

Van der Looskwartier

Bestemmingsplan

gemeente	Ouder-Amstel
projectnummer	20288
status	Vastgesteld
datum	22 december 2022
IMRO-code	NL.IMRO.0437.BPVdLooskwart-VA01

Inhoudsopgave

TOELICHTING	4
1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding en doel	5
1.2 Ligging plangebied	5
1.3 Geldende bestemmingsplannen	5
1.4 Leeswijzer	7
2 Planbeschrijving	8
2.1 Huidige situatie	8
2.2 Toekomstige situatie	8
3 Beleid	12
3.1 Inleiding	12
3.2 Rijksbeleid	12
3.2.1 Nationale Omgevingsvisie	12
3.2.2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	12
3.2.3 Luchthavenindelingsbesluit	13
3.2.4 Visie Erfgoed en Ruimte	13
3.2.5 Nationaal waterbeleid	13
3.2.6 Conclusie Rijksbeleid	14
3.3 Provinciaal beleid	14
3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2020	14
3.3.2 Woonagenda 2020 - 2025	15
3.3.3 Conclusie provinciaal beleid	15
3.4 Regionaal en gemeentelijk beleid	15
3.4.1 Woonakkoord Amstelland – Meerlanden 2021 - 2025	15
3.4.2 Visie 2030 Ouder – Amstel: verbindend, uniek en divers	16
3.4.3 Woonvisie Ouder-Amstel	16
3.4.4 Verordening Sociale Woningbouw Ouder-Amstel 2020	17
3.4.5 Huisvestingsverordening Ouder-Amstel 2020	17
3.4.6 Welstandsnota Ouder-Amstel	17
3.4.7 Nota Parkeernormen Ouder-Amstel en Parapluplan Ouder-Amstel	18
3.4.8 Beleidsnotitie duurzaamheid 2017-2021	18
3.4.9 Conclusie regionaal en gemeentelijk beleid	18
4 Milieu- en omgevingsaspecten	19
4.1 Archeologie	19
4.2 Cultuurhistorie	20
4.3 Bodemkwaliteit	20
4.4 Water	21
4.5 Natuur	21
4.6 Bedrijven en milieuzonering	24
4.7 Geluid	25
4.8 Luchtkwaliteit	25
4.9 Externe veiligheid	26
4.10 Duurzaamheid	28
4.11 Bezonnning	28
4.12 M.e.r.-beoordeling	28

4.13	Conclusie milieu- en omgevingsaspecten	29
5	Juridische planbeschrijving	30
5.1	Algemeen	30
5.2	Planopzet en systematiek	30
5.3	Verbeelding	30
5.4	Planregels	30
5.5	Handhaafbaarheid	32
6	Financiële uitvoerbaarheid	33
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34
7.1	Participatie en vooroverleg	34
7.2	Ambtelijke wijzigingen	34
7.3	Procedure.....	34
REGELS		Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Hoofdstuk 1 Inleidende regels		Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Artikel 1 Begrippen.....		Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Artikel 2 Wijze van meten		Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels		Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Artikel 3 Tuin		Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Artikel 4 Verkeer.....		Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Artikel 5 Wonen.....		Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Hoofdstuk 3 Algemene regels.....		Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel		Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Artikel 7 Algemene bouwregels		Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Artikel 8 Algemene gebruiksregels		Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels		Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Artikel 10 Algemene wijzigingsregels.....		Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Artikel 11 Overige regels.....		Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels		Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Artikel 12 Overgangsrecht		Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Artikel 13 Slotregel		Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

TOELICHTING

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

In verband met de slechte staat van 38 eengezinswoningen in het Van der Looskwartier te Ouderkerk aan de Amstel is woningcorporatie Eigen Haard voornemens over te gaan tot sloop en de oude woningen te vervangen voor toekomstbestendige eengezinswoningen en appartementen. De voorgenomen nieuwbouw is niet passend binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Om die reden is een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

Met voorliggend bestemmingsplan wordt een nieuw ruimtelijk regime van kracht, waarbij de voorgenomen ontwikkeling van het woningbouwplan planologisch mogelijk wordt gemaakt.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied omvat de woningen aan de J.C. van der Loosstraat, Theresiastraat 2-11 en de, Jan Persijnstraat 1.



Afbeelding 1.1: luchtfoto met ligging plangebied

1.3 Geldende bestemmingsplannen

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

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



Afbeelding 1.2: uitsnede bestemmingsplan 'Ouderkerk aan de Amstel' (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl) met plangebied rood omlijnd

Toegestaan gebruik

De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor wonen, bed & breakfast met de daarbijbehorende tuinen en erven, parkeervoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

De J.C. van der Loosstraat is bestemd als 'Verkeer'. Binnen deze bestemming is het gebruik ten behoeve van o.a. wegen en straten, voet- en rijwielpaden, parkeervoorzieningen, water en groenvoorzieningen toegestaan.

De voortuinen en enkele zijtuinen van de woningen in het plangebied zijn bestemd als 'Tuin'. 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 3,5 meter respectievelijk 8 meter. De bouwvlakken mogen volledig worden bebouwd. Hoofdgebouwen dienen aaneengebouwd danwel twee-aaneen gerealiseerd te worden. De voorgevel van een hoofdgebouw dient te worden gebouwd binnen dan wel maximaal tot 3

meter achter de voorgevellijn. De dakhelling bedraagt minimaal 30° en maximaal 60°.

Binnen de bestemming 'Tuin' zijn gebouwen, met uitzondering van erkers en uitbouwen, niet toegestaan. Binnen de bestemming 'Verkeer' zijn uitsluitend gebouwen van algemeen nut 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 geprojecteerd worden. Daarnaast wordt de maximale goot- en bouwhoogte overschreden.

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

In hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan wordt een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie van het plangebied gegeven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het vigerende beleid, waarbij het beleid op verschillende bestuursniveaus aan bod komt. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten, waarna in hoofdstuk 5 de juridische aspecten worden toegelicht. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de uitvoerbaarheid en ten slotte worden in hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de procedure uitgewerkt.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Binnen het plangebied staan 38 grondgebonden woningen met tuinen. Aan de Theresiastraat betreft het een blok van 6 rijwoningen aan de noordzijde en een blok van 5 rijwoningen aan de zuidzijde. Aan de J.C. van der Loosstraat zijn 27 woningen aanwezig, bestaande uit rijwoningen en twee-onder-één-kapwoningen. De bouwblokken aan deze straat verspringen licht ten opzichte van elkaar. Het betreft sociale huurwoningen bestaande uit één bouwlaag met kap.

De woningen zijn relatief klein met een gemiddeld woonoppervlak van 60 m². Technisch onderzoek heeft aangetoond dat de woningen in slechte staat verkeren. Woningcorporatie Eigen Haard, de eigenaar van de woningen, is voornemens de woningen te slopen en nieuwbouw te plegen. Omdat de plannen voor herontwikkeling al geruime tijd bestaan, zijn veel bewoners de afgelopen jaren al verhuisd waardoor veel woningen momenteel tijdelijk worden verhuurd. Door Eigen Haard is een sociaal plan opgesteld waarin de betrokkenheid en rechten van de huurders is vastgelegd.



Afbeelding 2.1: Huidige situatie J.C. van der Loosstraat

2.2 Toekomstige situatie

Het voornemen is om 57 woningen in het plangebied te realiseren. Het betreft grotendeels sociale huurwoningen. Conform de gemeentelijke Verordening Sociale Woningbouw Ouder-Amstel 2020 vallen maximaal 13 woningen in de categorie middenduur. Het aandeel sociale woningbouw is conform de anterieure overeenkomst en conform de gemeentelijke doelgroepenverordening.

Aan de Theresiastraat komen twee kleinschalige appartementengebouwen waarbij het noordelijke gebouw 12 levensloopbestendige appartementen bevat en het zuidelijke gebouw 17 appartementen gericht op jongeren. De appartementengebouwen bestaan uit 3 bouwlagen. De appartementen markeren de ingang van de straat en vormen een overgang tussen de relatief forse bebouwing van het naastgelegen zorgcentrum en de kleinschalige bebouwing aan de Van der Loosstraat. De positionering van de twee identieke appartementengebouwen markeert de ingang van de Van der Loosstraat. Daarbij is ook bewust rekening gehouden met de meest optimale bezonning en privacy voor de dijkwoningen (Rondehoep Oost) en de woningen aan de

Jan Persijnstraat. De appartementengebouwen hebben adressen aan de Theresiastraat maar zijn qua oriëntatie en raamopeningen alzijdig. De maximale goothoogte bedraagt 9,5 meter, de maximale bouwhoogte 11,5 meter.

Aan de J.C. van der Loosstraat zijn 28 rijwoningen voorzien in 4 blokken die variëren in het aantal woningen. De eengezinswoningen bestaan uit één bouwlaag met kap. De kap wordt vormgegeven als een traditionele mansardekap. Hierdoor wordt de verdieping volledig bruikbaar, zonder dat er een hoge nok voor de woningen moet worden toegepast. De maximale goothoogte bedraagt 3,5 meter, de maximale bouwhoogte 7,5 meter.

