

Bestemmingsplan Schoolweg perceel 1554, gemeente Ouder-Amstel

Bestemmingsplan Schoolweg perceel 1554, gemeente Ouder- Amstel	1
HOOFDSTUK 1 Inleiding.....	4
1.1 Aanleiding.....	4
1.2 Aard en doel	4
1.3 Ligging en begrenzing plangebied	4
1.4 Leeswijzer	5
HOOFDSTUK 2 Planbeschrijving	6
2.1 Huidige situatie	6
2.2 De ontwikkeling.....	7
2.3 Bestemmingsplan	11
2.3.1 Planregels	11
2.3.2 Strijdigheden.....	11
2.3.3 Motivatie om af te wijken van het bestemmingsplan	11
HOOFDSTUK 3 Beleid	12
3.1 Rijksbeleid	12
3.2 Provinciaal en regionaal beleid	13
3.2.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040	13
3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening	13
3.2.3 Regionaal beleid.....	14
3.3 Gemeentelijk beleid	15
3.3.1 Visie 2020	15
3.3.2 Woonbeleid Ouder- Amstel 2012 -2015.....	15
HOOFDSTUK 4 Milieu- en omgevingsaspecten.....	16
4.1 Bodem	16
4.2 Water.....	18
4.3 Geluid	20
4.4 Luchtkwaliteit.....	21
4.5 Externe veiligheid	22
4.6 Flora & fauna	23
4.7 Cultuurhistorie en archeologie	24
4.8 Kabels en leidingen	25
4.9 Bedrijven en milieuzonering	25
4.10 Verkeer en parkeren.....	25
4.11 M.e.r.- beoordeling	26
HOOFDSTUK 5 Uitvoerbaarheid.....	28
5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28
5.2 Juridische uitvoerbaarheid	28
5.3 Grondexploitatie en economische uitvoerbaarheid.....	28
5.3.1 De financiële uitvoerbaarheid.....	28
5.3.2 De vorm van het kostenverhaal van de grondexploitatiekosten	28

HOOFDSTUK 6 Juridische aspecten.....	30
6.1 Inleiding	30
6.2 Opzet regels en verbeelding	30
6.3 Handhaving	32

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor een perceel aan de Schoolweg, kadastraal bekend Sectie G, Perceel 1554 in Ouder-Amstel bestaat een initiatief voor de bouw van 3 vrijstaande woningen op dit perceel. Het initiatief past niet in het vigerende bestemmingsplan ter plaatse. Vandaar dat er voor dit initiatief een separaat bestemmingsplan wordt opgesteld, dat de beoogde ontwikkeling planologisch – juridisch mogelijk moet maken.

1.2 Aard en doel

Van toepassing op de projectlocatie is het bestemmingsplan "Ouder-Amstel", vastgesteld door de gemeenteraad op 20 juni 2013. Het ingediende bouwplan is in strijd met de voor het perceel geldende bouw- en gebruiksvoorschriften (zie paragraaf 2.3). Voorliggend (postzegel)bestemmingsplan voorziet in de planologische- juridische borging van het initiatief. Op de locatie is tevens het bestemmingsplan 'Parkeren Ouder- Amstel' van toepassing (zie hiervoor verder paragraaf 4.10).

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het perceel is gelegen tussen de nieuwbouw van het dag- en wooncentrum van 'Ons Tweede Thuis' en het appartementengebouw aan de Theresiastraat (De Gijsbrecht). Het perceel ligt achter de historische bebouwing aan de Ronde Hoep Oost en tevens aan de Bullewijk die iets verderop uitkomt in de Amstel.



Ligging projectgebied in relatie tot zijn omgeving

1.4 Leeswijzer

De opbouw van dit bestemmingsplan is als volgt. Na de inleiding in dit hoofdstuk, wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van het project. Daarbij wordt ingegaan op de bestaande situatie en de beoogde situatie in relatie tot de vigerende planologische regeling. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de voorwaarden vanuit het ruimtelijke beleid van rijk, provincie en gemeente. De omgevingsaspecten komen in hoofdstuk 4 aan de orde. In hoofdstuk 5 wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan toegelicht. Hoofdstuk 6 is het slothoofdstuk en bevat de samenvatting en eindconclusie.

HOOFDSTUK 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het huidige perceel is een weiland gelegen achter de historische bebouwing aan het riviertje de Bullewijk. Er staan een aantal opstallen voor het vee wat hier graast. Het perceel is bereikbaar via de Schoolweg en er staan een aantal bomen achter op het perceel.



Impressie bestaande situatie



2.2 De ontwikkeling

Aan de zijde van de Schoolweg worden 3 royale vrijstaande woningen gerealiseerd. De achterste helft van het perceel dat grenst aan de erven van de boerderijen zal niet worden bebouwd en heeft een ontsluiting naar de Schoolweg. De 3 vrijstaande woningen worden ontsloten via een centrale ontsluiting waarbij de opstelling refereert aan de oude landhuizen waar de oprijlaan werd begeleid door een of meer koetshuizen (zie foto onder). De entree en de tuinen worden afgezoomd door hagen en de drie woningen hebben allen zicht op de Schoolweg. De garages liggen tussen de woningen aan een centraal pleintje, waar ook bezoekers kunnen parkeren.

De woningen hebben een maximale footprint van 8m bij 14m in 2 lagen met kap. Voor de bouwhoogte wordt gedacht aan een maximale goothoogte van 6,5m en een maximale nokhoogte van 12m. Het maximale aantal m² BVO is ca. 280m² en het maximale volume is ca. 1000m³ bij de voorgestelde goot- en nokhoogte.



Impressie bebouwing



Impressie verkaveling

Uitstraling bebouwing

De bebouwing rond de Schoolweg wordt gekarakteriseerd door baksteenarchitectuur met een traditionele of meer moderne uitstraling. Bij de uitwerking van de drie vrijstaande woningen wordt gedacht aan baksteenarchitectuur met een meer eigentijdse, hoogwaardige uitstraling in twee lagen met een kap en een heldere basisvorm. De referentiebeelden laten een palet van verschillende mogelijkheden zien.



Referentiebeelden bebouwing

2.3 Bestemmingsplan

Van toepassing op de projectlocatie is het bestemmingsplan "Ouder- Amstel", vastgesteld door de gemeenteraad op 20 juni 2013. Binnen dit bestemmingsplan heeft het perceel een bestemming 'Maatschappelijk'.



Uittreksel vigerende bestemmingsplan

2.3.1 Planregels

Op grond van het vigerende bestemmingsplan is voor de projectlocatie de bestemming 'Maatschappelijk' (artikel 9) van toepassing. In het op de verbeelding aangegeven bouwvlak mag ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen gebouwd worden. Het gehele perceel is opgenomen als bouwvlak en mag voor 45 % bebouwd worden. De maximaal toegestane bouwhoogte bedraagt 12 m.

2.3.2 Strijdigheden

Het beoogde gebruik voor wonen past niet binnen de geldende bestemming. Ook is het bouwplan in strijd met de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen bouwregels voor deze locatie.

2.3.3 Motivatie om af te wijken van het bestemmingsplan

Het plan voorziet in een zinvolle herontwikkeling van een perceel. Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan wordt het bestaande bouwvlak opgesplitst om een drietal woningen met bijbehorende voorzieningen mogelijk te maken die goed in het aanwezige groen kunnen worden ingepast. Daarnaast wordt een bijdrage geleverd aan de bestaande vraag naar/ behoefte aan dit soort woningen in de regio/ de gemeente Ouder-Amstel.

HOOFDSTUK 3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk-en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De visie is vernieuwend in de zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De structuurvisie vervangt daarvoor de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak, de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn).

