valt binnen het hoogheemraadschap Amstel, Gooi, Vecht. Binnen dit hoogheemraadschap is de Keur 2019 van kracht, dit is de opvolger van de Keur 2017. De Keur is één van de instrumenten van beheer die de waterbeheerder ter beschikking staat om de doelstellingen van waterbeheer te behalen. De drie hoofddoelstellingen die vanuit de Waterwet zijn aangegeven zijn:

- voorkomen van overstroming, wateroverlast en waterschaarste;
- beschermen en verbeteren van de waterkwaliteit en ecologische kwaliteit van watersystemen;
- vervullen van maatschappelijke functies door watersystemen.

4.9.2 Onderzoek

Er is door Aeres onderzoek gedaan in het kader van het wateraspect. Deze rapportage is opgenomen als bijlage 3 bij onderhavige bestemmingsplantoelichting.

Grondwater

Binnen of vlakbij het onderzoeksgebied zijn geen grondwateronttrekkingen bekend. De onderzoekslocatie ligt niet in een(grond)waterbeschermingsgebied. Door het planvoornemen (bouw woningen) is geen toekomstige (grond)waterverontreiniging te verwachten.

Oppervlaktewater

Binnen en aangrenzend aan het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Op circa 50 meter ten noorden van het plangebied ligt een primaire watergang onder het beheer van het Waterschap. Verder bevindt zich binnen de gemeente plaatselijk reeds een gescheiden stelsel waarbij een hemelwaterriool water loost op het oppervlaktewater. Om de kwaliteit van het oppervlaktewater te waarborgen dienen verontreinigende activiteiten binnen en rondom het plangebied voorkomen te worden.

Afvalwater

De bestaande bebouwing is aangesloten op het gemengd rioolstelsel van de gemeente. Zuidelijk binnen de plangrens is een bestaande afvoerleiding van stedelijk afvalwater van de woningen Dorpsstraat 2 en 4 en Koningin Wilhelminalaan 3 t/m 5c aanwezig (rioolleiding Ø 400 mm) die behouden dient te blijven. De woningen ten noorden en westen van het plangebied zijn reeds aangesloten op een gescheiden rioolstelsel in de Raadhuislaan. Dit stelsel loost het hemelwater op het oppervlaktewater ten noorden van het plangebied.

Gezien de herontwikkeling dient op eigen perceel een gescheiden rioolstelsel aangelegd te worden. Door het planvoornemen met 3 woningen is geen toename aan de afvalwaterhoeveelheid te verwachten en door het gescheiden aanbieden van de waterstromen kan de gemeente de druk op het vuilwaterriool verder beperken en het hemelwater op een duurzame manier verwerken. Bij heraanleg van de buitenruimte kan in samenspraak met de gemeente eventueel het gemengd stelsel reeds vervangen worden door een gescheiden stelsel waarop de nieuwbouw dan eenvoudig kan afkoppelen. Voor de nieuwe / wijzigingen aan de rioolaansluitingen dient te zijner tijd bij de gemeente Ouder-Amstel een aanvraag ingediend te worden.

Hemelwater

Het plangebied ligt in een poldergebied met een kleiig en veenachtige bodem. Momenteel is het plangebied geheel verhard. Hierdoor is infiltreren in de bodem naar verwachting niet mogelijk zijn behoudens in het ophoogpakket. Voorts dient men rekening te houden met de hoge grondwaterstanden. Over het algemeen wordt hemelwater in een polder, waar mogelijk, geloosd op het oppervlaktewater. Om ongewenste peilstijgingen te vermijden dient hemelwater zoveel mogelijk vertraagd afgevoerd te worden.

Momenteel is het plangebied volledig verhard, waardoor hemelwater versneld tot afstroom komt en afgevoerd wordt naar het gemeentelijk rioolstelsel. Het algemeen beleid is er op gericht om verhard oppervlak bij nieuwbouw zoveel mogelijk te beperken (duurzaam / waterneutraal ontwikkelen). Ontwikkelingen dienen waterneutraal plaats te vinden en hemelwater dient zoveel mogelijk hergebruikt of vastgehouden te worden in de lokale bodem. Vanuit de gemeente dienen kavels klimaatrobuust ingericht te worden zodat een groot deel van de neerslag (60 mm) op het bebouwd

deel van het privaat terrein wordt verwerkt of in extra watervoorzieningen toegerekend aan het plangebied. De voorzieningen voeren de eerste 24 uur vertraagd af en dienen binnen 60 uur weer beschikbaar te zijn.