De Van der Loosstraat behoudt het dorpse karakter. Korte rijen van identieke, bescheiden eengezinswoningen zijn gesitueerd aan beide kanten van de straat. Door kleine hoekverdraaiingen en aandacht voor voortuinen wordt een harde begrenzing van de straat vermeden. De keuze voor een traditionele mansardekap maakt het mogelijk om woningen met een enkele laag plus kap te realiseren. Op deze manier wordt de ongedwongen kleinschalige sfeer behouden, ook al zijn de grondgebonden woningen beduidend ruimer dan de oude woningen, te weten circa 100 m² in de nieuwe situatie tegenover circa 60 m² in de huidige situatie. De appartementen krijgen een oppervlak van circa 40-45 m² (tweekamerappartementen) en circa 60 m² (driekamerappartementen).

De samenhang in architectuur tussen de eengezinswoningen en appartementengebouwen zal tenslotte de buurt een herkenbare identiteit verschaffen: een dorpse straat, met twee bescheiden poortwachters aan het westen.



Afbeelding 2.2: Stedenbouwkundig plan (Architectenbureau Micha de Haas)

Verkeer

Als gevolg van de ontwikkeling treedt er een wijziging op in de verkeersgeneratie van en naar het plangebied. De CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren - Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' geeft kencijfers voor de te verwachten verkeersgeneratie per functie. Voor een grondgebonden sociale huurwoning wordt op deze locatie (stedelijkheidsgraad 'matig stedelijk' en categorie 'rest bebouwde kom') uitgegaan van gemiddeld 4,9 autoverkeersbewegingen per woning. In de huidige situatie met 38 sociale huurwoningen bedraagt de verkeersgeneratie circa 186 verkeersbewegingen. In de nieuwe situatie is sprake van 28 grondgebonden huurwoningen, waarvan 19 sociale huur en 9 middensegment. De appartementen bestaan uit 25 sociale huurwoningen en 4 woningen in het middensegment.

In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van de verkeersgeneratie van het nieuwbouwplan, uitgaande van de kencijfers van de CROW.

Type woning	Aantal	Kencijfer verkeersgeneratie	Totaal
Eengezinswoning sociale huur	19	4,9	93,1
Eengezinswoning huur middensegment	9	7,1	63,9
Appartement sociale huur	25	3,6	90,0
Appartement middensegment	4	3,6	14,4
TOTAAL	57		261,4

Tabel 1: Overzicht verkeersgeneratie 57 woningen

De toename bedraagt circa 75 auto's per dag. Deze toename is beperkt en zal niet leiden tot knelpunten in de verkeersafwikkeling. Uit verkeerstellingen die zijn uitgevoerd voor de hoofdwegen in de omgeving van het plangebied volgt dat er voldoende capaciteit is om het extra verkeer op een goede wijze te verwerken. Voor de wegen in en direct grenzend aan het plangebied geldt dat hier hoofdzakelijk sprake is van bestemmingsverkeer.

Parkeren

Voor het plangebied moet op grond van de gemeentelijke Nota Parkeernormen en het parapluplan Parkeren voor het aantal parkeerplaatsen worden voldaan aan de kencijfers van de CROW. Hierbij wordt in principe het gemiddelde van de bandbreedte van de CROW gehanteerd. In onderstaande tabel is de parkeerbalans opgenomen. Hierbij is uitgegaan van de stedelijkheidsgraad 'matig stedelijk' en de categorie 'rest bebouwde kom'.

Type woning	Aantal	Parkeernorm	Totaal
Eengezinswoning sociale huur	19	1,6	30,4
Eengezinswoning huur middensegment	9	1,8	16,2
Appartement jongeren	17	0,8	13,6
Appartement midden en goedkoop	12	1,4	16,8
TOTAAL	57		77

Tabel 2: Overzicht parkeerbehoefte 57 woningen

Voor eengezinswoningen in de vrije sector is het gemiddelde van de bandbreedte van de CROW-kencijfers 1,9 parkeerplaats per woning. Omdat het hier uitsluitend huurwoningen in het middensegment betreft, is een parkeernorm van 1,8 voor deze woningen gehanteerd.

Voor jongerenwoningen geeft het CROW geen specifieke kencijfers. Gelet op de specifieke doelgroep ende beperkte omvang van de tweekamerappartementen (40 – 45 m²) is een parkeernorm van 0,8 aanvaardbaar.

In het ontwerp zijn veiligheidshalve 5 extra parkeerplaatsen opgenomen ten opzichte van het in de tabel opgenomen berekening. Het betreft dus in totaal 82 parkeerplaatsen (zie afbeelding 2.2). In de regels van dit bestemmingsplan is geborgd dat er conform de Nota Parkeernormen voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Voor de jongerenwoningen zal gebruik worden gemaakt van de afwijkingsbepaling in artikel 11.2 omdat deze categorie niet in de CROW-kencijfers voorkomt.

Het parkeren vindt in de toekomstige situatie plaats op de onbebouwde delen van de kavels van de appartementengebouwen, langs de J.C. van der Loosstraat en op de locatie waar 8 garageboxen worden gesloopt tussen de woningen aan de J.C. van der Loosstraat en de Jan Persijnstraat. Aan de noordkant van de appartementen komt een klein parkeerterrein. Het voorsorteren van de auto's vanuit de Theresiastraat zal de Van der Loosstraat verder ontlasten qua verkeer en parkeerdruk. Dit is de reden om 18 van de in totaal 82 parkeerplaatsen aan de noordkant van de Theresiastraat te realiseren. In het kader van het voorkomen van lichtoverlast en eventuele inbreuk op de privacy wordt de parkeerplaats iets verdiept aangelegd en komt er een groene haag rondom de parkeerplaats. Het regime van éénrichtingsverkeer in de J.C. van der Loosstraat blijft gehandhaafd.

In verband met verschillende ruimtelijke ontwikkelingen die in de omgeving van het plangebied hebben plaatsgevonden en plaatsvinden, is door middel van parkeeronderzoek de huidige en toekomstige parkeervraag in het gebied onderzocht¹. Er is tijdens het onderzoek geen ernstige parkeerhinder vastgesteld. De parkeerbehoefte binnen het onderhavige project bedraagt 68 parkeerplaatsen op het maatgevende moment (werkdag avond). Met de realisatie van 82 parkeerplaatsen is sprake van een restcapaciteit van 14 parkeerplaatsen. Voor de ontwikkeling aan het Theresiahof van Woonzorg Nederland kan hier gebruik van worden gemaakt.

Klimaatadaptatie en groen

De parkeerplaatsen in de parkeerkoffers worden aangelegd met waterdoorlatende verharding. Het terrein op de hoek Jan Persijnstraat – Theresiastraat krijgt naast de parkeerplaatsen een groene invulling. Het parkeerterrein ten noorden van de appartementengebouwen wordt iets verdiept aangelegd en wordt omsloten met een groene haag. Het terrein krijgt een groene uitstraling. Langs de straten wordt worden 33 nieuwe bomen aangeplant die zorgen voor een groene uitstraling en het voorkomen van hittestress.

¹ Parkeerstudie Tuindorp Oud Zuid Ouderkerk a/d Amstel, BVA Verkeersadviezen, 31 januari 2022

3 **Beleid**

3.1 **Inleiding**

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de inhoud van het ruimtelijk relevante beleid op provinciaal, regionaal en gemeentelijk schaalniveau. Dit beleid vormt het kader waarbinnen de nieuwe ontwikkeling plaats dienen te vinden.

3.2 **Rijksbeleid**

3.2.1 *Nationale Omgevingsvisie*

Vanaf 1 oktober 2022 of 1 januari 2023 treedt de nieuwe Omgevingswet naar verwachting in werking. De Omgevingswet bundelt alle huidige wetten over de leefomgeving. Daarbij hoort ook één rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). In de NOVI zijn de maatschappelijke opgaven samengevat in 4 prioriteiten:

- 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.

Betekenis voor het project

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 4.10).

3.2.2 *Besluit ruimtelijke ordening (Bro)*

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voorgeschreven dat indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, in de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording daarvan moet plaatsvinden. Per 1 juli 2017 is het Bro op enkele onderdelen gewijzigd.

Artikel 3.1.6, lid 2 Bro luidt:

“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.”

Betekenis voor het project

Met de voorgenomen ontwikkeling worden 57 woningen mogelijk gemaakt op een locatie waar momenteel 38 woningen aanwezig zijn. Gelet op de toename van het aantal woningen is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Er worden minimaal 44 sociale huurwoningen gerealiseerd waar een grote behoefte aan bestaat. Dit blijkt uit de wachtlijst met ingeschrevenen van

Woningnet. Ook naar middeldure huurwoningen bestaat een grote behoefte. Het bouwplan voorziet in maximaal 13 middeldure huurwoningen. De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied.

Het plan voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. De geplande ontwikkeling voorziet in een behoefte en is gebaseerd op een zorgvuldig gebruik van de ruimte. In paragraaf 3.3, en 3.4 wordt ingegaan op het provinciaal, regionaal en gemeentelijk woonbeleid.

3.2.3 *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.