In de structuurvisie zijn drie hoofddoelen geformuleerd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn tot 2028. Het gaat hierbij om de volgende doelstellingen:

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

Uit deze drie hoofddoelen komen onderwerpen voort die van nationaal belang zijn.

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

Geen van de in het Barro geregelde onderwerpen heeft invloed op het onderhavige project. De betreffende onderwerpen zijn niet aan de orde in het kader van dit bouwplan.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Het gaat om een nadere motiveringseis die in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening is opgenomen ten behoeve van een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. Bij elke nieuwe stedelijke ontwikkeling moet gemotiveerd worden dat er behoefte is aan deze ontwikkeling. Overheden dienen op grond van het Bro nieuwe stedelijke ontwikkeling standaard te motiveren met behulp van drie opeenvolgende stappen. Deze stappen borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkelingen wordt gekomen. De stappen schrijven geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent. Dit gezag draagt de verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke afweging over die ontwikkeling.

De definitie voor een stedelijke ontwikkeling (artikel 1.1.1. lid 1 Bro) luidt als volgt:

1. Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

In de Handreiking staat dat er geen ondergrens is bepaald voor wat een 'stedelijke ontwikkeling' is. Op basis van jurisprudentie blijkt dat één of enkele woningen zoals in het onderhavige geval niet gezien worden als een stedelijke ontwikkeling (zie onder meer ABRvS 18 december 2013, zaaknummer 201302867/1/R4 (Weststellingwerf).

Het begrip "woningbouwlocatie" (zoals opgenomen in de omschrijving van het begrip "stedelijke ontwikkeling" in artikel 1.1.1 Bro) is niet nader gedefinieerd. Gelet op voorgaande voorziet dit initiatief niet in een woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1 Bro. Het initiatief voldoet aan de voorwaarden van de ladder.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040

De structuurvisie van de provincie Noord-Holland is op 21 juni 2010 vastgesteld en op 28 september 2015 geactualiseerd. In de structuurvisie geeft de provincie aan welke provinciale belangen een rol spelen bij de ruimtelijke ordening in Noord-Holland. Daarmee is het een leidraad voor de manier waarop de ruimte in Noord-Holland de komende dertig jaar zou moeten worden ontwikkeld. In het bijbehorende uitvoeringsprogramma is dit uitgewerkt in concrete activiteiten om de visie te realiseren en via de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie is de doorwerking naar gemeentelijke bestemmingsplannen geregeld.

De drie hoofdbelangen die Noord-Holland met de structuurvisie heeft vastgelegd zijn ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid. Zo wordt de komende dertig jaar het bestaand bebouwd gebied verder verdicht, onder meer door zo'n 200.000 woningen in de provincie bij te bouwen, en zet de provincie in op de ruimtelijke ontwikkeling van OV-knooppunten in Noord-Holland. Op die manier blijft volgens de provincie meer ruimte over om het buitengebied te behoeden en zijn er voldoende mogelijkheden voor duurzame economische ontwikkelingen, recreatie en natuur.

Volgens de totaalkaart van de structuurvisie en in de verordening is het plangebied van dit bestemmingsplan aangewezen als "Metropolitaan stedelijk gebied" en "Bestaand Bebouwd Gebied". Voor dit gebied dient het ruimtelijke beleid gericht te zijn op het bevorderen van innovatief ruimtegebruik, intensivering, herstructurering en kwaliteitsverbetering en het realiseren van kennisintensieve en creatieve milieus. Voorliggend initiatief past binnen de uitgangspunten van de structuurvisie. Het gaat hier immers om herstructurering/ kwaliteitsverbetering door de sloop en de nieuwbouw van 3 woningen.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

De regels van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) vloeien voort uit de Structuurvisie Noord-Holland 2040. Met de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in 2008 hebben provincies de bevoegdheid gekregen een ruimtelijke verordening vast te stellen. In deze verordening kan de provincie regels stellen met betrekking tot de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen, (tijdelijke) afwijkingsbesluiten en beheersverordeningen.

Door middel van de PRV is de doorwerking naar gemeentelijke bestemmingsplannen geregeld. In de verordening is het provinciale beleid in regels vertaald. Het betreft regels voor de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen binnen het gehele provinciale grondgebied (Hoofdstuk 2, artikelen 5a t/m 8a) en specifiek voor het landelijke gebied van Noord-Holland waarmee een provinciaal belang mee gemoeid

is (Hoofdstuk 3, artikelen 13a t/m 18). Daarnaast worden er regels gesteld over thema's die betrekking hebben op de Groene Ruimte (Hoofdstuk 4), de Blauwe Ruimte (Hoofdstuk 5) en Energie (Hoofdstuk 6).

Uitgangspunt is dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen (zoals gesteld in artikel 1.1.1, onder i. Bro) zoals woningbouw, aanleg van bedrijventerrein of kantoren in overeenstemming is met regionale afspraken (artikel 5a). Gedeputeerde Staten hebben op 28 februari 2017 nadere regels vastgesteld om deze regionale afspraken te concretiseren. Artikel 2 van deze regels beschrijft waaraan regionale woningbouwafspraken dienen te voldoen. Regionale woningbouwafspraken:

- betreffen de woningbouwlocaties in kwantiteit, kwaliteit en fasering per gemeente (woningbouwmonitor);
- geven op kaart de locatie buiten bestaand stedelijk gebied (BSG) aan;
- worden overeengekomen door de colleges van de gemeenten binnen de regio;
- zijn onderwerp van monitoring;
- kunnen worden bijgesteld als daar aanleiding voor is.

Uitgangspunt is dat de regionale afspraken zijn gebaseerd op het Regionaal Actie Programma Wonen (RAP).

Conclusie

Omdat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 5a van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (zie paragraaf 3.1) worden er in de Provinciale Ruimtelijke Verordening in dat kader geen bijzondere eisen gesteld aan dit initiatief en past de ontwikkeling binnen de provinciale beleidskaders.

3.2.3 Regionaal beleid

Regionale Woonvisie

De Regionale Woonvisie (vastgesteld door de Regioraad op 14 december 2004) is het beleidskader op het gebied van volkshuisvesting voor de 16 gemeenten in de stadsregio Amsterdam. In de woonvisie zijn de ambities voor het wonen uitgewerkt:

- Kwantiteit: voor het zuidelijk deel van de stadsregio (waaronder Ouder-Amstel) gaat de woonvisie uit van een jaarlijkse toevoeging aan de woningvoorraad van 1.325 woningen (1.600 nieuw te bouwen woningen minus 275 te slopen woningen).
- Kwaliteit: Vraag en aanbod op de woningmarkt sluiten onvoldoende op elkaar aan. Een Regionaal Kwalitatief Bouwprogramma moet zorgen dat dit verbetert. In nieuwbouw en herstructurering moet gewerkt worden aan versterking van de identiteit en potenties van gebieden en wijken.
- Vergrijzing/vergroening: in o.a. het zuidelijk deel van de stadsregio (waaronder Ouder-Amstel) treedt vergrijzing van de bevolking op. Consequenties hiervan, maar ook van de vermaatschappelijking van de zorg en extramuralisering, moeten in beeld komen en op lokaal niveau worden opgepakt.