Door het planvoornemen zal het plangebied wederom grotendeels verhard worden met zuidelijk parkeerplaatsen. Door te voldoen aan de milieuhygiënische randvoorwaarden, zie hoofdstuk 3, blijft water schoon en kan dit rechtstreeks verwerkt worden. De vier woningen worden voorzien van tuinen, waardoor het verhard oppervlak enigszins afneemt. Rekening houdend met deels verharde tuinen voor terras en overige tuinverharding (circa 70 %), zal het verhard oppervlak binnen het plangebied afnemen met circa 65 m². Het opvangen hemelwater dient maximaal ter plaatse in de bodem verwerkt te worden. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de hoge grondwaterstand. Gezien de slecht doorlatende ondergrond zal hemelwater uiteindelijk weliswaar vertraagd via het gemeentelijk stelsel verder afgevoerd worden.

Het separaat gehouden hemelwater kan eventueel hergebruikt worden op het perceel en gesloten bestrating kan beperkt worden door de aanleg van groene parkeerplaatsen. Het separaat gehouden hemelwater kan net als bestaand maar dan gescheiden op het gemeentelijk stelsel aangesloten worden. Door de kleine planontwikkeling, de afname in verhard oppervlak, een maximaal mogelijke infiltratie in de bodem met overloop op het gemeentelijk stelsel gezien de beperkte verwerkingsmogelijkheid in de lokale bodem, wordt hydrologisch gezien positief ontwikkeld.

Door het aanhouden van een bouwpeil zoals bestaand of minimaal 30 cm boven de kruin van de weg en geen kruipruimtes is ter plaatse geen wateroverlast te verwachten. Het planvoornemen vindt door het bijkomend groen hydrologisch gezien positief plaats. Middels een afwijkingsbevoegdheid kunnen burgemeester en wethouders door middel van een omgevingsvergunning ondergrondse bouwwerken toestaan. Om een omgevingsvergunning te verkrijgen zal de initiatiefnemer rekening moeten houden met diverse bepalingen (artikel 9.1). Zo zal er onder andere geohydrologisch onderzoek nodig zijn, waaruit moet blijken dat er geen sprake zal zijn van een onaanvaardbare verstoring van het grondwater en/of ondergrondse stromingen.

Eventueel benodigde vergunningen worden niet middels deze waterparagraaf geregeld en zullen via daarvoor bedoelde procedures verkregen moeten worden via o.a. het Omgevingsloket.

De overige aandachtspunten en randvoorwaarden kunnen worden teruggevonden in het onderzoek dat is opgenomen als bijlage.

4.9.3 Conclusie

Het aspect 'water' vormt geen belemmeringen voor onderhavig plan.

4.10 M.e.r.-beoordeling

4.10.1 Toetsingskader

Gemeenten en provincies moeten ook bij bouwprojecten te beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook relatief kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een

m.e.r.-procedure nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een milieueffectrapportage (MER) nodig.

4.10.2 Onderzoek

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van vier woningen mogelijk. Dit kan leiden tot een m.e.r.-plicht.

De beoogde ontwikkeling en de hiervan deel uitmakende onderdelen komen in lijst C van de bijlage van het Besluit m.e.r. niet als activiteit voor. Met betrekking tot de ontwikkeling is in onderdeel D (11.2) van de bijlage van het Besluit m.e.r. het volgende opgenomen: “de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.” De voorgenomen ontwikkeling ligt ver onder de drempelwaarde die is opgenomen in kolom 2, namelijk een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 woningen of meer of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Er is voor de activiteit derhalve geen sprake van een directe m.e.r.-(beoordelings)plicht. Er dient wel een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd.

	Activiteiten	Gevallen	Besluit
D.11.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1: een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of 3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m ² of meer.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening --> het bestemmingsplan

Onderzocht is of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Hiertoe is een aanmeldingsnotitie opgesteld. De aanmeldingsnotitie met vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgenomen als separate bijlage. De gemeente dient, voorafgaand aan de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan, een separaat besluit te nemen omtrent het al dan niet doorlopen van een m.e.r.-procedure.

4.10.3 Conclusie

Gezien de bevindingen als beschreven in de aanmeldingsnotitie, en indien het plan wordt vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r., kan worden geconcludeerd dat er, rekening houdend met:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project; en
3. de kenmerken van het potentiële effect;

sprake is van een relatief klein schaalniveau met bijbehorende minimale effecten. Bij elk plan is sprake van invloed op het milieu, maar deze is niet zodanig dat normen worden overschreden. De potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, zijn dusdanig

beperkt van aard en omvang dat deze geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg hebben die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

5. JURIDISCHE TOELICHTING

In dit hoofdstuk wordt de juridische opzet van het bestemmingsplan beschreven.