Betekenis voor het project

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

3.2.4 *Visie Erfgoed en Ruimte*

De Visie Erfgoed en Ruimte 'Kiezen voor Karakter' is de vervanging voor de in 2009 verlopen 'Nota Belverdere', waarin een visie is gegeven op de wijze waarop met de cultuurhistorische kwaliteiten van gebieden en objecten in de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling in Nederland kan worden omgegaan.

De Visie Erfgoed en Ruimte (VER) 'Kiezen voor Karakter', is gericht op het verbinden van de zorg voor het cultureel erfgoed met andere ruimtelijke ontwikkelingsopgaven op het gebied van onder meer economie, veiligheid en duurzaamheid. De visie zet overheden, initiatiefnemers, eigenaren, ontwikkelaars en ruimtelijk ontwerpers er toe aan om de waarde van het cultureel erfgoed in te zetten bij de ontwikkeling van gebieden. De Visie Erfgoed en Ruimte 'Kiezen voor Karakter' is aanvullend aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, waarin het kabinet de unieke cultuurhistorische waarde van nationaal belang planologisch borgt. Daarnaast is met ingang van 1 januari 2012 het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangepast. Hierin is opgenomen dat in het bestemmingsplan een beschrijving moet worden opgenomen van de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden.

Betekenis voor het project

In paragraaf 4.1 en 4.2 wordt nader ingegaan op de archeologische en cultuurhistorische waarden in het plangebied. Er is geen sprake van aantasting van cultuurhistorische en archeologische waarden als gevolg van het bouwplan.

3.2.5 *Nationaal waterbeleid*

Europese Kaderrichtlijn Water

Sinds december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht. De belangrijkste doelstelling is het geven van een kader voor het beheer van oppervlaktewater en grondwater op basis van stroomgebieden en stroomgebiedsdistricten. De richtlijn wil het duurzaam gebruik van water bevorderen en de gevolgen van overstroming en droogte beperken. Daarnaast wil de richtlijn de aan water gebonden natuur beschermen en verbeteren met als uitgangspunt een goede ecologische toestand van het water.

De Commissie Waterbeheer 21^e eeuw heeft onderzocht welke maatregelen genomen kunnen worden om Nederland ook in de toekomst veilig en leefbaar te houden. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Waterbeleid voor de 21^e eeuw'. De belangrijkste aanbevelingen waren: anticiperen in plaats van reageren, meer ruimte naast techniek en 'vasthouden-bergen-afvoeren'.

Naar aanleiding van de aanbevelingen van de Commissie Waterbeheer 21^e eeuw, heeft het kabinet zijn standpunt bepaald in de nota 'Anders omgaan met water' (2000). Deze Nota benadrukt dat het antwoord op de problemen niet alleen ligt in technische oplossingen, maar vooral

ook in het ruimte geven aan water (flexibel peilbeheer en ruimtelijke maatregelen in de vorm van calamiteitenberging, piekberging en voorraad-beheer, etc.). Daarnaast moet meer gebruik worden gemaakt van de mogelijkheid om water vast te houden. Als meer water vasthouden niet zomaar gaat, moeten er voorzieningen worden aangelegd om tijdelijk water te bergen. Pas als deze twee mogelijkheden, vasthouden en bergen, zijn gebruikt mag het overtollige water worden afgevoerd.

Nota "Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21^e eeuw"

Met de nota Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21^e eeuw wil het Rijk een ander waterbeleid realiseren. Er moet geanticipeerd worden op een stijgende zeespiegel, een stijgende rivierafvoer, bodemdaling en een toename van de neerslag. Nieuwe ruimtelijke besluiten mogen de problematiek van veiligheid en wateroverlast niet ongemerkt vergroten. Bij nieuwe ruimtelijke besluiten moeten de gevolgen voor veiligheid en wateroverlast expliciet in beeld worden gebracht.

De nota geeft twee drietrapsstrategieën als uitgangspunten. Voor waterkwantiteit bestaat die uit vasthouden, bergen en afvoeren. Voor waterkwaliteit is het schoonhouden, scheiden en zuiveren. Deze strategieën vertalen zich voor het stedelijk gebied in aandachtspunten als: meer ruimte voor water, relatie tussen het stedelijk water en het water in het omliggende gebied, vergroting van het waterbergend vermogen met name in de stadsranden, verbetering van de waterkwaliteit, vergroting van de belevingswaarde van water, en kansen voor natuur en recreatie in en rondom stedelijk water.

Nationaal Waterplan

Op 10 december 2015 is het Nationaal Waterplan 2016 – 2021 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan bevat de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid voor de komende jaren en de daarbij behorende aspecten van het nationale ruimtelijke beleid. Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. Het NWP is zelf bindend voor het Rijk. Het Rijk is in Nederland verantwoordelijk voor het hoofd-watersysteem. 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 kader stellend voor het Bprw. Het kabinet vraagt andere overheden het NWP te vertalen in hun beleidsplannen.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende vijf ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld;
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater;
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht;
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement;
- Nederlanders leven waterbewust.

Betekenis voor het project

Onderdeel van het bestemmingsplan is de watertoets. In de watertoets is aangegeven wat de gevolgen van het plan zijn voor de waterhuishouding en op welke wijze water (regen-, afval- en oppervlaktewater) wordt ingepast in het plan. De watertoets is afgestemd met de betreffende waterbeheerder. In paragraaf 4.4 wordt hier nader op ingegaan.

3.2.6 Conclusie Rijksbeleid

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt voldaan aan de doelen en uitgangspunten zoals omschreven in het rijksbeleid.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2020

Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. Hierin staat de visie op de fysieke leefomgeving beschreven. De Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Noord-Holland 2040, het Provinciaal Verkeers- en Vervoerplan, het Provinciaal Milieubeleidsplan 2015-2018 en de Agenda Groen. De leidende

hoofddambitie in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant én dier, is een voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat. Tegelijkertijd is duurzame economische ontwikkeling een voorwaarde voor het kunnen investeren in een prettige leefomgeving. De provincie wil dat de kwalitatieve en kwantitatieve vraag en aanbod van werk- en woonlocaties met elkaar in overeenstemming zijn en streeft naar behoud en versterking van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en cultuurhistorie.

Het beleid van de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 is, voor zover het een bindende werking moet hebben, neergelegd in de Omgevingsverordening NH2020 zoals vastgesteld op 22 oktober 2020.

Betekenis voor het project

Hieronder zijn de artikelen uit de Omgevingsverordening NH2020 toegelicht die voor het onderhavige bestemmingsplan relevant zijn. De locatie ligt niet in een Bijzonder provinciaal landschap.

Artikel 6.3: Nieuwe stedelijke ontwikkelingen

In artikel 6.3 is bepaald dat een ruimtelijk plan uitsluitend kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Gedeputeerde Staten stellen nadere regels aan deze afspraken.

Het woningbouwplan in het Van der Looskwartier is regionaal afgestemd in het kader van het regionaal Woonakkoord (zie paragraaf 3.4.1).

Artikel 6.62: Klimaatadaptatie

Op grond van artikel 6.62 dient de toelichting van een ruimtelijk plan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving te bevatten van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's van klimaatverandering. Deze beschrijving dient in te gaan op het risico op wateroverlast, overstroming, hitte en droogte en de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om deze risico's te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. In paragraaf 4.4 wordt hier op ingegaan. In het kader van het wettelijk vooroverleg is het plan voorgelegd aan het waterschap en de provincie.

3.3.2 Woonagenda 2020 - 2025

In april 2020 is de Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025 vastgesteld. Doelstelling van de woonagenda is dat de provincie Noord-Holland wil zorgen voor voldoende betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen voor alle doelgroepen. De speerpunten van het provinciale woonbeleid zijn een woning voor iedereen, productie op peil: aanjagen woningbouwproductie, gezond, duurzaam en toekomstbestendig wonen in een aantrekkelijke provincie en een kwalitatief, betaalbaar en divers woningaanbod. Deze speerpunten zijn vertaald in de regionale Woonakkoorden.

Betekenis voor het project

Met het plan wordt een bijdrage geleverd aan de vraag naar betaalbare woningen. In paragraaf 3.4.1 is nader ingegaan op het regionaal Woonakkoord.

3.3.3 Conclusie provinciaal beleid

Het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan de doelen en uitgangspunten zoals gesteld in het provinciaal beleid. Er worden 38 oude eengezinswoningen vervangen door 57 toekomstbestendige eengezinswoningen en appartementen in de categorie sociale huur en middenhuur. Aan dit type woningen bestaat een grote behoefte. De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied met aandacht voor klimaatadaptieve maatregelen.

3.4 Regionaal en gemeentelijk beleid

3.4.1 Woonakkoord Amstelland – Meerlanden 2021 - 2025

Het Woonakkoord Amstelland-Meerlanden 2021-2025 (28 mei 2021) is een bestuurlijk akkoord

tussen de provincie Noord-Holland en de zes gemeenten in de regio Amstelland-Meerlanden (gemeenten Aalsmeer, Amstelveen, Diemen, Haarlemmermeer, Ouder-Amstel en Uithoorn).

