

Waver 37, 37a en 37b Ouderkerk aan de Amstel

Bestemmingsplan

gemeente	Ouder-Amstel
projectnummer	1054
status	Vastgesteld
datum	28 oktober 2021
IMRO-code	NL.IMRO.0437.BPWaver37B-VA01

Inhoudsopgave

TOELICHTING	4
1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding en doel	5
1.2 Ligging plangebied	5
1.3 Geldend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	7
2 Huidige situatie	8
2.1 Ruimtelijke en functionele structuur	8
2.2 Het plangebied	8
3 Planbeschrijving	10
3.1 Ruimte voor Ruimte	10
3.2 Toekomstige situatie	10
4 Beleid	12
4.1 Inleiding	12
4.2 Rijksbeleid	12
4.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	12
4.2.2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	12
4.2.3 Visie Erfgoed en Ruimte	13
4.2.4 Nationaal waterbeleid	13
4.3 Provinciaal beleid	14
4.3.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Provinciale Ruimtelijke Verordening	14
4.4 Regionaal en gemeentelijk beleid	16
4.4.1 Regionaal Actieprogramma 2016 – 2020 Amstelland-Meerlanden, Amsterdam, Zaanstreek-Waterland	16
4.4.2 Visie 2030 Ouder – Amstel: verbindend, uniek en divers	16
4.4.3 Welstandsnota Ouder-Amstel	17
4.4.4 Nota Parkeernormen Ouder-Amstel	17
4.4.5 Beleidsnotitie duurzaamheid 2017-2021	17
4.5 Conclusie beleidskader	18
5 Milieu- en omgevingsaspecten	19
5.1 Archeologie	19
5.2 Cultuurhistorie	19
5.3 Bodemkwaliteit	20
5.4 Water	20
5.5 Natuur	21
5.6 Bedrijven en milieuzonering	23
5.7 Verkeer en parkeren	24
5.8 Geluid	24
5.9 Luchtkwaliteit	25
5.10 Externe veiligheid	26
5.11 Duurzaamheid	26
5.12 M.e.r.-beoordeling	27
5.13 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten	27

6	Juridische planbeschrijving	28
6.1	Algemeen	28
6.2	Verbeelding	28
6.3	Planregels	28
6.4	Handhaafbaarheid	30
7	Financiële uitvoerbaarheid	31
8	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	32
8.1	Participatie en vooroverleg	32
8.2	Procedure.....	32
8.2.1	Zienswijze	32
8.2.2	Ambtelijke wijzigingen	33