De nieuwbouw van 3 woningen in het bestaande stedelijke gebied draagt bij aan het realiseren van de doelstellingen van de regionale woonvisie.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Visie 2020

Op 14 mei 2009 heeft de gemeenteraad de Visie 2020 vastgesteld. In deze visie is de ambitie van Ouder- Amstel in 2020 vastgesteld. Ook wordt aangegeven hoe deze ambitie kan worden gerealiseerd. In de Visie wordt uitgegaan van het handhaven van de bestaande identiteiten van de kernen. Door toevoeging van toegesneden kwalitatieve woningvoorraad komen langzamerhand nieuwe en jonge inwoners de gemeente verrijken. Dat geeft energie en synergie in de lokale samenleving. Het voorliggende bestemmingsplan dat de bouw van 3 woningen mogelijk maakt levert een bijdrage aan de uitgangspunten van de Visie 2020.

3.3.2 Woonbeleid Ouder- Amstel 2012 -2015

De gemeenteraad heeft op 26 april 2012 het Woonbeleid Ouder- Amstel 2012-2015 vastgesteld. Dit beleid geeft uitvoering aan de Visie 2020, de Structuurvisie Ouder- Amstel 2007 en het Collegeprogramma 2010-2014. De ambitie is gericht op woningzoekenden van binnen maar ook van buiten de gemeente die zich willen en kunnen vestigen in Ouder-Amstel. Uitgangspunt is behoud van de kernvoorraad en waar mogelijk uitbreiden door nieuwbouw. Doordat de bestaande kernen niet heel veel meer kunnen groeien moet er voorzichtig en met een duidelijke visie met de beschikbare ruimte om worden gegaan waarbij het vooral belangrijk is om het gat tussen vraag en aanbod zoveel mogelijk in te vullen door te bouwen voor de vraag en te zorgen voor een uitbreiding en diversiteit van de woningvoorraad. Het woonbeleid is erop gericht om het dorps woonmilieu van de kern Ouder-Amstel te behouden. Dat neemt niet weg dat op sommige plekken iets meer ingezet kan worden op stedelijkheid. Vanzelfsprekend is dat in gebieden waar de invloed van de stedelijke omgeving het grootst is. Bij nieuwe ontwikkelingen is het daarom van belang dat rekening gehouden wordt met het schaalniveau en de bebouwingstypologie van de omgeving waarin de ontwikkeling plaatsvindt. Een belangrijke verschuiving in het gemeentelijk woonbeleid is het loslaten van doelgroepen.

Eén type woning dient door verschillende huishoudens bewoond te kunnen worden. Voorkomen moet worden dat woningen specifiek voor één aandachtsgroep worden gebouwd waardoor deze in de toekomst minder geschikt zouden zijn voor andere aandachtsgroepen. De doelstelling daarbij voor komende jaren is flexibel en toekomstgericht bouwen. Een andere belangrijke reden om woningbouwprogramma's niet alleen af te stemmen op doelgroepen is dat de marktvraag moet bepalen welk woningaanbod wordt gerealiseerd. Ook daarom wil de gemeente bij nieuwbouw projecten wel rekening houden met aandachtsgroepen maar niet de verplichting opleggen om voor één bepaalde doelgroep te bouwen, behalve zorgbehoevenden.

De voorgenomen nieuwbouw van 3 woningen draagt bij aan de uitvoering van het gemeentelijke woonbeleid.

HOOFDSTUK 4 Milieu- en omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan de milieuaspecten die van belang zijn voor de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling. Het bevat een inventarisatie van de verschillende milieu- en omgevingsaspecten, alsmede de resultaten van de verschillende onderzoeken.

4.1 Bodem

Wet bodembescherming

Het bodembeleid is gebaseerd op een balans tussen maatschappelijke dynamiek en gezondheidsrisico's. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen onaanvaardbaar risico voor de gebruiker mag vormen. Is dat wel het geval, dan spreken wij van een ernstig en spoedeisend geval van bodemverontreiniging. Deze gevallen moeten op korte termijn worden gesaneerd of het gebruik en/of de functie moet worden gewijzigd zodat de verontreiniging geen risico vormt.

De bodemkwaliteit kan ook een acceptabel risico vormen. We spreken dan van een ernstig geval en een potentieel risico. Een ernstig geval met potentiële risico's hoeft niet gesaneerd te worden, omdat het opheffen van potentiële risico's niet kosteneffectief is. Het loont wel te saneren wanneer er toch al grondwerk plaatsvindt. Daarom is het verboden om in ernstig verontreinigde grond te werken zonder saneringsdoel. De saneringshandeling dient gemeld te worden bij het bevoegd gezag (de Provincie Noord-Holland).

Procedures en normen voor onderzoek en sanering van de bodem zijn nader uitgewerkt in de Circulaire bodemsanering 2012. De norm voor een ernstig geval is de interventiewaarde; de norm voor spoedeisendheid is het saneringscriterium.

Bij handelingen en activiteiten op of in de grond dient een historisch bodemonderzoek conform NEN5725 te worden uitgevoerd om na te gaan of de bodem op een locatie mogelijk verdacht is. Een locatie is verdacht als er aanwijzingen zijn dat er in het verleden bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden (puntbronnen) of als er sprake is van achtergrondconcentraties die hoger zijn dan het bodemgebruik toestaat. Bij puntbronnen kan gedacht worden aan (voormalige) bedrijfsactiviteiten, ondergrondse brandstoftanks en sloop van asbesthoudende bouwwerken. Verhoogde achtergrondconcentraties worden in Amstelveen aangetroffen in het "bovenland", het niet verveende landschap. De ontgravingskaart (zie hierna) wordt bij ruimtelijke onderbouwingen voor bestemmingsplannen en bij aanvragen voor omgevingsvergunningen geaccepteerd als bewijsmiddel ten aanzien van achtergrondconcentraties.

Is de locatie verdacht, dan dient een verkennend bodemonderzoek conform NEN5740 te worden uitgevoerd en zo nodig een nader onderzoek conform NTA 5755 om vast te stellen of er sprake is van een ernstig geval en of er sprake is van een verontreiniging die met spoed gesaneerd dient te worden.

Besluit bodemkwaliteit

Het Besluit bodemkwaliteit stelt onder andere regels voor grondverzet voor grond die geen risico's vormt voor de gebruiker. In de Regeling bodemkwaliteit zijn richtwaarden (kwaliteitsklassen) opgenomen voor verschillende gebruiksfuncties, die zijn gerelateerd aan bodemgebruik. Doel van de regels is om de bodemkwaliteit en bodemfunctie via grondverzet met elkaar in overeenstemming te brengen. Hulpmiddel hiervoor zijn de bodemkwaliteitskaarten zoals die zijn opgenomen in de regionale Nota bodembeheer. De bodemfunctiekaart is verdeeld in zones waarvan het huidige en toekomstige gebruik is weergegeven. De bodemfuncties zijn "Industrie", "Wonen" en "Overig". De bodemfuncties bepalen de toepasbaarheid van grond, omdat de functie is gekoppeld aan een kwaliteitsklasse.

De ontgravingskaart geeft de aanwezige bodemkwaliteit aan via zones van bodemkwaliteitsklassen "Industrie", "Wonen" en "Overig".

Relevantie plangebied

Ten behoeve van het initiatief is bodemonderzoek verricht (zie bijlage 1, Verkennend bodemonderzoek Perceel tussen Rondehoep Oost 30 en Schoolstraat Ouderkerk aan de Amstel', APS Milieu B.V. Uit dit verkennende bodemonderzoek is gebleken dat de bovengrond (MM01, zand, sterk puin) is matig verontreinigd is met zink en lood en licht verontreinigd is met kobalt, nikkel, koper, cadmium, kwik, PAK en PCB. De grond wordt hiermee indicatief als klasse industrie geclassificeerd. De bovengrond (MM02, zand, sporen puin) is sterk verontreinigd met koper en lood en licht verontreinigd met zink, molybdeen, kwik en PAK. De grond wordt hiermee indicatief als niet toepasbaar geclassificeerd. De ondergrond (MM03, veen) is licht verontreinigd met molybdeen en kwik. De grond wordt hiermee indicatief als klasse wonen geclassificeerd. Het grondwater is licht verontreinigd met barium.