In het Woonakkoord zijn de volgende prioriteiten gesteld:

- We verbinden ons aan versnelling van de woningbouwrealisatie met een betaalbaar, aantrekkelijk en duurzaam woonaanbod voor verschillende doelgroepen;
- We willen de bestaande betaalbare woningvoorraad beter benutten;
- Als er knelpunten zijn in de samenwerking, dan maken we die zoveel mogelijk bespreekbaar en werken we samen aan een oplossing;
- Samen sterk in de regionale samenwerking: waar mogelijk trekken we als partners op binnen AM en de MRA en naar het Rijk. Ieder vanuit eigen rol en verantwoordelijkheid.

De behoefte aan extra woningen doet zich voor in alle prijsklassen, zowel huur als koop. Maar betaalbare woningen zijn een belangrijk aandachtspunt.

Betekenis voor het project

De onderhavige ontwikkeling geeft invulling aan de behoefte aan sociale huurwoningen binnen bestaand stedelijk gebied.

3.4.2 Visie 2030 Ouder – Amstel: verbindend, uniek en divers

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.

Betekenis voor het project

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op sloop – nieuwbouw van sociale huurwoningen waarbij een intensivering van het aantal woningen plaatsvindt door middel van het realiseren twee kleinschalige appartementengebouwen in combinatie met grondgebonden woningen. De appartementen worden levensloopbestendig. Het project is passend binnen de Visie 2030.

3.4.3 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. Kwaliteitsslagen 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.

Betekenis voor het project

Met de sloop-nieuwbouw in het plangebied waarbij een intensivering van het aantal woningen plaatsvindt, wordt invulling gegeven aan de behoefte aan goedkope en middeldure huurwoningen. Tevens wordt een kwaliteitsslag gemaakt in levensloopbestendigheid en duurzaamheid. Het project is passend binnen de gemeentelijke woonvisie.

3.4.4 Verordening Sociale Woningbouw Ouder-Amstel 2020

Op 31 oktober 2019 is de Verordening Sociale Woningbouw Ouder-Amstel 2020 vastgesteld. De gemeente Ouder-Amstel wil de voorraad sociale huurwoningen, zeker met het oog op de grootschalige ontwikkelingen binnen de gemeente, op peil houden. Daarom wil de gemeente, vanuit de Woonvisie, nadrukkelijk uitvoering geven aan de afspraak om binnen elke woningbouwontwikkeling 30% sociale huurwoningen te realiseren.

Betekenis voor het project

De te slopen 38 sociale huurwoningen worden weer als sociale huurwoningen nieuw gebouwd. Van de 19 extra woningen wordt minimaal 30% als sociale huurwoningen gerealiseerd. Totaal betreft het 44 sociale huurwoningen en 13 middeldure huurwoningen. Er wordt voldaan aan de Verordening Sociale Woningbouw Ouder-Amstel 2020. In de anterieure overeenkomst die wordt gesloten tussen de gemeente en Eigen Haard wordt dit geborgd.

3.4.5 Huisvestingsverordening Ouder-Amstel 2020

Op 31 oktober 2019 is de Huisvestingsverordening Ouder-Amstel 2020 vastgesteld. Met de huisvestingsverordening beoogt de gemeente de effecten te bestrijden van schaarste aan goedkope woonruimte, door regels met betrekking tot woonruimteverdeling en regels met betrekking tot het beheer en behoud van de woningvoorraad. In de Huisvestingsverordening is onder andere bepaald hoeveel vrijkomende sociale huurwoningen met voorrang worden toegewezen aan lokaal ingezetenen. Hier zijn binnen de regio ook afspraken over gemaakt. Voor de toewijzing van de woningen worden de op dat moment geldende Beleidsregels woonruimteverdeling gemeente Ouder-Amstel toegepast (momenteel regionaal gemiddeld 30% aan lokaal ingezetenen).

Betekenis voor het project

In de uitvoering van het plan moet rekening worden gehouden met de regels in de Huisvestingsverordening Ouder-Amstel 2020. In de anterieure overeenkomst die wordt gesloten tussen de gemeente en Eigen Haard wordt dit vastgelegd.

3.4.6 Welstandsnota Ouder-Amstel

Door de wijziging van de Woningwet in 2003 is bepaald dat de welstandsbeoordeling alleen nog maar kan worden gebaseerd op door de gemeenteraad in een welstandsnota vastgestelde welstandscriteria. De gemeente Ouder-Amstel heeft in 2003 een zo bedoelde welstandsnota opgesteld. De nota bevat een samenhangend stelsel van welstandsaspecten en criteria waaraan bouwplannen worden getoetst. Voor de verschillende gebieden in de kern Ouderkerk aan de Amstel zijn welstandscriteria geformuleerd.

De welstandskaart geeft een overzicht van de onderscheiden gebieden en de bijbehorende welstandsregimes. Het plangebied is gelegen in het welstandsgebied 2 'Ouderkerk aan de Amstel Wilhelminalaan e.o.'. Voor dit gebied geldt een bijzonder welstandsregime. Het beleid voor de

Wilhelminalaan en omgeving is terughoudend en gericht op het beheer van de basiskwaliteit. Gebouwen dienen een karakter te hebben die aansluit bij de uitstraling en betekenis van de wijk.

Betekenis voor het project

In het kader van de aan te vragen omgevingsvergunning voor bouwen zal het bouwplan door Welstand worden beoordeeld.

3.4.7 *Nota Parkeernormen Ouder-Amstel en Parapluplan Ouder-Amstel*

In de Nota Parkeernormen Ouder-Amstel zijn de parkeernormen binnen de verschillende deelgebieden van de gemeente vastgelegd. In de parkeernota wordt voor de gebieden buiten de dorpskern van Ouderkerk aan de Amstel verwezen naar de richtlijnen van de CROW. De planologisch-juridische borging is opgenomen in het Parapluplan Ouder-Amstel. In het parapluplan is bepaald dat moet worden voldaan aan de beleidsregels (de Nota Parkeernormen).

Betekenis voor het project

In paragraaf 4.7 wordt ingegaan op het aspect parkeren en wordt aangegeven hoe dit plan zich verhoudt tot de ter plaatse geldende parkeernormen.

3.4.8 *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.

Er wordt ingezet 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.

Speerpunt van het gemeentelijk beleid binnen deze energieambitie is allereerst de verduurzaming (energiebesparing en duurzame energieopwekking) van de bestaande gebouwde omgeving. Daarnaast wordt bij nieuwbouw maximaal ingezet op duurzaamheid. Wat betreft het thema Energie gaat het dan om de volgende uitgangspunten:

- een energie neutrale leefomgeving/woonwijk;
- een duurzame energievoorziening zonder gasaansluiting (restwarmte/all-electric);
- benutting van duurzame bronnen en opwek (warmte-en koudenet, zonne-energie);
- alleen no regret maatregelen.

Ten slotte wordt vanuit het thema energie ingezet op duurzame mobiliteit. Focus in deze nota ligt hierbij op elektrisch vervoer en laadpunten.

Betekenis voor het project

In paragraaf 4.10 wordt ingegaan op het aspect duurzaamheid in relatie tot de voorgenomen ontwikkeling.

3.4.9 *Conclusie regionaal en gemeentelijk beleid*

Het initiatief is passend en geeft invulling aan het regionaal en gemeentelijk beleid.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

Diverse milieuaspecten vormen belangrijke input bij de ontwikkeling van het plangebied. In dat verband dient bij de afweging van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen te worden onderzocht welke milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. Tevens is het van belang milieubelastende functies ruimtelijk te scheiden van milieugevoelige functies.

4.1 Archeologie

Op grond van de Erfgoedwet is iedere gemeente verplicht aandacht te besteden aan de archeologie op haar grondgebied en dit te verwerken in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke instrumenten.

Betekenis voor het project

De gemeente Ouder-Amstel heeft geen archeologisch beleid. Daarom wordt gebruik gemaakt van de Archeologische Monumentenkaart (AMK) en de landelijke Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW). Het plangebied is aangemerkt als gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde. De lage verwachtingswaarde is de reden dat de gronden in het viigerende bestemmingsplan geen dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' hebben. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het initiatief.



Afbeelding 4.1: Uitsnede AMK-kaart met plangebied rood omcirkeld

4.2 Cultuurhistorie

Op grond van de Modernisering Monumentenwet (MoMo) dient in een bestemmingsplan een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Betekenis voor het project

Binnen het plangebied is sprake van karakteristieke woningen bestaande uit één laag met kap en een eenduidige uitstraling. De bebouwing heeft echter geen beschermde status. Met de nieuwbouw wordt getracht om de aanwezige karakteristiek zoveel als mogelijk te behouden. De Van der Loosstraat behoudt het dorpse karakter. Korte rijen van identieke, bescheiden eengezinswoningen zijn gesitueerd aan beide kanten van de straat. Door kleine hoekverdraaiingen en aandacht voor voortuinen wordt een harde begrenzing van de straat vermeden. De keuze voor een traditionele mansardekap maakt het mogelijk om woningen met een enkele laag plus kap te realiseren. Op deze manier wordt de ongedwongen kleinschalige sfeer behouden, ook al zijn de woningen beduidend ruimer dan de oude woningen.