TOELICHTING

1 Inleiding

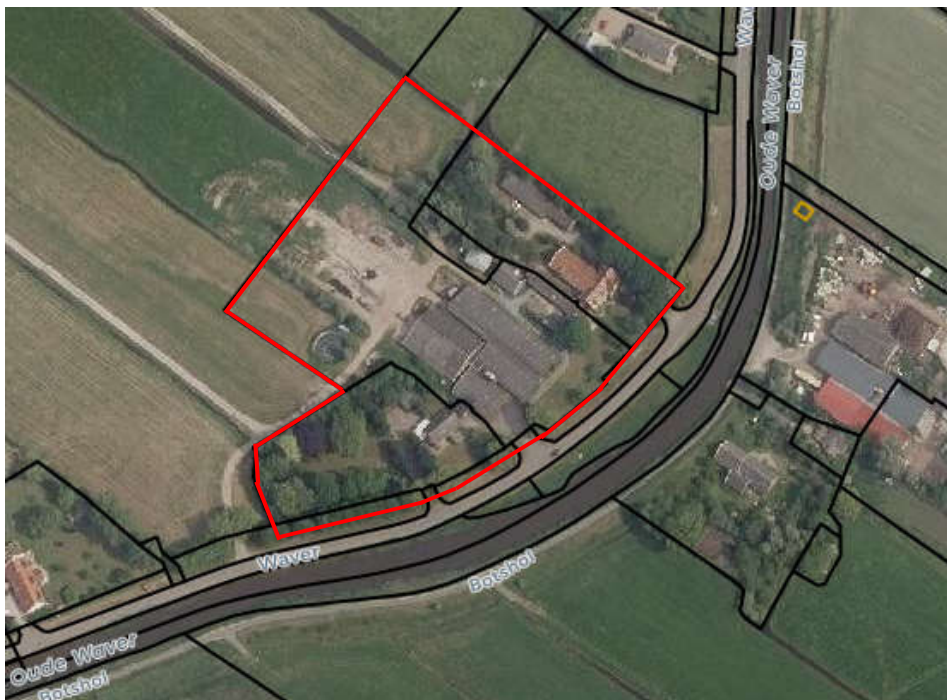
1.1 Aanleiding en doel

Op de locatie Waver 37 en 37a te Ouderkerk aan de Amstel ligt een voormalig agrarisch bouwperceel van ongeveer 2 hectare groot. Op de locatie is de oorspronkelijke bedrijfswoning, een tweede bedrijfswoning, diverse stallen en schuren en diverse kleinere opstallen en bouwwerken aanwezig. De agrarische activiteiten worden beëindigd. Een deel van de bebouwing is al niet meer agrarisch in gebruik en in de afgelopen jaren in verval geraakt. De eigenaar wil in het kader van de 'Uitvoeringsregeling ruimte voor ruimte 2015' de agrarische bedrijfsvoering definitief planologisch beëindigen, het perceel zoveel mogelijk in zijn oorspronkelijke historische context herstellen/vernieuwen, de buiten gebruik geraakte agrarische bebouwing verwijderen en ter compensatie daarvan nieuwe woonbebouwing toevoegen.

De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een nieuw ruimtelijk regime van kracht, waarmee drie woningen planologisch mogelijk worden gemaakt en het agrarisch bouwvlak wordt opgeheven. De twee bedrijfswoningen met bijbehorende erven krijgen een woonbestemming. Tevens is de locatie Waver 37b (voormalige bedrijfswoning, thans plattelandswoning) in dit bestemmingsplan meegenomen. Ook dit perceel maakt namelijk onderdeel uit van het agrarisch bouwvlak. Ook deze woning met het bijbehorende erf krijgt een woonbestemming.

1.2 Ligging plangebied

In afbeelding 1.1 is de begrenzing van het plangebied weergegeven. De grens van het plangebied komt overeen met het agrarisch bouwvlak plus de agrarisch bestemde gronden van het kadastraal perceel K94 (linksonder binnen het plangebied).