Geconcludeerd kan worden dat de locatie licht tot sterk verontreinigd is.

De onderzoeksresultaten vormen een belemmering voor de voorgenomen bouwwerkzaamheden. Op basis van onderhavig bodemonderzoek is het niet mogelijk om vast te stellen of op de locatie sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging(>25 m3 sterk verontreinigd bodemvolume). Aanbevolen wordt een nader bodemonderzoek uit te voeren naar de ernst en omvang van de aangetroffen sterke verontreinigingen met koper en lood en matige verontreiniging met zink in de bovengrond. Hiertoe kunnen eerst de deelmonsters van MM01 separaat onderzocht worden op lood en zink en de deelmonsters van MM02 separaat onderzocht worden op lood en koper om een beter beeld te krijgen van de ruimtelijke verdeling van de aangetroffen verontreinigingen

Naar aanleiding van het verkennende onderzoek is aanvullend onderzoek verricht (zie bijlage 2, 'Nader bodemonderzoek Perceel tussen Rondehoep Oost 30 en Schoolstraat Ouderkerk aan de Amstel', APS Milieu B.V). Uit dit onderzoek blijkt dat er sprake is van een sterke verontreiniging met lood en zink in de bodem is. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt aangenomen dat de sterke verontreinigingen over een oppervlakte van circa 500 m2 aanwezig zijn. De verontreiniging is vanaf 0 tot minimaal 1,0 m-mv aanwezig. Geschat wordt dat minimaal 500 m3 grond sterk verontreinigd is met zink en/of lood. Geconcludeerd wordt dat op de locatie sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging (>25 m3 sterk verontreinigd bodemvolume) met zink en/of lood.

Tevens is nader onderzoek naar asbest uitgevoerd, zie bijlage 3 Nader bodemonderzoek+ verkennend- en nader onderzoek asbest in grond, APS Milieu B.V. en bijlage 4, Nader bodemonderzoek asbest, APS Milieu B.V.

Uit het voorgaande en de onderzoeken blijkt dat de bodem ter plaatse geschikt kan worden gemaakt voor de beoogde woonfunctie maar dat daarvoor wel zal er gesaneerd moeten worden. Ten behoeve van de voorgenomen werkzaamheden dient er een saneringsplan (BUSMelding) te worden opgesteld en ter goedkeuring te worden aangeboden aan de provincie Noord-Holland. De kosten van deze sanering worden gedragen door de initiatiefnemer, die voor eigen rekening en risico ontwikkelt en in staat is voor deze kosten op te draaien. Voor het aspect bodem is daarmee de uitvoerbaarheid van het initiatief aangetoond.

4.2 Water

Beleidsdoelen water

Het doel van waterbeheer in Nederland bestaat van oudsher uit het beschermen tegen overstromingen en het ontwateren van laaggelegen gebieden. Door de klimaatverandering is nieuw beleid gemaakt voor deze taken van veiligheid en peilbeheer. Dit vereist mogelijk ruimte vanwege de versterking en verbreding van dijken en waterkerende werken of voor extra waterberging. Een ander doel betreft het zorgen voor schoon en gezond water. Voor schoon water is een goed functionerend watersysteem vereist met voldoende volume en doorstroming. Een ecologische oeverinrichting is wenselijk, maar legt beslag op de ruimte.

Grondwater wordt volop benut voor de productie van drinkwater. De laatste jaren ontwikkelt het grondwater zich tot een bron en/of opslagmedium voor warmte. Dit vormt een bijdrage aan de beperking van het gebruik van fossiele brandstoffen. Efficiëntie van benutting is een van de redenen voor ruimtelijke ordening van de ondergrond.

Wettelijk kader

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Voor de organisatie van het waterbeheer bevat het Waterbesluit de toedeling van oppervlaktewaterlichamen in beheer bij het Rijk en regels over het verstrekken van informatie met betrekking tot het waterbeheer. Ook regelt het Waterbesluit procedurele en inhoudelijke aspecten van het nationale waterplan en het beheerplan voor de rijkswateren en enkele inhoudelijke aspecten van de plannen in verband met implementatie van de kaderrichtlijn water en de richtlijn overstromingsrisico's. Voorts bevat het besluit bepalingen over de wijze waarop de aanvraag om een watervergunning wordt gedaan, waaronder de gevallen waarin een elektronische aanvraag wordt ingediend.

De Waterregeling bevat regels over de organisatie van het waterbeheer, een aantal kaarten over de toedeling van beheer, de begrenzing van oppervlaktewaterlichamen en de aanwijzing van de drogere oevergebieden, alsmede regels voor gegevensverstrekking aan het Rijk op grond van Europese verplichtingen. Verder regelt de Waterregeling een enkel inhoudelijk aspect van het regionaal waterplan en de beheerplannen.

In de Waterwet is gekozen voor een systeem waarin iedere bestuurslaag haar beleid formuleert en dit vastlegt in plannen. De plannen geven aan wat iedere bestuurslaag wil doen in een bepaalde planperiode om de doelstellingen van het waterbeheer te halen. Deze plannen zijn bindend voor de eigen bestuurslaag. De Waterwet sluit op dit punt zoveel mogelijk aan bij de sturingsvisie van de Wet ruimtelijke ordening.

Om water integraal onderdeel te laten uitmaken van de ruimtelijke planning, is het nodig dat de ruimtelijke gevolgen van de wateropgaven in ruimtelijke plannen worden uitgewerkt. Om dit effectief te kunnen doen, wordt in het planstelsel van de Waterwet een koppeling gelegd met het planstelsel van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Dit wil zeggen dat de waterplannen op Rijksniveau en op provinciaal niveau ook ruimtelijke plannen (structuurvisies) zijn op basis van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.

Provinciaal waterplan Noord-Holland 2010-2015, "Beschermen, Benutten, Beleven en Beheren"

Klimaatbestendig waterbeheer speelt een centrale rol in het Waterplan Noord-Holland 2010-2015. Het plan is van toepassing op grond- en oppervlaktewater. Het Waterplan geeft de strategische waterdoelen tot 2040 en de concrete acties tot 2015. 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. In het Waterplan staan de ruimtelijke consequenties van het waterbeleid.

Relevantie/beschrijving plangebied

Bij ruimtelijke ingrepen dient een watertoets te worden uitgevoerd. Doel van de watertoets is om de relatie tussen planvorming en de waterhuishouding te versterken.

Bouwplannen dienen daartoe te worden getoetst door de waterbeheerder. Voor het onderhavige gebied is Waternet de waterbeheerder. Daarbij moeten alle gevolgen met betrekking tot water tegen het licht worden gehouden. Op grond van de Keur moet bij een toename van meer dan 1.000 m² bebouwd of overig verhard oppervlak binnen stedelijk gebied, minstens 10% van het extra bebouwde of verharde oppervlak worden gecompenseerd door middel van nieuw oppervlaktewater. Dit water moet worden gerealiseerd binnen hetzelfde peilvak en dient blijvend in open verbinding te staan met de rest van het watersysteem. In het onderhavige geval is er geen sprake van een toename van meer dan 1000 m² bebouwing, zodat er op grond van de regelgeving van Waternet geen compensatiewater wordt geëist. Onderstaande figuren geven de bestaande verharding en de nieuwe verharding weer. Het aspect water staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.



Verharding bestaand, 130 m² aan bebouwing.