In het plan is rekening gehouden met de cultuurhistorische waarde van de huidige bebouwing. Er is geen sprake van een aardkundig waardevol gebied. Het bouwplan leidt niet tot aantasting van cultuurhistorische waarden.

4.3 Bodemkwaliteit

Voor de realisatie van het bouwplan vinden bodemingrepen plaats. Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is.

Betekenis voor het project

Binnen het plangebied is een verkennend bodemonderzoek² uitgevoerd om inzicht te krijgen in de huidige milieuhygiënische bodemkwaliteit. Het bodemonderzoek is uitgevoerd volgens de NEN 5740 richtlijnen.

In de grond is een lichte, en in de ondergrond plaatselijk matige, verontreiniging met enkele zware metalen en PAK aangetroffen. Daarnaast zijn in het westelijke deel van het zuidelijk deel van het plangebied in de bovengrond lichte verontreiniging met PCB en in de ondergrond een lichte verontreiniging met minerale olie aangetoond. Hier zijn ook gehalten aan lood en zink boven de tussenwaarde aangetoond. Er is geen aanleiding om een ernstig geval van verontreiniging te vermoeden.

Het grondwater is plaatselijk licht verontreinigd met barium en xylenen. De herkomst van deze verontreiniging is onbekend. Waarschijnlijk betreft het verhoogde gehalte aan barium een verhoogde achtergrondconcentratie. De verontreiniging met xylenen is mogelijk te relateren aan de lichte verontreiniging met minerale olie in de ondergrond.

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 echter niet voor duurzaam bodemgebruik bij de beoogde functie ('wonen met tuin'). Het geschikt maken van de bodem voor de beoogde functie staat de voorgenomen bestemmingswijziging echter niet in de weg. Mogelijk moet in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning nog een aanvullend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

Bij werkzaamheden in de bodem dient rekening te worden gehouden met de veiligheidsmaatregelen conform de CROW-publicatie 132 'werken met verontreinigde grond en grondwater'. De voorlopige veiligheidsklasse op basis van dit onderzoek is 'basisklasse'.

² Verkennend bodemonderzoek J.C. van der Loosstraat e.o. te Ouderkerk aan de Amstel, BK Ingenieurs, 14 juni 2017

4.4 Water

Een watertoets is een essentieel onderdeel van ieder ruimtelijk plan. Hierbij wordt ingegaan op onder andere de beleidsuitgangspunten van het waterschap, de huidige en de toekomstige waterhuishouding in het plangebied. De planontwikkeling kan effecten hebben op de hoeveelheid verharding en het waterschap zal het plan beoordelen op haar effecten.

Het is verplicht in beeld te brengen wat de effecten van de voorgenomen activiteit op de waterhuishouding zijn. Het gaat hier zowel om de waterkwaliteit als waterkwantiteit. Het streven is er zoveel mogelijk op gericht om water (regen-, afval- en oppervlaktewater) op een goede manier in te passen in het ontwerp.

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

Betekenis voor het project

Watercompensatie

Er geldt op grond van de regels van de Keur een compensatieplicht vanaf een toename aan verharding van 1.000 m². Die toename aan verharding heeft te maken met het versneld afvoeren van regenwater richting het watersysteem. In de huidige situatie is het plangebied al voor het overgrote deel verhard. Onverharde gronden bevinden zich in de tuinen van de woningen. In de nieuwe situatie is sprake van een verhardingstoename van circa 570 m². Een deel hiervan heeft betrekking op parkeerplaatsen in de toekomstige parkeerkoffers, die worden voorzien van waterdoorlatende verharding. Er is geen sprake van water dat gedempt wordt. Er geldt geen verplichting voor het graven van water.

Waterkering

Het plangebied ligt niet in de invloedssfeer van een door het waterschap aangewezen waterkering. Op dit aspect zijn in het plangebied geen regels uit de Keur van toepassing.

Riolering en hemelwater

Er is in het plangebied gekozen voor een 100% gescheiden stelsel. Regenwater wordt afgekoppeld van het afvalwater. In de toekomstige situatie wordt een toename van de afvalwaterproductie verwacht. Uitgangspunt is dat het omliggende rioolstelsel voldoende capaciteit heeft om dit te verwerken.

Klimaatadaptatie

In het plan is rekening gehouden met klimaatadaptatie. De toename aan verharding wordt zoveel mogelijk beperkt. Parkeerplaatsen in de parkeerkoffers worden met waterdoorlatende verharding aangelegd. Langs de straten worden 33 nieuwe bomen aangeplant die zorgen voor een groene uitstraling en het voorkomen van hittestress. Hemelwater kan infiltreren in de tuinen en groenvoorzieningen en wordt daarna vertraagd afgevoerd.

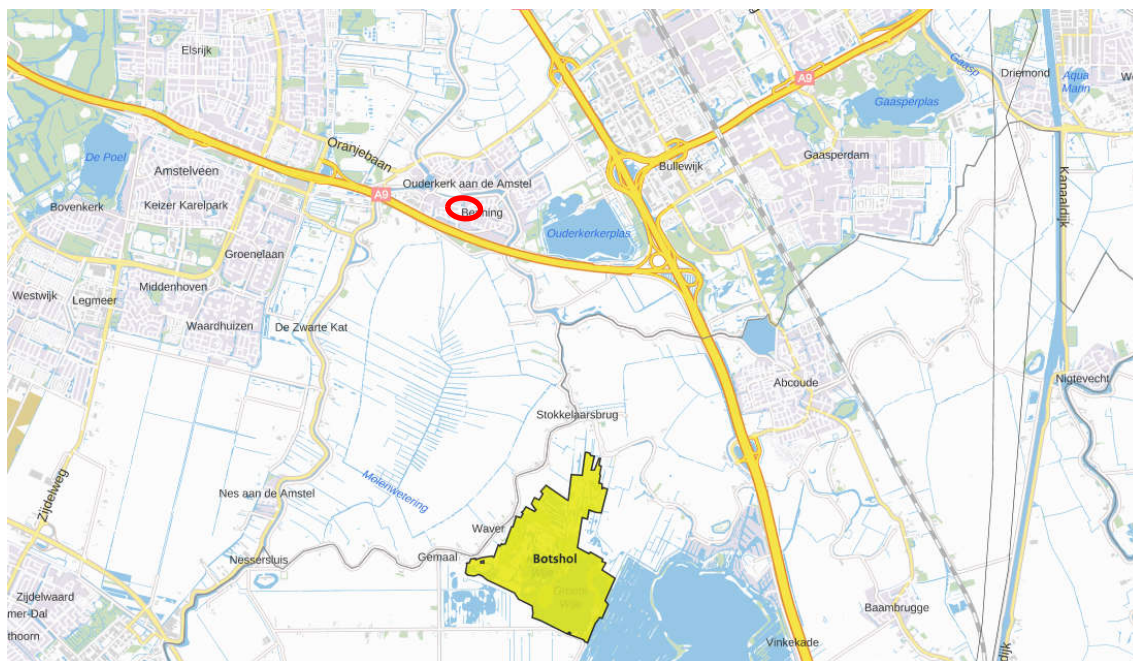
4.5 Natuur

In de natuurwetgeving worden gebiedsbescherming en soortenbescherming onderscheiden. Beide beschermingsregimes zijn van belang voor de ontwikkelingsmogelijkheden van een gebied.

Op basis van een ecologische quickscan en aanvullend onderzoek³ zijn de effecten van het plan op beschermde natuurwaarden inzichtelijk gemaakt.

Gebiedsbescherming

De locatie ligt niet in de nabijheid van een Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied betreft Botshol, op circa 4 kilometer afstand.



Afbeelding 4.2: Natura 2000

Gezien de grote afstand en de uit te voeren werkzaamheden worden op voorhand geen directe negatieve gevolgen verwacht van de plannen zoals licht, geluid of optische verstoring. Er hoeft geen nadere toetsing uitgevoerd te worden. Omdat negatieve effecten als gevolg van stikstofdepositie niet kunnen worden uitgesloten, zijn stikstofberekeningen met het programma Aerius uitgevoerd⁴. De Wet stikstofreductie en natuurverbetering voorziet per 1 juli 2021 in een partiële vrijstelling van de vergunningplicht voor stikstofemissies afkomstig van bouw- en sloopwerkzaamheden. De berekening is om die reden alleen voor de gebruiksfase uitgevoerd. Uit deze berekening volgt dat de maximale projectbijdrage van het gebruik van de woningen 0,00 mol/ha/jaar bedraagt op de meest dichtbijgelegen stikstofgevoelige habitattypen. De stikstofdepositie die uitvoering van de plannen zal veroorzaken vormt een zodanig gering percentage van de kritische depositiewaarde van de meest kritische ter plaatse voorkomende stikstofgevoelige habitattypen, dat er ecologisch gezien geen zichtbare of meetbare effecten zullen optreden en er zeker geen sprake is van significante gevolgen waardoor de instandhoudingsdoelstellingen van de betrokken Natura 2000-gebieden in gevaar zouden kunnen komen.