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan is een juridisch bindend plan dat bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en gaat vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan, waarbij de regels de gebruiks- en bouw mogelijkheden van de gronden regelen en de verbeelding de rol heeft van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave, verantwoording en onderbouwing van het bestemmingsplan en als uitleg bij de verbeelding en regels.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat het bestemmingsplan langs elektronische weg beschikbaar wordt gesteld. Dit brengt met zich mee dat het bestemmingsplan digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze moet worden gepresenteerd. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan het bestemmingsplan moet voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP 2012 kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld in overeenstemming met de SVBP 2012 en wordt op de voorgeschreven wijze digitaal beschikbaar gesteld.

5.2 Plansystematiek

Het bestemmingsplan bestaat uit de juridisch bindende regels en verbeelding en gaat vergezeld van een toelichting.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij de harde randvoorwaarden. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan.

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

Hieronder wordt de systematiek, opbouw en indeling van de regels kort toegelicht.

De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

In artikel 1 wordt een omschrijving van de in de regels gehanteerde begrippen gegeven. Artikel 2 geeft de meet- en rekenwijze aan:

- *Begrippen*: In deze regels zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begrippen zijn alleen nodig wanneer die gebruikt worden in de regels en wanneer deze tot verwarring kunnen leiden of op meerdere manieren te interpreteren zijn.
- *Wijze van meten*: Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In het tweede hoofdstuk komt de bestemming aan de orde. De opbouw van de bestemming ziet er als volgt uit:

- *Bestemmingsomschrijving*: de omschrijving van de doeleinden. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functie.
- *Bouwregels*: in de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels geregeld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding (plankaart).
- *Afwijken van de bouwregels*: burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning bepaalde oppervlaktematen van bijgebouwen en herbouw van een woning buiten het bouwvlak, die conform de bouwregels niet zijn toegestaan, toch toestaan. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.
- *Specifieke gebruiksregels*: in dit artikel is aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdig zijn met de bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke strijdige gebruiksvormen genoemd, maar alleen die, waarvan het op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de in de bestemmingsomschrijving genoemde doeleinden.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn de regels opgenomen die betrekking hebben op het gehele plangebied en alle andere regels in het bestemmingsplan. Ook de parkeerregels zijn opgenomen in dit hoofdstuk. De parkeerregels zijn overgenomen uit het paraplubestemmingsplan parkeren Ouder-Amstel (vastgesteld op 11 oktober 2018). In deze regel wordt dynamisch verwezen naar het geldende parkeerbeleid van de gemeente Ouder-Amstel. Dit heeft tot gevolg dat, indien in het kader van het bestemmingsplan gebouwd kan worden, op basis van het bestemmingsplan altijd het op dat moment actuele geldende parkeerbeleid van de gemeente Ouder-Amstel gehanteerd moet worden bij het verlenen van de benodigde omgevingsvergunning.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregel(s)

In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en de slotregel opgenomen:

- *Overgangsrecht*: het overgangsrecht heeft tot doel de rechtszekerheid te verzekeren ten aanzien van bouwwerken die op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan gebouwd zijn of op grond van een reeds verleende of een nog te moeten afgeven bouwvergunning, gebouwd mogen worden en afwijken van de bebouwingsregels in dit plan. Zij mogen blijven staan of, als een bouwvergunning is verleend, worden gebouwd zolang de afwijking maar niet wordt vergroot en het bouwwerk niet (grotendeels) wordt vernieuwd of veranderd. Ook het gebruik van gronden en de daarop staande opstellen dat – op het tijdstip dat het bestemmingsplan rechtsgeldig wordt – afwijkt van de gegeven bestemming, is in het overgangsrecht geregeld. Het afwijkende gebruik mag worden voortgezet of gewijzigd in een ander gebruik, zolang de afwijking van het bestemmingsplan niet wordt vergroot.
- *Slotregel*: in de slotregel wordt aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

5.3 Toelichting op de bestemmingen

Voorliggend bestemmingsplan bestaat uit de hieronder genoemde bestemmingen. Qua plansystematiek is aangesloten op het vigerende bestemmingsplan 'Ouderkerk aan de Amstel' en 'Herziening Ouderkerk aan de Amstel'.

Tuin

Deze gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de aangrenzend gelegen hoofdgebouwen. Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van entrees en erkers.

Verkeer

Binnen deze bestemmingen zijn wegen en paden, groenvoorzieningen waaronder bermen en beplanting, straatmeubilair, voorzieningen van algemeen nut, geluidwerende voorzieningen, waterlopen en waterpartijen waaronder ook duikers, waterhuishoudkundige voorzieningen en oeververbindingen (bruggen) toegestaan. Parkeren is uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – parkeren' toegestaan.

Wonen

Binnen deze bestemming is wonen toegestaan waarbij hoofdgebouwen uitsluitend binnen een bouwvlak mogen worden gebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte is op de verbeelding weergegeven. Het maximum aantal woningen binnen het plangebied bedraagt 4. Tevens zijn bijbehorende voorzieningen zoals tuinen, erven, groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Parkeren is uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – parkeren' toegestaan.