Afbeelding 1.1: luchtfoto met ligging plangebied

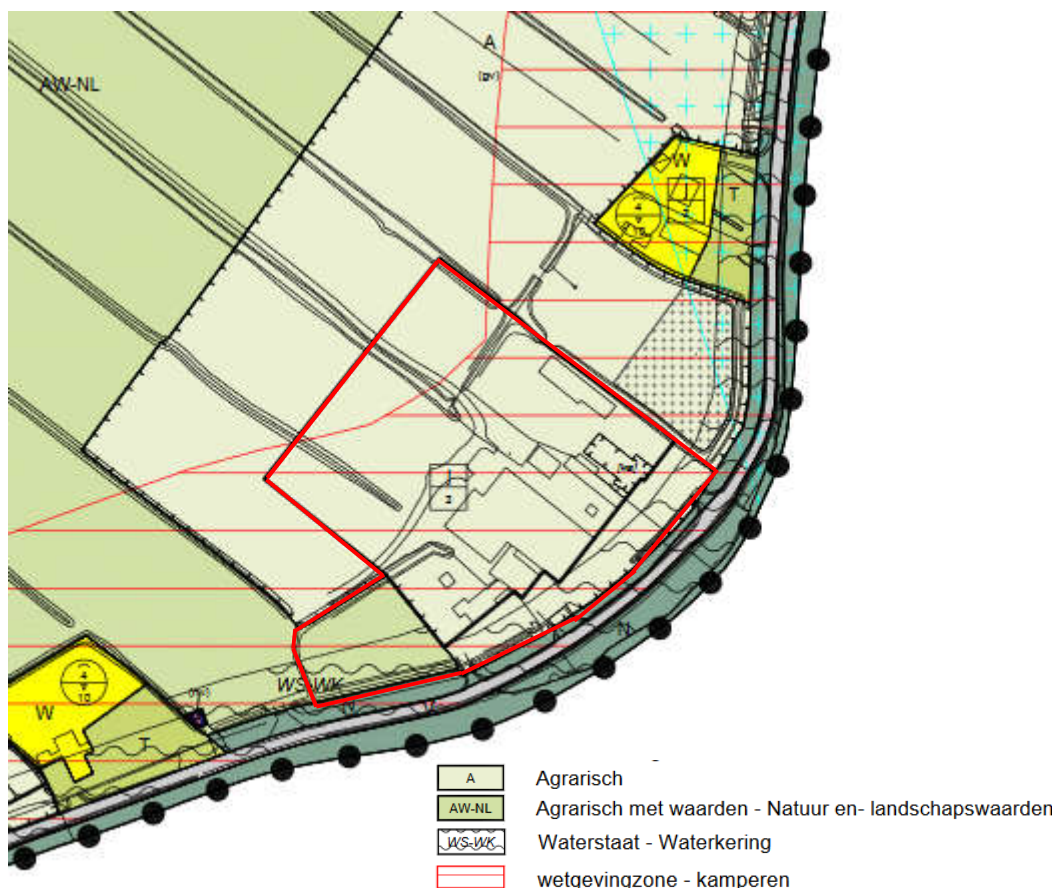
1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt de beheersverordening 'De Ronde Hoep', vastgesteld op 25 september 2014. In deze beheersverordening zijn de agrarische bouw- en gebruiksmogelijkheden die op grond van het voorgaande bestemmingsplan De Ronde Hoep waren toegestaan, planologisch bestemd. De gronden van het plangebied hebben grotendeels de bestemming "Agrarisch" met agrarisch bouwvlak.

Tevens gelden de facetbestemmingsplannen 'Parkeren Ouder-Amstel' en 'Noodoverloop De Ronde Hoep'. In het bestemmingsplan 'Parkeren Ouder-Amstel' is bepaald dat bij bouwplannen of gebruikswijzigingen moet worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen. In de facetherziening 'Noodoverloop De Ronde Hoep' is bepaald dat gronden ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waterstaat – Noodoverloopgebied' in het geval van een calamiteit tevens kunnen worden gebruikt voor het tijdelijk inlaten, bergen en afdalen van boezemwater met de daarbij behorende bouwwerken geen gebouwen zijnde. Deze dubbelbestemming geldt in het plangebied uitsluitend voor de onbebouwde gronden aan de westzijde.

De gronden in het zuidwesten van het plangebied hebben de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschapswaarden'. Voor de beschermingszone van de waterkering geldt de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'. Tot slot geldt voor een groot deel van het plangebied een 'wetgevingszone – kamperen'. Deze komt echter niet terug in de regels van het bestemmingsplan.

Recent is omgevingsvergunning verleend voor het gebruik van de agrarische bedrijfswoning aan Waver 37b als plattelandswoning..



Afbeelding 1.2: uitsnede bestemmingsplan 'De Ronde Hoep' (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl) met plangebied rood omlijnd

Toegestaan gebruik

De gronden met de bestemming 'Agrarisch' zijn primair bestemd voor agrarisch grondgebruik en de uitoefening van een volwaardig agrarisch bedrijf. Binnen het bouwvlak zijn twee agrarische bedrijfswoningen toegestaan. Binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' gelden dezelfde gebruiksmogelijkheden aangevuld met grondgebonden veehouderij, het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke waarden in de vorm van openheid, graslandkarakter, slotenpatroon, verkavelingsstructuur en kleine landschapselementen en kleinschalige natuurontwikkeling.