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland, inclusief de zogenaamde verbindingszones die verschillende NNN-gebieden kunnen verbinden. Het meest nabijgelegen NNN-gebied ligt op circa 800 meter afstand (zie afbeelding 4.3). Daarnaast is geen sprake van bijzonder provinciaal landschap (waaronder weidevogelleefgebied). Externe werking is niet aan de orde. Bijzonder Provinciaal Landschap ligt op circa 230 meter van het

³ Vleermuizen- & huismussen inventarisatie J.C van der Loostraat 1-29 / 2-24, Theresiastraat 2-11, Jan Persijnstraat 1 Ouderkerk Aan de Amstel, Elsen Ecology, 12 september 2020

⁴ Stikstofdepositieberekening Van der Looskwartier, DNS Planvorming BV, 14 februari 2022

plangebied (zie afbeelding 4.4). Gelet op de afstand tot deze beschermde gebieden en de afscherpende werking van tussenliggende bebouwing worden geen negatieve effecten verwacht.



Afbeelding 4.3: Natuurnetwerk Nederland (groen)



Afbeelding 4.4: Bijzonder Provinciaal Landschap (roze)

Soortenbescherming

Op basis van een door Elsken Ecologie uitgevoerde quickscan bleek dat het niet mogelijk was de aanwezigheid van vleermuizen en huismussen in het plangebied uit te sluiten. Om aan te tonen of uit te sluiten dat middels de wet Natuurbescherming beschermde soorten en/of waarden aanwezig zijn binnen de grenzen van het plangebied in de periode mei t/m september 2020 verder onderzoek gedaan naar verblijfplaatsen van vleermuizen en nesten van de huismus. Daaruit is gebleken dat er zich 22 nesten van huismussen binnen de grenzen van het plangebied bevinden. Deze nesten hebben een jaarronde bescherming. Dit houdt in dat indien de geplande ruimtelijke ingrepen en werkzaamheden een negatief effect hebben op deze nesten hier eerst een ontheffing voor moet worden afgegeven door het bevoegd gezag. Ten behoeve van het verkrijgen van de ontheffing zijn in mei 2021 36 tijdelijke huismuskasten geplaatst. Daarnaast worden 64 permanente inbouwkasten opgenomen in de nieuwbouw. De ontheffing is op 3 november 2021 verleend.

Voor vleermuizen zijn geen beschermde waarden aangetroffen. Verder dient er tijdens de werkzaamheden rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van egels in het plangebied. Deze mogen in het kader van de zorgplicht niet worden gedood, verwond en/of in de winterperiode verstoord. De zorgplicht vraagt van de initiatiefnemer een zorgvuldig handelen. Afhankelijk van de periode waarin wordt gewerkt kan hieraan invulling worden gegeven door in de lente, herfst en/of zomer in een richting in de richting van groenstructuren te werken. Zo hebben de egels kans om dekking te zoeken. Indien in de winterperiode gewerkt wordt moeten de winter rust plekken worden aangeduid en ervoor worden gezorgd dat deze tijdens de werkzaamheden niet worden verstoord.

Voor de aanwezigheid van de egel en algemene soorten amfibieën dient bij de werkzaamheden in Noord-Holland een meldingsplicht. Deze melding moet worden gedaan bij het Omgevingsdienst NHN. Tijdens de werkzaamheden dient in ieder geval rekening te worden gehouden met de zorgplicht. Er is een ecologisch werkprotocol opgesteld waarin maatregelen worden opgenomen gericht op de huismussen en egels.

Conclusie

Met betrekking tot gebiedsbescherming zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan. Op grond van het uitgevoerde natuuronderzoek naar soorten is geconstateerd dat er nesten van huismussen aanwezig zijn. Hier zijn en worden compenserende maatregelen voor getroffen en is ontheffing verleend. Er is geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen anderzijds.

De doelen van milieuzonering zijn:

- Het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- Het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Betekenis voor het project

Aan de westzijde van de Theresiastraat is een woonzorgcentrum aanwezig. Een woonzorgcentrum is niet opgenomen in de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. De meest passende categorie is de functie 'Artsenpraktijken, klinieken, dagverblijven'. Hiervoor geldt een richtafstand tot woningen van 10 meter. De kortste afstand van de gebouwen van het woonzorgcentrum tot de nieuwe woningen bedraagt circa 20 meter. Aan de richtafstand van 10 meter wordt

ruimschoots voldaan. Verder kan worden opgemerkt dat de verkeersaantrekkende werking vergelijkbaar is met een normale woonfunctie en een groot deel van de zorgeenheden binnenkort worden omgezet naar zelfstandige woningen.

In de directe omgeving zijn verder geen bedrijven of functies aanwezig die tot hinder op de woningen zouden kunnen zorgen danwel beperkt zouden kunnen worden in de bedrijfsvoering als gevolg van het woningbouwplan. Vanuit het oogpunt van milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.7 Geluid

In het kader van geluid is de Wet geluidhinder van toepassing. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. In dit geval is wegverkeerslawaai van belang.

In de Wet geluidhinder is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. Daarbij onderscheidt de Wet geluidhinder geluidsgevoelige gebouwen enerzijds en niet-geluidsgevoelige functies anderzijds. Het uitgangspunt is dat op de gevels van nieuwe geluidsgevoelige functies voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Indien hier niet aan wordt voldaan, kan een hogere grenswaarde worden vastgesteld. Deze hogere waarde is te verlenen tot 63 dB binnen de bebouwde kom.

Betekenis voor het project

Er worden nieuwe geluidsgevoelige functies gerealiseerd. Het plangebied valt binnen de wettelijke geluidzone van de Jan Benninghweg (50 km/uur) en de rijksweg A9 (autosnelweg, maximaal 100 km/uur).

Door middel van akoestisch onderzoek⁵ is de gevelbelasting bepaald en getoetst aan de wettelijke grenswaarden. Op dit moment vindt er een grootschalige uitbouw plaats van dit deel van de A9. In dit onderzoek is uitgegaan van de nieuwe situatie. In de directe omgeving zijn verder een aantal relevante wegen binnen de 30 km/uur zone gelegen. Deze wegen zijn alleen meegenomen in het kader van de cumulatieve geluidbelasting. Uit de rekenresultaten blijkt dat de geluidbelasting op de nieuwe woningen als gevolg van de omliggende gezoneerde wegen voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De cumulatieve geluidbelasting als gevolg van wegverkeer staat bovendien een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat niet in de weg.

4.8 Luchtkwaliteit

Op basis van wetgeving die bekend staat onder de naam 'Wet luchtkwaliteit' kunnen ruimtelijk-economische initiatieven worden uitgevoerd als aan één of meer voorwaarden wordt voldaan:

- grenswaarden niet worden overschreden;
- de luchtkwaliteit per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft;
- het initiatief niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit;
- het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Onder kleine projecten worden projecten verstaan die de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' verslechteren. Deze projecten worden niet meer beoordeeld op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering voor. Het voormalige ministerie van VROM heeft de definitie van 'in betekende mate' vastgelegd in het Besluit NIBM. Projecten die de concentratie NO_x, SO₂ of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekende mate bij aan de luchtvervuiling.

⁵ Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai Van der Looskwartier – Ouderkerk a/d Amstel, De Roever Omgevingsadvies, 11 februari 2021

Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in de regeling NIBM omgezet in getalmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

Betekenis voor het project

De ontwikkeling van het plangebied bevat de realisatie van minder dan 1.500 woningen. Op basis van deze gegevens kan worden geconcludeerd dat onderzoek naar luchtkwaliteit voor de ontwikkeling die met het voorliggende bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt niet nodig is en dat de ontwikkeling niet bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Voor fijn stof (PM10 en PM2,5) en stikstofdioxide (NO2) zijn binnen Europa grenswaarden bepaald. Voor PM10 is een dagnorm vastgelegd van 50 µg/m³ die niet meer dan 35 keer per jaar mag worden overschreden. Voor PM2,5 bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde 25 µg/m³. De jaargemiddelde grenswaarde voor stikstofdioxide (NO2) bedraagt 40 µg/m³.

Uit de informatie die beschikbaar is via de Monitoringstool NSL blijkt dat de jaargemiddelde concentraties van PM2,5, PM10 en NO2 in 2017, 2020 en 2025 langs wegen in de nabijheid van het plangebied ruim onder de genoemde grenswaarden liggen. Ter plaatse van het gehele plangebied zal dan ook worden voldaan aan de grenswaarden omdat de concentraties luchtverontreinigende stoffen afnemen naarmate een locatie verder van de weg ligt. Met betrekking tot luchtkwaliteit is in het plangebied sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4.9 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen:

- bedrijven waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt;
- transportroutes (wegen, waterwegen, spoorwegen) waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd;
- ondergrondse buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen.

De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Voor LPG-tankstations geldt voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen tevens de circulaire effectafstanden externe veiligheid lpg-tankstations.

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoorwegen waterwegen is het wettelijk kader vastgelegd het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de Regeling Basisnet. De normen voor ondergrondse buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb).