6. UITVOERBAARHEID

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd. Dit hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid, waarbij eerst de economische uitvoerbaarheid aan bod komt en vervolgens de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid van een ruimtelijke ontwikkeling betreft twee aspecten. Ten eerste moet het realiteitsgehalte van de plannen worden aangetoond; is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling? Ten tweede moet de financiële uitvoerbaarheid worden onderbouwd; zijn alle kosten die de gemeente moet maken ten behoeve van het initiatief gedekt?

Behoeftewoningbouwontwikkeling

De behoefte aan de bouw van woningen binnen de regio is groot. De gemeente ziet het als taak om toe te zien op het algemene belang en daarbij behoort het mogelijk maken woningbouw. De ruimtelijke visie en daarmee het onderhavige bestemmingsplan voor het perceel Prinses Beatrixlaan voorziet daarin.

Kostenverhaal

Artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht de gemeente een exploitatieplan vast te stellen voor de gronden waarop bepaalde bouwactiviteiten zijn voorgenomen, tenzij het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is (artikel 6.12 lid 2a Wro).

In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn de bouwactiviteiten genoemd waarvoor een exploitatieplan verplicht is. De in voorliggend opgenomen ontwikkelingen behoren tot deze in het Bro genoemde bouwactiviteiten. Een exploitatieplan is niet verplicht, als kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Het perceel waarop de vier grondgebonden woningen worden beoogd is in eigendom van de gemeente. Het perceel wordt in de markt gezet nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is gewijzigd. De door de gemeente gemaakte kosten worden verdisconteerd in de verkoopprijs. Na de bestemmingsplanwijziging heeft een waardevermeerdering plaatsgevonden van de grond. Daarmee zijn de kosten anderszins verzekerd en is er geen verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er zijn wettelijke eisen met betrekking tot de voorbereiding en totstandkoming van een bestemmingsplan. Artikel 3.8 Wro bepaalt dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan de in afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) geregelde uniforme openbare voorbereidingsprocedure (uov) van toepassing is. Dit houdt in dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het gewenst dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie

omtrent het plan te kunnen geven. Voorafgaand aan de vaststelling van de ruimtelijke visie drie percelen, heeft er participatie plaatsgevonden met buurtbewoners, nabijgelegen bedrijven, initiatiefnemers en andere belangstellenden zodat zij op de ruimtelijke visie hebben kunnen reageren (conform Participatie- en inspraakverordening Ouder-Amstel 2016). De ontvangen reacties zijn opgenomen in de nota van participatie, die samen met de ruimtelijke visie drie percelen is aangeboden aan de raad. Dit is de reden waarom het voorontwerp bestemmingsplan niet ter inzage is gelegd.

Dientengevolge zijn de volgende stappen te onderscheiden:

- Vooroverleg;
- Vaststellingsprocedure.

Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wro vastgelegde bestemmingsplanprocedure. Tijdens deze procedure zijn er verschillende momenten waarop burgers en belanghebbenden hun zienswijze op het plan kenbaar kunnen maken. De maatschappelijke uitvoerbaarheid is hiermee gewaarborgd.

6.2.1 Vooroverleg

Overeenkomstig het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) is bij de voorbereiding van het bestemmingsplan vooroverleg gevoerd met de besturen van de instanties die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan betrokken zijn. In dit kader is het voorontwerp bestemmingsplan naar de Provincie Noord-Holland, de Veiligheidsregio en het Waterschap verzonden:

- De Provincie Noord-Holland heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben op het plan.
- Veiligheidsregio: de Veiligheidsregio heeft aangegeven dat het plangebied buiten de grootste risicocontouren ligt van de relevante risicobronnen. Zij geven daarom aan dat het niet nodig is om verder onderzoek te doen naar het groepsrisico of plaatsgebonden risico ter plaatse van het plangebied.
- Het Waterschap geeft aan in de waterparagraaf van het concept ontwerp bestemmingsplan de noodzakelijke beleidskaders te missen. In de bijlage van de vooroverlegreactie zijn deze bijgevoegd. Het verzoek is om deze beleidskaders één op één terug in het ontwerpbestemmingsplan over te nemen. Dit is in paragraaf 4.9.1 verwerkt. Verder geeft het waterschap aan vooralsnog geen waterstaatkundige knelpunten te zien.

6.2.2 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Als onderdeel van deze procedure wordt het bestemmingsplan gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegd voor zienswijzen. Te zijner tijd zullen de uitkomsten van de ter inzagelegging en de consequenties voor het bestemmingsplan worden beschreven in deze paragraaf.