Toegestane bebouwing

Bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan binnen het agrarisch bouwvlak.

Strijd met het geldende bestemmingsplan

De voorgenomen realisatie van drie burgerwoningen is in strijd met het geldende bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan is een beschrijving van de huidige ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied gegeven. De voorgenomen ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt via de Ruimte voor Ruimte regeling. De Ruimte voor Ruimte regeling en de planbeschrijving van de ontwikkeling op Noordervaart 58 is in hoofdstuk 3 toegelicht. In hoofdstuk 4 is ingegaan op het beleidskader op verschillende overheidsniveaus. De verschillende milieuaspecten die van invloed kunnen zijn op ruimtelijke ontwikkelingen komen aan bod in hoofdstuk 5. Een toelichting op de juridische aspecten van dit bestemmingsplan is gegeven in hoofdstuk 6. Vervolgens is in hoofdstuk 7 ingegaan op de financiële uitvoerbaarheid en is ten slotte in hoofdstuk 8 de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de procedure beschreven.

2 Huidige situatie

2.1 Ruimtelijke en functionele structuur

Binnen Amstelland neemt de Ronde Hoep in cultuurhistorisch opzicht een bijzondere plaats in. De polder is door de provincie Noord-Holland aangemerkt als van zeer hoge waarde. Dit door de gaafheid van het gebied en de representativiteit voor de middeleeuwse ontginningen. De waaierverkaveling wordt gezien als het meest bijzondere element. In de gemeentelijke nota "Het erfgoed van Ouder Amstel" wordt De Ronde Hoep beschreven als een bijzonder gebied met een landelijk karakter en karakteristieke landelijke bebouwing, inclusief waardevolle boerenerven en tuinen. Het uitgangspunt van het gemeentelijk monumentenbeleid is om de openheid van de polder te behouden en om de waardevolle bebouwing te behouden.

De gemeente benoemt de onderstaande elementen en kenmerken die voor de Ronde Hoep van cultuurhistorisch belang zijn:

- de natuurlijke waterlopen met dijkstructuren die om de hele polder heen lopen;
- de doorzichten vanaf de dijk en het water naar het open polderland met natuurlijke begroeiing en grasland;
- middeleeuwse verkavelingsstructuur met de nog herkenbare elementen die samenhangen met de ontginningsstructuur, zoals boezemgebieden, landscheidingskaden, en gerende, knikkende en gebogen percelen;
- buurtschap Waver;
- historische boerderijen met boerenerven;
- open schootsvelden en inundatiegebieden van de Stelling van Amsterdam;
- molens en gemalen.

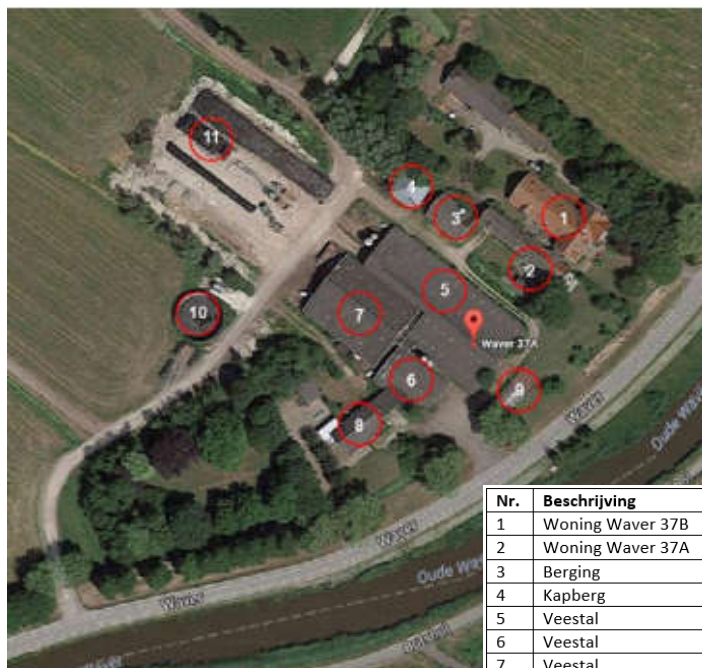
Langs de randen van polder De Ronde Hoep markeert het karakter van de bebouwing langs de Amsteldijk de overgang tussen stad en land. Hoe zuidelijker, hoe meer de dichtheid van de bebouwing afneemt. Het plangebied vormt een onderdeel van het buurtschap Waver, dat een kleine, heterogene concentratie van langs de dijk gevestigde boerderijen en woonhuizen vormt. Buurtschap Waver bestaat uit de bebouwing aan de Waver, langs de noordzijde van waterloop de Oude Waver.