Betekenis voor het project

In het kader van het bestemmingsplan is het aspect externe veiligheid onderzocht. Het plan ligt in het invloedsgebied van de A9. Dit invloedsgebied wordt niet weergegeven op de Signaeringskaart EV, maar bedraagt 355 meter voor de stofcategorie GF3. Dit betekent dat in de ruimtelijke onderbouwing moet worden ingegaan op de bestrijdbaarheid van incidenten en zelfredzaamheid van aanwezigen.

Omdat het plangebied op meer dan 200 meter van de rijksweg A9 is gelegen is op grond van artikel 8 van het Besluit externe veiligheid transportroutes een verantwoording van het groepsrisico niet vereist. De normen voor externe veiligheid vormen geen belemmering voor deze ontwikkeling.

Rampbestrijding en zelfredzaamheid bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen op de A9

Vanwege de ligging binnen het invloedsgebied moet op grond van artikel 7 van het Bevt in de toelichting van het omgevingsbesluit worden in gegaan op:

- de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp met gevaarlijke stoffen op de rijksweg A9, en;
- voor zover het plan of de vergunning betrekking heeft op nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten: de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op de rijksweg A9 een ramp met gevaarlijke stoffen voordoet.

De effecten van een calamiteit met een tankwagen met LF1, LF2 (plasbrand) en GF3 stoffen (BLEVE) zullen niet reiken tot het plangebied en zijn daarom niet nader beschouwd. Alleen de effecten van een calamiteit met een tankwagen met toxische vloeistoffen (categorie LT2) kunnen onder bepaalde weersomstandigheden reiken tot het plangebied en zijn nader beschouwd.

Toxische vloeistoffen kunnen vrijkomen als de tankwagen, of -container met toxische vloeistoffen het begeeft als gevolg van bijvoorbeeld een ongeval. Hierbij komen de toxische stoffen vrij in de vorm van een plas. Bij een toxische plas zal deze vervolgens (gedeeltelijk) verdampen, waarbij een toxische wolk wordt gevormd. Op grond van het HART wordt voor een toxische wolk van LT2-stoffen een 1% letaliteitsgrens aangehouden van 880 meter. Dit is de grens waarbij buiten aanwezige personen net nog kunnen overlijden indien zij buiten aanwezig zijn en niet vluchten/schillen. Afhankelijk van de plaats van het ongeval, de windrichting en de weersomstandigheden kan de toxische wolk richting het plangebied drijven en deels of geheel over het plangebied komen te liggen.

Bestrijdbaarheid

Bij een ongeval met toxische vloeistoffen kan de brandweer, afhankelijk van de stofintensiteit en het groeiscenario, optreden door de gaswolk neer te slaan of te verdunnen/op te nemen met water. Hiertoe dienen voldoende bluswatervoorzieningen nabij de risicobron aanwezig te zijn. De aanwezigheid van bluswatervoorzieningen binnen het plangebied is met het oog op een toxische scenario niet relevant.

Ook ten aanzien van de bereikbaarheid is bij een toxisch scenario met name de bereikbaarheid van de risicobron maatgevend. De inrichting van het plangebied heeft geen invloed op de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen ter plaatse van de risicobron.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schillen en ontvluchten.

Binnen het plangebied zijn geen nieuwe functies voorzien die specifiek gericht zijn op minder zelfredzame personen. De planvorming betreft de realisatie van nieuwe woningen. Uitgangspunt is dat de personen in de woningen zelfredzaam zullen zijn.

Bij incidenten zal een afweging gemaakt moeten worden tussen schillen of vluchten. Bij een toxische wolk kunnen mensen komen te overlijden als gevolg van blootstelling aan de toxische stof. Of mensen daadwerkelijk komen te overlijden is afhankelijk van de dosis, die bestaat uit de blootstellingsduur en de concentratie waaraan de persoon is blootgesteld. Aangenomen wordt dat personen die zich binnen in een van de buitenlucht afgesloten ruimte bevinden een 10 keer zo lage kans hebben te overlijden als personen die zich bevinden in de buitenlucht (PGS3). Het beste advies bij het vrijkomen van een toxische wolk als gevolg van een incident op de weg is schillen in de woning.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan

4.10 Duurzaamheid

In de uitvoering van het bestemmingsplan zal aandacht worden besteed aan het aspect duurzaamheid. Duurzaam bouwen betreft een wijze van plannen, bestemmen, ontwerpen, bouwen, inrichten en beheren (inclusief slopen en hergebruik) van de te realiseren woningen.

Duurzaamheidsaspecten waar bij de bouw van de woningen aan moet worden gedacht zijn: energiehuishouding, materiaalgebruik, watergebruik, gezondheid, comfort, toekomstbestendigheid, etc. In paragraaf 3.4.6 is ingegaan op het duurzaamheidsbeleid van de gemeente.

Betekenis voor het project

Het is de ambitie om in het plan mogelijkheden te scheppen voor een blijvend duurzame woonomgeving. Duurzaamheid zal op verschillende aspecten ruimschoots aandacht krijgen. De ambitie is 'nul op de meter' voor de te realiseren eengezinswoningen en een EPC van 0,2 voor de appartementen. De woningen worden niet op het gasnet aangesloten. Er zal gebruik worden gemaakt van zonnepanelen en warmtepompen. De parkeerplaatsen in de parkeerclusters worden aangelegd met waterdoorlatende verharding. Er worden 33 nieuwe bomen aangeplant die zorgen voor een verkoelende werking in het gebied en het voorkomen van hittestress. In de uitwerking van het plan zal nader aandacht worden besteed aan overige mogelijkheden voor klimaatadaptieve maatregelen en circulair en natuurinclusief bouwen. Met deze duurzaamheidsmaatregelen wordt aangesloten bij het duurzaamheidsbeleid van de gemeente.

4.11 Bezonning

Naarmate de breedte of hoogte van een gebouw groter is, kan het negatieve effect op de bezonning van de omgeving toenemen. Een smalle toren belemmert de bezonning van de omgeving voor een kortere tijd dan een wand van diezelfde hoogte, of zelfs een wand van minder hoogte. Hoogbouwinitiatieven dienen daarom te worden onderworpen aan een bezonningsonderzoek.

Betekenis voor het project

Ten behoeve van de ontwikkeling is een bezonningsstudie⁶ uitgevoerd. Bij de bezonningsstudie is de lichte TNO-norm als uitgangspunt gehanteerd. De 'lichte norm' gaat uit van ten minste twee mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari - 21 oktober (gedurende acht maanden) in 'midden vensterbank binnenkant raam' van de woonkamer. Aan deze norm wordt voldaan.

Uit de uitgevoerde bezonningsstudie kan worden opgemaakt dat alleen in het voorjaar en najaar een bepaalde mate van schaduwwerking van de nieuwe appartementengebouwen (3 bouwlagen) kan worden verwacht ten opzichte van de tuinen van bestaande woningen in de omgeving. De beperkt effecten op de bezonning in de omgeving van het plangebied worden aanvaardbaar geacht.

4.12 M.e.r.-beoordeling

In Nederland is het verplicht om de effecten op het milieu volwaardig onderdeel te laten zijn van de voorbereiding en de besluitvorming over ruimtelijke plannen. Daarvoor is in de Wet milieubeheer de methodiek van de milieueffectrapportage (m.e.r.) opgenomen.

Het Besluit m.e.r. en de Wet milieubeheer zijn per 7 juli 2017 gewijzigd. De wijzigingen gelden met terugwerkende kracht vanaf 16 mei 2017. Gemeenten zijn thans verplicht om een expliciet besluit te nemen over het al dan niet opstellen van een milieueffectrapport (Mer).

⁶ Bezonningsstudie, Architectenbureau Mischa de Haas, 2021

Betekenis voor het project

Uit het natuuronderzoek en het onderzoek naar stikstofdepositie, zoals beschreven in paragraaf 4.5 blijkt dat de ontwikkeling naar verwachting geen invloed heeft op Natura 2000-gebieden. De voorgenomen ontwikkeling is ook niet direct m.e.r. beoordelingsplichtig op basis van het onderdeel 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Echter, omdat de voorgenomen ontwikkeling wel valt onder de noemer van een 'stedelijk ontwikkelingsproject', is een vormvrije m.e.r.-beoordeling verplicht. Door middel van een aanmeldnotitie⁷ is hier invulling aan gegeven. Hieruit volgt dat de omvang van het project ver onder de drempelwaarde ligt en de kenmerken van de activiteiten (sloop, herinrichting van het gebied en bouw van de woningen) en de mogelijke gevolgen voor het milieu als gevolg van deze activiteiten geen aanleiding geven voor het opstellen van een milieueffectrapportage.

4.13 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten

De effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de in dit hoofdstuk genoemde milieu- en omgevingsfactoren vormen geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

⁷ Aanmeldnotitie m.e.r. Van der Looskwartier Ouderkerk aan den Amstel, DNS Planvorming BV, 26 februari 2021

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke ontwikkeling juridisch is vertaald. Het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van deze gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en geeft uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

In dit hoofdstuk zal worden ingegaan op de systematiek en leeswijzer bij de verbeelding en regels en de handhaafbaarheid.