Verharding nieuw

4.3 Geluid

Beleidskader

De beoordeling van het aspect geluid in ruimtelijke plannen vindt zijn grondslag voor spoor- en wegverkeerslawaaï en gezoneerde industrieterreinen in de Wet geluidhinder en voor vliegverkeerslawaaï in de Wet luchtvaart en het bijbehorende Luchthavenindelingbesluit. Daarnaast vindt de beoordeling van geluid zijn grondslag in de Wet ruimtelijke ordening of op basis van een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure zoals in het onderhavige geval, op grond van een goed woon- en leefklimaat.

In de Wet geluidhinder zijn voorkeursgrenswaarden vastgesteld. Als daar niet aan voldaan kan worden, is het in bepaalde situaties mogelijk om zogenoemde hogere waarden vast te stellen. De gemeenteraad van Amstelveen heeft de "Deelnota Hogere Waarden" vastgesteld. In deze nota is de procedure uitgewerkt om de hogere waardenprocedure te doorlopen. In het hogere waardenbeleid is een aantal aspecten opgenomen die bij de afweging van een hogere waarde een rol speelt. Deze aspecten zijn:

1. het heersende geluidsniveau;
2. het toetsingskader om af te wijken van het heersende geluidsniveau;
3. cumulatie en compensatie.

Beschrijving plangebied

Het plangebied zal herontwikkeld worden naar 3 woningen met bijbehorende voorzieningen. De geplande geluidgevoelige bestemmingen betreffen een nieuwe situatie in de zin van de Wet geluidhinder. De geluidgevoelige bestemmingen zijn conform de Wet geluidhinder gelegen binnen de zones van een aantal wegen.

Om die reden dienen de geluidbelastingen ter plaatse van de geluidgevoelige functies inzichtelijk te worden gemaakt. Het plan bevindt zich niet in een zone van een spoorweg

zoals aangegeven op de geluidplafondkaart of op de zonekaart. Ook bevindt het plan zich niet in een geluidzone van een gezoneerd industrieterrein. Zowel spoorweglawaaï als industrielawaaï kunnen dan ook buiten beschouwing worden gelaten. Ook is het plan niet gelegen in het beperkingengebied geluid van het LIB.

Onderzocht dient te worden of wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarden uit de Wet geluidhinder en zo nee of hogere grenswaarden krachtens de Wet geluidhinder kunnen worden verleend en waar zo nodig maatregelen moeten worden toegepast.

Relevantie plangebied

In opdracht van BERGCS is door Westerveld Advies een akoestisch onderzoek verricht ten behoeve van het bouwplan aan de Schoolweg in Ouder-Amstel (zie bijlage 5, Westerveld Advies, Akoestisch Onderzoek V1, wegverkeerslawaaï Nieuwbouw woningen Schoolweg, Ouderkerk aan de Amstel).

Uit de onderzoeksresultaten volgt dat:

- 1) Direct voor de woningen ligt de Schoolweg, dit betreft een 30 km/uur weg met een erg lage verkeersintensiteit. De geluidsbelasting is lager dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Er is geen verdere actie vereist.
- 2) Ten noorden ligt de Rondehoep Oost, dit betreft een 30 km/uur weg met een lage verkeersintensiteit. Mede door de grotere afstand is de geluidsbelasting lager dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Er is geen verdere actie vereist.
- 3) Ten zuiden ligt de Jan Benninghweg. Dit betreft een 50 km/uur weg. De geluidsbelasting bij de drie te onderzoeken woonblokken ligt ruim onder de voorkeursgrenswaarde. Er is geen verdere actie vereist.
- 4) Ten zuiden ligt de Rijksweg A9 (Burgermeester van Sonweg). Voor de geluidsbelasting rond de drie woonblokken is feitelijk alleen de Rijksweg A9 van belang. De geluidsbelasting is gelijk aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Er is geen verdere actie vereist.

Gelet op voorgaande is het project ten aanzien van het aspect geluid uitvoerbaar.

4.4 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de hoofdlijnen voor regelgeving van de luchtkwaliteitseisen vastgelegd in de Wet milieubeheer (Wm). Artikel 5.16 Wm geeft weer onder welke voorwaarden de bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (zoals wijzigingen van een bestemmingsplan) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in principe geen belemmering:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt per saldo niet tot verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Vanaf 1 augustus 2009 is het NSL in werking getreden. In het NSL zijn alle maatregelen opgenomen die de luchtkwaliteit moeten verbeteren en tevens zijn ruimtelijke ontwikkelingen opgenomen die de luchtkwaliteit verslechteren. Overheden zijn gehouden de in het NSL opgenomen maatregelen uit te voeren en kunnen het NSL gebruiken als onderbouwing bij plannen voor de NSL-projecten. Met het NSL laat de Nederlandse overheid zien hoe zij aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit gaat voldoen.

Grenswaarden

Voor de beoordeling van de situatie in de omgeving van het plan zijn met name de volgende grenswaarden uit de Wet milieubeheer relevant:

- de jaargemiddelde concentraties voor stikstofdioxide (NO₂) moeten vanaf 2015 voldoen aan de grenswaarde van 40 µg/m³;
- voor fijn stof (PM₁₀) geldt vanaf 2011 een grenswaarde van 40 µg/m³ voor de jaargemiddelde concentratie;
- de 24-uurgemiddelde waarde voor PM₁₀ mag niet vaker dan 35 keer per jaar overschreden worden (39 keer als rekening wordt gehouden met de zogenoemde zeezoutaftrek);
- voor PM_{2,5}, deeltjes nog kleiner dan PM₁₀, zijn ook grenswaarden vastgesteld. Deze zijn niet strenger dan de huidige norm voor daggemiddelde concentraties van PM₁₀.

Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)

Met het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) wordt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen' - zoals een school of kinderopvang - in de nabijheid van provinciale wegen (binnen 50 meter) en rijkswegen (binnen 300 meter) beperkt. Dat geldt voor nieuwe situaties en bestaande situaties die worden uitgebreid, waarbij sprake is van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden voor NO₂ of PM₁₀.

Besluit en Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

In het Besluit niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen (luchtkwaliteitseisen) is vastgelegd wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Een project is NIBM als het niet meer dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀ bijdraagt; concreet betekent dit een bijdrage van maximaal 1,2 µg/m³. Met name NO₂ en PM₁₀ zorgen in Nederland nog voor overschrijdingen van grenswaarden, vandaar dat deze grens is gekozen. In de Regeling NIBM is een aantal categorieën met maximale groottes aangewezen die NIBM zijn, waaronder woningbouw, kantoren en bepaalde inrichtingen. Als een project binnen de grenzen van deze Regeling valt, is verdere toetsing aan de grenswaarden niet nodig.

Relevantie plangebied

De ontwikkeling van voorgestelde woningbouwlocatie is ingevolge de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' aangewezen als een categorie die niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Als NIBM-categorie is aangewezen een woningbouwontwikkeling van maximaal 1500- woningen met één ontsluitingsweg. Met dit project worden maximaal 3 woningen mogelijk gemaakt, een luchtkwaliteitsonderzoek is daarom niet nodig. Het aspect luchtkwaliteit staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.5 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de risico's die derden lopen als gevolg van bepaalde activiteiten. In Amstelveen gaat het met name om de risico's van inrichtingen met gevaarlijke stoffen, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en door buisleidingen.

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen in de omgeving van het bedrijf. Het gaat daarbij onder meer om bedrijven die vallen onder het BRZO (Besluit Risico's Zware Ongevallen), LPG-tankstations en opslagplaatsen met gevaarlijke stoffen.

Belangrijke begrippen in het kader van externe veiligheid zijn het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico is in het Bevi gedefinieerd als het "risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is".