Polder De Ronde Hoep is in 2010 als noodoverloopgebied aangewezen. Dit betekent dat als elders een calamiteit door een dijkdoorbraak dreigt, De Ronde Hoep ingezet kan worden als noodoverloopgebied. Het inzetten van polder De Ronde Hoep als noodoverloopgebied voorkomt dat het peil in de Amstellandboezem te hoog wordt en polders ongecontroleerd onder water lopen. De gronden waarop de huidige bebouwing staat en toekomstige bebouwing is voorzien, maken geen onderdeel uit van het noodoverloopgebied.

2.2 Het plangebied

Het plangebied staat bekend onder de naam "Maria's Hoeve". Het boerenbedrijf stamt uit omstreeks 1850 en was eigendom van het Roomsche Catholiek Oude Armen Kantoor dat veel landerijen en boerderijen in bezit had. In de periode 1850 tot eind jaren '60 is de bebouwingssituatie op het perceel nauwelijks iets gewijzigd. Achter het woonhuis en het zomerhuis stonden kleine paarden- en koeienstallen. Begin jaren '70 zijn een bedrijfswoning en voor die tijd relatief grote veestallen gebouwd. In de jaren '90 werd een nieuwe veestal toegevoegd. Nadien is er geen nieuwe bebouwing van betekenis meer bijgekomen. Waver 37A en 37B zijn aangewezen als gemeentelijk monument. In het plangebied is een relatief groot bebouwingscluster aanwezig.

met veel (verwilderde) erfbeplanting. Het zicht vanaf de Waver op het erf wordt hierdoor weggenomen.



Nr.	Beschrijving	Bouwjaar (circa)	oppervlakte	Slopen/behouden
1	Woning Waver 37B	1850	n.v.t.	Behouden
2	Woning Waver 37A	1850	n.v.t.	Behouden
3	Berging	1920	n.v.t.	Behouden
4	Kapberg	1970	100 m ²	Behouden
5	Veestal	1971	1.140 m ²	Slopen
6	Veestal	1971	216 m ²	Slopen
7	Veestal	1993	616 m ²	Slopen
8	Woning Waver 37	1971	140 m ²	Slopen
9	Boogkas	2007	40 m ²	Slopen
10	Mestsilo	2008	175 m ²	Slopen
11	Kuilplaten	1971	1.200 m ²	Slopen
totaal			3.627 m²	

Afbeelding 2.1: Luchtfoto met overzicht van de aanwezige bebouwing

Alle bebouwing die vanaf begin jaren '70 is bijgebouwd heeft weliswaar een functionele relatie met het omliggende agrarische gebied maar de begin jaren '70 ingezette schaalvergroting van deze melkveehouderij doet afbreuk aan de oorspronkelijke en cultuurhistorisch waardevolle kleinschalige agrarische bebouwing in zijn context van de ontginningsgeschiedenis en bijbehorende verkavelingstructuur.