5.2 Planopzet en systematiek

In het voorliggende bestemmingsplan is de hoofdstructuur van de openbare ruimte vastgelegd. Voor de verkeersstructuur is de bestemming 'Verkeer' opgenomen. De toekomstige woonpercelen zijn als 'Wonen' bestemd waarbij de voortuinen tot 1 meter achter de voorgevel de bestemming 'Tuin' hebben gekregen. Er is sprake van gedetailleerde bestemmingen waarbij binnen de woonbestemming nog enige ruimte is geboden binnen de bouwvlakken in verband met eventuele beperkte wijzigingen in het stedenbouwkundig plan wat betreft de positie van de woningen.

Door de keuze voor deze planvorm wordt voldoende rechtszekerheid geboden voor de omgeving maar is er wel nog enige flexibiliteit mogelijk in de precieze situering.

5.3 Verbeelding

De verbeelding geeft de bestemmingen van de gronden aan. In de planregels is per bestemming en aanduiding vastgelegd wat de beperkingen en mogelijkheden van de gronden met de bestemming, zoals aangegeven op de verbeelding, zijn.

5.4 Planregels

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- Tuin
- Verkeer
- Wonen

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

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit zijn de inleidende bepalingen van de regels.

- Artikel 1: Begrippen
geeft de betekenis aan een aantal in de regels voorkomende begrippen. Hierdoor wordt de interpretatie van de begrippen vastgelegd, waardoor de duidelijkheid wordt vergroot.
- Artikel 2: Wijze van meten
geeft aan hoe bepaalde maten dienen te worden berekend.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

- Artikel 3: Tuin
Deze gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de aangrenzend gelegen hoofdgebouwen. Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van entrees en erkers.
- Artikel 4: Verkeer
Binnen deze bestemming zijn wegen en paden, groenvoorzieningen waaronder bermen en beplanting, straatmeubilair, voorzieningen van algemeen nut, waterlopen en waterpartijen waaronder ook duikers, waterhuishoudkundige voorzieningen en oeververbindingen (bruggen) toegestaan.
- Artikel 5: 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 57. Tevens zijn bijbehorende voorzieningen zoals tuinen, erven, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

- Artikel 6: Antidubbelregel
Op grond van de antidubbelregel is bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft (artikel 3.2.4 Bro). Deze bepaling voorkomt dat er meer kan worden gebouwd dan wenselijk is indien een kavel wordt gesplitst en op grond daarvan een nieuw bouwperceel ontstaat. Elk bouwperceel heeft immers in principe recht op een bepaalde hoeveelheid bebouwing.
- Artikel 7: Algemene bouwregels
In dit artikel 7 zijn aanvullend op de bouwregels behorende bij de bestemmingen, algemene bouwregels opgenomen voor ondergrondse bouwwerken en ondergeschikte bouwdelen.
- Artikel 8: Algemene gebruiksregels
Dit artikel geeft een aantal gebruiksvormen die per definitie als strijdig gebruik van de gronden in het bestemmingsplangebied worden beschouwd.
- Artikel 9: Algemene afwijkingsregels
Met deze bepaling kan middels een omgevingsvergunning worden afgeweken van de regels ten aanzien van het bouwen van gebouwen ten behoeve van het overschrijden van bepalingen inzake goothoogte, hoogte, oppervlakte en inhoud van bouwwerken.
- Artikel 10: Algemene wijzigingsregels
In dit artikel is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor kleine overschrijdingen van de bestemmingsgrenzen.
- Artikel 11: Overige regels

In de overige regels is geborgd dat voorzien wordt voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen, waarbij moet worden voldaan aan het geldende parkeernormenbeleid

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat de laatste bepalingen van de bestemmingsregels. Hieronder worden de verschillende artikelen toegelicht.

- Artikel 11: Overgangsregels

Het overgangsrecht is tweeledig en heeft betrekking op bouwwerken en gebruik. In dit artikel staan de overgangsregels voor bestaande bouwwerken en bestaande gebruiksactiviteiten die afwijken van het bestemmingsplan.

- Artikel 12: Slotregel

Dit artikel geeft de naam en datum van het bestemmingsplan aan.

5.5 Handhaafbaarheid

Een van de uitgangspunten bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan, dus ook bij de ontwikkeling van dit bestemmingsplan, is dat de in het plan opgenomen regels handhaafbaar dienen te zijn. Handhaving van het ruimtelijk beleid verdient meer aandacht omdat het een voorwaarde is voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied. Bij de totstandkoming van dit bestemmingsplan is aandacht besteed aan de handhaafbaarheid van de in het plan opgenomen regels.

Ten behoeve van een goede handhaving van de regels zijn de volgende factoren van belang:

- voldoende kenbaarheid geven aan het plan;
- voldoende draagvlak voor het beleid en de regelgeving in het plan;
- inzichtelijke en realistische regeling;
- handhavingsbeleid.

6 Financiële uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient er in het kader van het bestemmingsplan een onderzoek te worden gedaan naar de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid van het plan. De maatschappelijke aspecten worden in hoofdstuk 7 toegelicht.

In artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is voorgeschreven dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor de gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is de definitie van bouwplan gegeven, waarbij het onderhavige plan met 57 woningen (19 extra woningen ten opzichte van bestaande situatie) als bouwplan kan worden aangemerkt. Met het tweede lid van artikel 6.12 Wro kan worden afgeweken van de plicht een exploitatieplan vast te stellen, mits het verhaal van kosten anderszins is verzekerd.

De kosten voor het bouwplan alsmede de plankosten worden gedragen door de initiatiefnemer (Eigen Haard). Hetzelfde geldt voor eventuele kosten als gevolg van planschade. Het kostenverhaal wordt door middel van een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer verzekerd. Om deze reden is een exploitatieplan niet nodig. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is voldoende gewaarborgd. De overeenkomst wordt voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan getekend.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Participatie en vooroverleg

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling zijn in 2018 en 2019 informatiebijeenkomsten georganiseerd voor de huidige bewoners en omwonenden. Tijdens deze bijeenkomsten zijn de plannen gepresenteerd en zijn wensen, zorgen en aandachtspunten geïventariseerd. Er zijn opmerkingen en suggesties gedaan voor de nieuwbouw, de openbare ruimte waaronder het groen en verkeer en parkeren. Deze punten zijn meegenomen in het proces. In het voorjaar van 2020 zijn bewoners en omwonenden per brief geïnformeerd over de stand van zaken.

Het voorontwerp bestemmingsplan met bijbehorende stukken heeft met ingang van 24 september 2020 tot en met 4 november 2020 voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn drie inspraakreacties ingediend waarbij één inspraakreactie namens zes bewoners/adressen is ingediend. De samenvatting en beantwoording van de reacties is opgenomen in de 'Nota beantwoording inspraakreacties en wettelijk vooroverleg voorontwerp bestemmingsplan Van der Looskwartier'.

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 vaste overlegpartners verzonden. Van Rijkswaterstaat, de provincie Noord-Holland en Waternet AGV is een reactie ontvangen. De samenvatting en beantwoording van de reacties is opgenomen in de 'Nota beantwoording inspraakreacties en wettelijk vooroverleg voorontwerp bestemmingsplan Van der Looskwartier'.

7.2 Ambtelijke wijzigingen

Na de ter inzage legging van het voorontwerp bestemmingsplan is op verzoek van de gemeente onderzocht of één appartementengebouw benut kan worden voor het huisvesten van jongeren. Eigen Haard ziet hiervoor mogelijkheden. In het zuidelijke appartementengebouw worden in plaats van 12 seniorenwoningen, 17 woningen voor jongeren opgenomen. Het bestemmingsplan is hier op aangepast, evenals het parkeeronderzoek. Daarnaast zijn meer parkeerplaatsen en is meer openbaar groen toegevoegd in het plan. Naar aanleiding van het advies van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied is de paragraaf Externe veiligheid (paragraaf 4.9) aangevuld met een toelichting op de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Daarnaast zijn een aantal ondergeschikte wijzigingen doorgevoerd in het bestemmingsplan als gevolg van gewijzigd beleid en ter verduidelijking van de tekst.

7.3 Procedure

Het aangepaste ontwerpbestemmingsplan is door het college op 31 mei 2022 vrijgegeven voor de terinzagelegging. Tijdens de terinzagelegging van 23 juni t/m 3 augustus 2022 zijn acht zienswijzen ingediend. Deze zijn opgenomen en van reactie voorzien in de 'Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Van der Looskwartier'. De zienswijzen hebben geleid tot het doorvoeren van één wijziging in het aan de gemeenteraad aangeboden bestemmingsplan. Op de verbeelding is in het noordelijke bouwblok aan de Theresiastraat de maximale bouwhoogte gewijzigd van 115m naar 11,5m. Deze schrijffout was abusievelijk nog niet aangepast bij de terinzagelegging. Er zijn geen ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

Omdat het bestemmingsplan de bouw van meer dan 11 woningen mogelijk maakt, is de Crisis- en Herstelwet van toepassing.