Het groepsrisico is gedefinieerd als de "cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is".

Verder zijn kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten van belang. Kwetsbare objecten zijn bijvoorbeeld scholen, kantoorgebouwen met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m² en woningen met een dichtheid van meer dan twee woningen per hectare. Beperkt kwetsbare objecten zijn onder meer sporthallen, zwembaden en woningen met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare.

Het Bevi bevat eisen voor het plaatsgebonden risico en regels voor het groepsrisico.

Voor het plaatsgebonden risico geldt onder meer een grenswaarde van 10^{-6} per jaar voor kwetsbare objecten in nieuwe situaties. Voor het groepsrisico geldt dat de gemeenteraad verantwoording moet afleggen over de wijze waarop het groepsrisico is meegewogen in de besluitvorming.

Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev)

In dit besluit staan regels op het gebied van externe veiligheid voor de ruimtelijke inrichting rond wegen, waterwegen en spoorwegen met vervoer van gevaarlijke stoffen. Er worden bijvoorbeeld verplichte veiligheidsafstanden tot deze transportroutes vastgelegd.

Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen regelt de taken en verantwoordelijkheden van leidingexploitanten en gemeenten. De belangrijkste eisen aan bestemmingsplannen zijn: ruimtelijke reservering voor plaatsgebonden risico, verantwoording van het groepsrisico en een ruimtelijke reservering voor zogenoemde belemmeringstroken met een aanlegvergunningstelsel.

Relevantie plangebied

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.

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

4.6 Flora & fauna

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt drie oude wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming: Natura 2000), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (kapvergunningen). Voor ruimtelijke ingrepen die resulteren in overtreding van één of meer artikelen van de Wnb moet ontheffing worden aangevraagd. Voor een aantal soorten geldt daarenboven het beschermingsregime van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor werkzaamheden die uit een bestemmingsplan voortvloeien dient voor de start van die werkzaamheden ontheffing te worden aangevraagd indien beschermde soorten voorkomen. Bij de vaststelling van het plan dient duidelijk te zijn of en in hoeverre een ontheffing kan worden verkregen.

Voor alle in de wet genoemde diersoorten (inclusief vogels) geldt dat het verboden is individuen van deze soorten (opzettelijk) te doden of te vangen. Bovendien is het verboden nesten (en eieren) en (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren opzettelijk te beschadigen of te vernielen dan wel weg te nemen. Voor de in de wet genoemde plantensoorten geldt dat het verboden is exemplaren in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te onwortelen of te vernielen. In de Wnb worden drie beschermingsregimes onderscheiden voor beschermde soorten. Voor de eerste twee regimes gelden aanvullende verbodsbepalingen.

Relevantie plangebied

Ten behoeve van het initiatief is een zogenaamde quickscan Flora en fauna uitgevoerd (zie bijlage 6, Houter Ecologie, Quickscan Wet Natuurbescherming Schoolweg, Ouderkerk a/d Amstel).

Conclusie hieruit is dat de Natuurbeschermingswet de uitvoerbaarheid van bestemmingsplan niet in de weg staat. Het is wenselijk om de werkzaamheden buiten het broedseizoen van vogels uit te voeren (globaal 15 maart - 15 juli), om overtreding van de Wet natuurbescherming te voorkomen. Indien broedgevallen ten tijde van de werkzaamheden aanwezig zijn mogen deze niet worden verstoord of vernietigd.

4.7 Cultuurhistorie en archeologie

Op het gebied van cultuurhistorie is met name de Monumentenwet relevant voor bescherming van onroerend goed. Bescherming van aardkundige waarden is geregeld in de Provinciale Ruimtelijke Verordening, behorend bij de Ruimtelijke Structuurvisie.

Wat archeologie betreft dient rekening gehouden te worden met de Wet op de archeologische monumentenzorg. Zo is het van belang dat bij ruimtelijke plannen in een zo vroeg mogelijk stadium rekening wordt gehouden met archeologische waarden om versterking van die waarden te voorkomen. De gemeente Haarlemmermeer heeft voor de gehele polder aangegeven op welke plekken en in welke gevallen archeologisch onderzoek vereist is.

Relevantie plangebied

Cultuurhistorie

De historische kern van Ouderkerk aan de Amstel sinds 1990 aangewezen als beschermd dorpsgezicht en daarin bevinden zich diverse monumenten. De locatie van de voorgenomen nieuwbouw ligt echter op ruime afstand van het beschermd dorpsgezicht (ongeveer 200 meter) en tussen het beschermd dorpsgezicht en de locatie bevindt zich al bebouwing. De voorgenomen nieuwbouw heeft mede daarom geen gevolgen voor het beschermd dorpsgezicht en zich daarin bevindende monumenten. De te slopen bebouwing op de locatie heeft geen bijzondere cultuurhistorische betekenis. Ook zijn er geen andere cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig.

Archeologie

Als gevolg van de Wet op Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) is het verplicht om bij alle ruimtelijke besluiten het archeologisch belang een volwaardige plaats toe te kennen. De wet vraagt de gemeenten om in de voorbereidingsfase van een nieuw bestemmingsplan (of vergelijkbare procedure) inventariserend archeologisch onderzoek te laten uitvoeren. Op grond van het vigerende bestemmingsplan is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Daaruit blijkt dat voor het gehele plangebied van het geldende bestemmingsplan, inclusief de locatie van de voorgenomen nieuwbouw, een lage archeologische verwachting geldt. Het is daarom niet aannemelijk dat er tijdens werkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen. Het aspect cultuurhistorie en archeologie staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.8 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied bevinden zich geen planologische kabels en/of leidingen waarmee bij een planontwikkeling rekening moet worden gehouden. Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor de gewenste (her)ontwikkeling met woningbouw.

4.9 Bedrijven en milieuzonering

Voor bedrijven en milieuzonering is tot op heden geen concreet wettelijk kader voorhanden voor de ruimtelijke inpassing van bedrijven en de inpassing van woningen. De grondslag voor het opnemen van bedrijven en bijhorende zonering is de 'goede ruimtelijke ordening'. Een breed erkende handreiking die hierbij door gemeenten wordt gehanteerd bij o.a. het maken van een bestemmingsplan, is de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering'. Het doel van zonering is het binnen het ruimtelijk kader zoveel mogelijk voorkomen van hinder en gevaar bij milieugevoelige functies door milieubelastende functies. Verder biedt het een zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen blijven uitoefenen. Tenslotte zijn er mogelijkheden voor zowel functiemenging als functiescheiding.

Het gaat er bij milieuzonering om dat in bestemmingsplannen de ruimtelijk relevante milieuaspecten geluid, geur, stof en gevaar worden meegenomen en dat per aspect de geldende richtafstanden in acht worden genomen. De grootste richtafstand is hierbij bepalend voor de milieucategorie. Geluid is in dergelijke gevallen vaak maatgevend. Naast deze VNG-methode voor zonering, moeten ook de wettelijke zoneringen van de Wet geluidhinder en het BEVI/ Vuurwerkbesluit bij het bestemmen van bedrijven in acht worden genomen.

Relevantie plangebied

Het initiatief bevindt zich niet in de onmiddellijke nabijheid van bedrijven waarbij met deze planontwikkeling rekening moet worden gehouden. Het aspect bedrijven en milieuzonering staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.10 Verkeer en parkeren

Indien een ruimtelijk plan voorziet in de toevoeging van verkeersaantrekkende functies dienen de gevolgen voor de verkeer- en parkeersituatie te worden beoordeeld.