3 Planbeschrijving

3.1 Ruimte voor Ruimte

De locatie wordt ontwikkeld via de regeling Ruimte voor Ruimte. Deze regeling is gericht op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. Dit gebeurt door bestemmingswijzigingen en sloop van storende of niet passende bebouwing in het landschap. Als tegenprestatie krijgt de aanvrager planologische medewerking voor nieuwbouw op een andere plek of op de saneringslocatie.

Voor de toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte wordt onder storende bebouwing verstaan, door bedrijfsbeëindiging of verplaatsing leegstaande of leegkomende agrarische bebouwing die niet passend is in het landschap of in verval is geraakt. De locatie is door de provincie Noord-Holland en de gemeente Ouder-Amstel als storend aangemerkt. In zowel het gemeentelijk beleid als provinciaal ruimtelijk beleid worden openheid en herkenbaarheid van de historische geografie van het landschap als waardevol beschouwd. De polder is door de provincie Noord-Holland tevens aangewezen als weidevogelleefgebied. Met name vanaf de Waver zal het wegnemen van de storende bebouwing (veestallen, woning en andere bebouwing vanaf de jaren '70) een aanzienlijke verbetering opleveren op de gewenste openheid en het landschapelijk waardevol zicht vanaf de Waver op het open agrarische achterland.

Compensatie van het slopen van de huidige bebouwing kan plaatsvinden door te bouwen op een compensatielocatie aan de rand van het stedelijk gebied of door te bouwen op de saneringslocatie zelf. Omdat de initiatiefnemer de grond van de saneringslocatie in eigendom heeft en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op deze locatie gerealiseerd kan worden, gaat de voorkeur in dit geval uit naar bouwen op de saneringslocatie. De kosten van sloop en herontwikkeling worden terugverdiend met de bouw van 3 woningen.

De ruimtelijke kwaliteit op de locatie wordt zowel door de aard als de omvang van de nieuwe bebouwing verbeterd. Zie paragraaf 3.2. Er wordt wat betreft toepassing van de regeling, de ruimtelijke kwaliteit en de exploitatieopzet voldaan aan de voorwaarden die in de Uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte 2015 zijn opgenomen.

3.2 Toekomstige situatie

Het voornemen is om, met uitzondering van de woningen Waver 37a (met berging) en 37b, alle bestaande bebouwing te slopen en alle verwilderde begroeiing, erfverharding, kuilgrasplaten, silo's etc. te verwijderen. Het oorspronkelijke, karakteristieke woonhuis (37B) en de naastgelegen woning (37A) kunnen zich hierdoor, in elkaars oorspronkelijke samenhang, vanuit alle zichthoeken weer manifesteren. Hiermee levert dit perceel een bijdrage aan de kernkwaliteit van het authentieke agrarisch polderlandschap met zijn bijbehorende buitenverblijven en kleinschalige veehouderijen. De compenserende woningen worden op afstand van de twee te handhaven woningen zondanig gesitueerd en vormgegeven dat deze geen afbreuk doen aan de met de sloop toegevoegde ruimtelijke kwaliteit van het perceel. Het tussenliggende vrijkomende perceelsgedeelte wordt bij het achterliggende graslandperceel getrokken waarbij de oorspronkelijke loop van de kavelscheidende sloten weer in ere kan worden hersteld.

Met de herinrichting van het plangebied zal in de eerste plaats de huidige storendheid van de bebouwing verdwijnen. Daarnaast is het doel het behouden en versterken van de beeldkwaliteit

van het erf in haar omgeving. Enerzijds kan dit gebeuren door aan te sluiten op de cultuurhistorie van de plek en anderzijds om aan te sluiten op de kenmerken en karakteristieken van buurtschap Waver. In het opgestelde beeldkwaliteitsplan¹ is op basis van een ruimtelijke analyse van de omgeving uitgangspunten en beeldkwaliteitscriteria opgenomen voor de nieuwe situatie. In afbeelding 2.2 is het schetsontwerp van de toekomstige situatie weergegeven. In dit bestemmingsplan is dit ontwerp planologisch-juridisch vertaald.



Afbeelding 2.2: Schetsontwerp toekomstige situatie (bron: Urban Synergie)

¹ Beeldkwaliteitsplan erfinrichting Waver 37A – Ouderkerk a/d Amstel, Urban Synergie, oktober 2019

4 **Beleid**

4.1 **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.

4.2 **Rijksbeleid**

4.2.1 *Nationale Omgevingsvisie (NOVI).*

Vanaf 2022 treedt de nieuwe Omgevingswet 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 'toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied' is in de NOVI aangegeven dat het landgebruik in balans wordt gebracht met natuurlijke systemen en ontwikkelingen in het landelijk gebied niet ten koste gaan van landschappelijke kwaliteiten. Dit draagt bij aan een landelijk gebied waar het prettig wonen en recreëren is en waarin ruimte is en blijft voor vitale landbouw.

Betekenis voor het project

Voorliggend bestemmingsplan sluit aan op het thema 'toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied' uit de NOVI. Met het plan wordt een nieuwe functie gegeven aan een vrijkomende agrarisch bouwperceel waarbij tevens wordt bijgedragen aan de ruimtelijke kwaliteit.

4.2.2 *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

In de Handreiking 'Ladder voor duurzame verstedelijking' van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu is met betrekking tot 'ruimte voor ruimte'-plannen aangegeven dat de meeste 'ruimte voor ruimte' regelingen geen extra stedelijke ontwikkeling mogelijk maken, maar bebouwing reduceren of verplaatsen. In de handreiking is letterlijk aangegeven dat de toepassing van de ladder dan niet nodig is. In het onderhavige geval is sprake van een forse reductie in bebouwd oppervlak en wordt invulling gegeven aan de woningbehoefte. De ontwikkeling is passend binnen de Ladder voor duurzame verstedelijking. Er is sprake van een zorgvuldig ruimtegebruik.

4.2.3 *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 5.1 en 5.2 wordt nader ingegaan op de archeologische en cultuurhistorische waarden in het plangebied.

4.2.4 *Nationaal waterbeleid*

Europese Kaderrichtlijn Water

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

Nationaal Waterplan

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

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

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

Bestuursakkoord Water

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

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

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

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. In het kader van de watertoets is advies aangevraagd bij de waterbeheerder. In paragraaf 5.4 wordt hier nader op ingegaan.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Provinciale Ruimtelijke Verordening

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 voormalige Structuurvisie Noord-Holland 2040 is, voor zover het een bindende werking moet hebben, neergelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). Sinds de vaststelling van de PRV in 2010 is deze verschillende keren op onderdelen gewijzigd. De laatste wijziging van de PRV is op 3 september 2019 door Provinciale Staten vastgesteld. Momenteel ligt de ontwerp omgevingsverordening ter inzage. Vooralsnog is het plan getoetst aan de thans geldende PRV. Op 22 oktober 2020 is de Omgevingsverordening NH2020 vastgesteld. Op 17 november 2020 is deze in werking getreden. In de Omgevingsverordening is de Ruimte voor Ruimte-regeling komen te vervallen. Omdat een overgangsregeling is opgenomen voor bestemmingsplannen die voor 1 januari 2021 in ontwerp ter inzage zijn gelegd, is de onderhavige ontwikkeling in dit bestemmingsplan getoetst aan de regels van de PRV.