De ontsluiting van de woningen zal plaatsvinden via de Schoolstraat. Voor de woningen zal parkeergelegenheid gerealiseerd worden op het eigen terrein middels een eigen

Binnen het paraplu bestemmingsplan parkeren voor de gemeente Ouder-Amstel 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 locatie binnen de gemeente. Per functie is een tabel uitgewerkt waarin per 100 m² bruto vloeroppervlak van de nieuwe functie de te realiseren parkeerplaatsen zijn opgenomen tussen een minimum en maximum aantal parkeerplaatsen. Over het algemeen wordt voor nieuwe ontwikkelingen het gemiddelde van dit minimum en maximum gekozen. Hiervan kan worden afgeweken, maar dan wel binnen de gestelde marge van het minimum en maximum. Voor de uitzonderingsgevallen zijn er afwijkmogelijkheden. Op basis van deze kencijfers gelden voor deze vrijstaande woningen een parkeernorm van 1,9/2,7 (minimaal/ maximaal). Voor bezoekersparkeren geldt een norm van 0,3 per woning. Op basis van 3 woningen dienen er (afgerond) minimaal 6 parkeerplaatsen beschikbaar te zijn en in totaal één bezoekersparkeerplaats. De drie woningen krijgen 2 parkeerplaatsen voor de garages, in de garage zijn 2 parkeerplekken opgenomen. Daarnaast is er nog één bezoekersparkeerplek op het binnenterrein voorzien.

Voor de berekening van verkeersgeneratie kan ook gebruik worden gemaakt van de CROW-publicatie 317. De publicatie gaat in op parkeerkencijfers en kencijfers verkeersgeneratie voor ongeveer honderd bestemmingen. Conform de CROW publicatie 317 is het gebied aan te merken als een niet stedelijk gebied/rest bebouwde kom. Op basis van deze typebepaling kan voor een woning worden uitgegaan van een verkeersgeneratie van ongeveer 7 motorvoertuigen per etmaal. Nu ingevolge het bestemmingsplan maximaal 3 woningen zijn toegestaan, bedraagt de extra verkeersgeneratie ten behoeve van deze 3 woningen ongeveer 21 mvt/etmaal. Gelet op de relatief geringe toename van het aantal extra verkeersbewegingen en het feit dat deze extra verkeersgeneratie zal opgaan in het bestaande verkeersbeeld ter plaatse zullen deze extra verkeersbewegingen niet leiden tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse. Gelet op voorgaande bestaan er t.a.v. van de aspecten verkeer en parkeren geen belemmeringen in de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.11 M.e.r.- beoordeling

Kader

Op 1 april 2017 is het Besluit m.e.r. aangepast. Het besluit is aangepast omdat de Europese rechter heeft geoordeeld dat de drempelwaarden voor m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten onvoldoende recht deden aan de vraag of er sprake is van "aanzienlijke gevolgen voor het milieu". Het gewijzigde besluit is op 7 juli 2017 in werking getreden en de drempelwaarden zijn nu indicatief. Dat betekent dat als een project (ruim) onder de drempelwaarden blijft er toch een toetsing moet worden gedaan. Het bevoegd gezag moet zich er van vergewissen dat er daadwerkelijk geen aanzienlijke gevolgen voor het milieu zijn.

Bij de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met een oppervlakte van 100 hectare of meer of als de ontwikkeling een aaneengesloten gebied en 2000 woningen of meer omvat is er een beoordelingsplicht. De drempelwaarden in het Besluit m.e.r. (kolom 2-'gevallen' in de D-lijst) zijn gebaseerd op algemene kenmerken van een activiteit en een globale aanname dat bij gevallen onder de drempelwaarde geen belangrijke nadelige milieugevolgen zullen optreden. Dat hoeft echter niet altijd het geval te zijn: in bepaalde gevallen kan een activiteit met een kleinere omvang wel degelijk belangrijke nadelige milieugevolgen hebben.

De consequentie van de nieuwe regeling is dat in elk besluit of plan, dat betrekking heeft op activiteiten, die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Er zal een toets moeten worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Het bevoegd gezag moet zich er van vergewissen dat er daadwerkelijk geen aanzienlijke gevolgen voor het milieu zijn en hierover een separaat besluit nemen.

Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk;
 - belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een plan-MER.
- De vormvrije m.e.r.-beoordeling is dus altijd nodig als een besluit of plan wordt voorbereid over activiteiten die voorkomen op de D-lijst. Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling bestaan geen vereisten voor de vorm, maar wel voor de inhoud.

Relevantie plangebied

Het plan blijft, met 3 woningen en bijbehorende (parkeer)voorzieningen, ruim beneden de drempelwaarde zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. (kolom 2-'gevallen' in de D-lijst). In categorie D11.2 is voor "de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject", een drempelwaarde van 100 hectare of meer, of 2.000 of meer woningen opgenomen. In het kader van de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar de milieu- en omgevingsaspecten (zie paragrafen 4.1 tot en met 4.10). Uit de beoordeling van deze milieu- en omgevingsaspecten blijkt dat er geen 'omvangrijke negatieve milieueffecten' optreden als gevolg van de realisatie van dit plan. Uit het onderzoek dat in het kader van dit bestemmingsplan is uitgevoerd is gebleken dat de planontwikkeling niet tot significante nadelige effecten zal leiden. Omvangrijke negatieve milieueffecten zijn hierdoor uitgesloten, waardoor het opstellen van een plan-m.e.r. niet nodig is. Het aspect m.e.r.-beoordeling vormt hiermee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan

HOOFDSTUK 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan wordt getoetst aan het vooroverleg met de reguliere overlegpartners en de omgevingsdialoog met de omgeving. Vanuit het vooroverleg zijn geen bezwaren naar voren gekomen. De omwonenden zijn door de initiatiefnemer tijdig geïnformeerd over het plan. Op 25 februari 2019 is door initiatiefnemer een informatieavond georganiseerd, waar circa 20 omwonenden aanwezig waren. Het belangrijkste aandachtspunt hierbij was dat bewoners van het naastgelegen appartementengebouw zich zorgen maken over de schaduw van de nieuwe woningen. Er is een bezonningsstudie uitgevoerd (bijlage 7), waaruit blijkt dat de schaduwwerking van de nieuwbouw niet afwijkt van wat gebruikelijk is in een binnenstedelijke situatie en deze schaduwwerking aanvaardbaar is. De nokhoogte van de oostelijke woning is verlaagd van maximaal 12 naar maximaal 10 meter.

Het ontwerpbestemmingsplan is op 11 april 2019 ter visie gegaan gedurende 6 weken. Gedurende deze periode konden zienswijzen worden ingebracht. Er zijn zienswijzen ingekomen van een aantal omwonenden. De zienswijzen hebben aanleiding gegeven tot enkele aanpassingen in de toelichting bij het bestemmingsplan. De zienswijzen zijn samengevat en van een reactie voorzien. De indieners hebben hierover persoonlijk bericht gekregen en is de gelegenheid geboden om in te spreken bij de commissievergadering van 12 september 2019.

Het bestemmingsplan is met inachtneming van de wijzigingen in de toelichting bij het bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad bij besluit van 26 september 2019. Na vaststelling wordt het bestemmingsplan wederom gedurende 6 weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze periode onherroepelijk.

5.2 Juridische uitvoerbaarheid

Het perceel is in eigendom van de aanvrager. Voor wat betreft het grondeigendom is het bouwplan dan ook uitvoerbaar.

5.3 Grondexploitatie en economische uitvoerbaarheid

5.3.1 De financiële uitvoerbaarheid

De realisatie van het project is in handen van één ontwikkelende partij. Met deze partij heeft de gemeente een zogenaamde anterieure overeenkomst gesloten. Niet is gebleken dat de ontwikkelende partij(en) over onvoldoende middelen beschikt om de bedoelde ontwikkelingen te kunnen realiseren en de exploitatiebijdrage aan de gemeente te voldoen.

5.3.2 De vorm van het kostenverhaal van de grondexploitatiekosten

Sinds 1 juli 2008 is de gemeente op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening verplicht om bij het mogelijk maken van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, een exploitatieplan vast te stellen ten

behoefte van het verhalen van de door de gemeente te maken kosten, tenzij voorafgaand aan de vaststelling van de bestemmingswijziging een overeenkomst tot stand is gekomen waarin dit kostenverhaal is verzekerd.

Om gemaakte kosten te verhalen dient gelet op artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan vastgesteld te worden voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. (Zie artikel 6.2.1. Bro)

Voorliggend project voorziet in de bouw van 5 woningen en betreft derhalve een bouwplan waarvoor in principe een exploitatieplan dient te worden opgesteld.

In afwijking van bovenstaande hoeft er geen exploitatieplan vast te worden gesteld, indien:

1. het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.
2. het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is, en
3. het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van niet noodzakelijk is.

Ten behoeve van onderhavig grondexploitatie heeft de gemeente met de ontwikkelende partij een anterieure overeenkomst gesloten waarin de kosten voor de grondexploitatie worden verhaald op deze ontwikkelende partij. Het is niet nodig een tijdvak of fasering of regels dan wel een uitwerking van regels publiekrechtelijk op te leggen. Hiermee is het verhaal van kosten anderszins verzekerd. Het opstellen van een exploitatieplan is daarom niet meer noodzakelijk.

HOOFDSTUK 6 Juridische aspecten

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt aangegeven welke bestemmingen in het plan zijn opgenomen en hoe deze de inhoud van het plan regelen. Deze toelichting dient als uitleg over de wijze waarop de bestemmingsregels moeten worden uitgelegd en de reden waarom deze zijn opgenomen. In de paragraaf over het juridisch systeem wordt nader uitleg gegeven over de verhouding met wet- en regelgeving naast het bestemmingsplan. In de handavingsparagraaf is aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt gehandhaafd.

6.2 Opzet regels en verbeelding

De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. De toelichting is niet juridisch bindend, maar kan wel gebruikt worden als nadere uitleg bij de regels. Op de bij het bestemmingsplan behorende verbeelding zijn alle noodzakelijke gegevens ingetekend. Er wordt onderscheid gemaakt in (dubbel)bestemmingen en aanduidingen.

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

Inleidende regels

In artikel 1 zijn de begripsbepalingen opgenomen. Begripsbepalingen zijn nodig om een planologisch - juridische precisering ten opzichte van het algemeen spraakgebruik te verkrijgen. In beginsel dient er voor gewaakt te worden een begrip een sterk van het spraakgebruik afwijkende betekenis te geven. Begripsbepalingen zijn alleen dan nodig indien het begrip gebruikt wordt in de planregels en dit begrip zonder nadere definitie tot verwarring zou kunnen leiden. Men kan voorts een definitie nodig hebben indien een term of woord in verschillende wettelijke regelingen niet dezelfde betekenis heeft, of wanneer men een woord wil afzetten tegen een ander woord (bijvoorbeeld woning tegenover zomerhuis). Een aantal begrippen is vastgelegd in de RO - Standaarden, een uitgave van het ministerie van Infrastructuur en Milieu. Van de definiëring van deze begrippen, mag niet worden afgeweken.

In het artikel 'Wijze van meten' is aangegeven hoe moet worden gemeten. Het betreft hier technische zaken die deels landelijk zijn voorgeschreven en deels aanvullend zijn opgenomen. Daar waar het in het algemeen spraakgebruik wel duidelijk is wat wordt bedoeld met bijvoorbeeld de hoogte van een gebouw, is het in juridische zin toch van belang om aan te geven dat daarbij gemeten moet worden vanaf het 'peil' tot het hoogste punt van het gebouw. Daarbij wordt het begrip 'peil' uitgelegd onder de begripsbepalingen. Over de wijze waarop in algemene zin 'gemeten' moet worden bestaat zo dus geen verschil van mening.

Bestemmingsregels

In de regels zijn regelingen opgenomen voor de bestemmingen Tuin, Water, en Wonen. In het algemeen is voor het bouwen van belang dat de gebouwen binnen een bouwvlak moeten worden gebouwd. Voor bijbehorende bouwwerken is in de bouwregels van de woonbestemmingen aangesloten op de regeling van het vergunningsvrij bouwen. De bestemmingen kennen verder nog enkele mogelijkheden om af te wijken van de bouwregels evenals een aantal specifieke gebruiksregels, met betrekking tot aan huis verbonden beroepsuitoefening en strijdig gebruik.

Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn de regels opgenomen die betrekking hebben op het gehele plangebied en alle andere regels in het bestemmingsplan, zoals algemene afwijkingsregels. Ook de parkeerregels zijn opgenomen in dit hoofdstuk. In deze regel wordt dynamisch verwezen naar het geldende parkeerbeleid van de gemeente Ouderamstel. Dit heeft tot gevolg dat, indien in het kader van het bestemmingsplan gebouwd kan worden of een gebruikswijziging kan plaatsvinden, op basis van het bestemmingsplan altijd het op dat moment actuele geldende parkeerbeleid van de gemeente Ouderamstel gehanteerd moet worden bij het verlenen van de benodigde omgevingsvergunning.

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 voorgezet of gewijzigd in een ander gebruik, zolang de afwijking van het bestemmingsplan niet vergroot wordt.

Slotregel

In de slotregel wordt aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

6.3 Handhaving

Het bestemmingsplan is het juridisch instrument om te bepalen welke ruimte voor welke bouw- en gebruiksactiviteiten aangewend mag worden. In dit bestemmingsplan zijn voorschriften opgesteld waarbij het beoogde gebruik van gebouwen en bouwwerken in principe het uitgangspunt vormt. Dit betekent dat de beoogde situatie in regels is vastgelegd. Het handhavingsbeleid is er op gericht dat deze regels ook worden nageleefd. Het bestemmingsplan bindt zowel burgers als de gemeente en is dan ook de basis voor handhaving en handhavingsbeleid.

Handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten op langere termijn daadwerkelijk te kunnen 'vasthouden'. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle grondeigenaren en gebruikers dienen door de gemeente op eenzelfde manier aan het plan gehouden te worden.

Met deze oogmerken is in het bestemmingsplan allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van de regels. Hoe groter de eenvoud (en daarmee de toegankelijkheid en leesbaarheid), hoe groter de mogelijkheden om in de praktijk toe te zien op de naleving van het bestemmingsplan. Ook geldt, hoe minder 'knellend' de regels zijn, hoe kleiner de kans is dat het met de regels wat minder nauw genomen wordt. In de praktijk worden op de lange duur vaak alleen de regels gerespecteerd, waar betrokkenen de noodzaak en redelijkheid van inzien. Onder handhaving wordt niet alleen het repressief optreden verstaan, maar ook preventie en voorlichting. Repressief optreden bestaat uit toezicht en opsporing en in het verlengde daarvan – na afweging van belangen waaronder de effectiviteit van optreden – correctie, bestaande uit sancties en maatregelen. De sancties en maatregelen kunnen bestaan uit het stilleggen van activiteiten, aanschrijvingen, bestuursdwang, strafrechtelijk optreden en de dwangsom. Preventief handelen bestaat uit voorlichting en vooroverleg voor het indienen van een aanvraag om een vergunning en voorts het weigeren van de vergunning en eventuele afwijkingen.