Betekenis voor het project

Onderstaande regels uit de PRV zijn relevant voor de voorgenomen ontwikkeling:

Artikel 5a: Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Artikel 5a van de PRV bepaalt dat een bestemmingsplan uitsluitend kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Zoals in paragraaf 4.2.2 is aangegeven is met het onderhavige initiatief geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Artikel 8: Aardkundige waarden

De locatie is gelegen binnen een aardkundig monument. Artikel 8 van de PRV geeft aan dat in de toelichting van een bestemmingsplan moet worden aangegeven in hoeverre rekening is gehouden met de in het gebied voorkomende bijzondere aardkundige waarden. De bodemverstoring binnen het plangebied vindt grotendeels plaats op gronden die reeds verstoord zijn door de

huidige bebouwing. Verder blijft de structuur van het perceel in tact en zorgt dit nieuwe bestemmingsplan voor een grote afname in bebouwingsmogelijkheden. Zie ook paragraaf 5.2.

Artikel 25: Weidevogelleefgebied

Het noordelijk deel van het plangebied maakt onderdeel uit van het in de PRV opgenomen weidevogelleefgebied. Zie afbeelding 4.1.



Afbeelding 4.1: Weidevogelleefgebied (groen gearceerd)

In de PRV is bepaald dat een bestemmingsplan dat betrekking heeft op weidevogelleefgebieden niet voorziet in:

- a. de mogelijkheid van nieuwe bebouwing, anders dan binnen een bestaand bouwblok of een uitbreiding daarvan;
- b. de mogelijkheid van aanleg van nieuwe weginfrastructuur;
- c. de mogelijkheid van aanleg van bossen of boomgaarden;
- d. de mogelijkheid versturende activiteiten, buiten de huidige agrarische activiteiten, te verrichten die het weidevogelleefgebied verstoren, en;
- e. de mogelijkheid werken uit te voeren die realisatie van nieuwe peilverlagingen mogelijk maken.

De woningen die zijn voorzien binnen het plangebied vallen buiten het weidevogelleefgebied. Momenteel maken de gronden deel uit van een agrarisch bouwvlak en kan ten behoeve van deze bestemming binnen het gehele plangebied worden gebouwd. Met de ontwikkeling vindt zowel een grote afname plaats in bebouwing en verharding als in activiteiten. Het bouwvlak wordt opgeheven. De bedrijfsactiviteiten worden beëindigd waardoor de activiteiten in het gebied.. Met de onderhavige ontwikkeling wordt per saldo een bijdrage geleverd aan het weidevogelleefgebied.

Artikel 15: Ruimtelijke kwaliteit

Omdat sprake is van het toevoegen van woningen in het landelijk gebied moet worden voldaan aan de ruimtelijke kwaliteitseis (artikel 15) uit de PRV. Er wordt met het plan aangesloten op de uitgangspunten uit de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie waarmee wordt voldaan aan de ruimtelijke kwaliteitseis. In beeldkwaliteitsplan, dat een bijlage vormt bij dit bestemmingsplan, is dit nader onderbouwd.

Artikel 16: Ruimte voor Ruimte

In artikel 16 is bepaald dat een bestemmingsplan kan voorzien in de mogelijkheid van nieuwe woningen ter compensatie van de sloop van storende agrarische bebouwing in het landelijk gebied als door deze ontwikkeling een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd. Voor het plangebied wordt hier invulling aan gegeven waarbij wordt voldaan aan de Uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte 2015 zoals deze door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland is vastgesteld.

4.4 Regionaal en gemeentelijk beleid

4.4.1 *Regionaal Actieprogramma 2016 – 2020 Amstelland-Meerlanden, Amsterdam, Zaanstreek-Waterland*

De gemeente Ouder-Amstel is in het Regionale Actieprogramma Wonen (RAP) opgenomen van de regio Amstelland-Meerlanden, Amsterdam, Zaanstreek-Waterland (voorheen Stadsregio Amsterdam). Doel van het RAP is regionale afstemming van de woningbouwproductie zodat vraag en aanbod goed op elkaar aansluiten. Het gaat om de kernthema's woningbouwproductie, betaalbare voorraad en woonruimteverdeling. De uitvoering van het RAP wordt opgepakt per deelregio.

Al langere tijd werken gemeenten in deze regio met elkaar samen om de woningbouwproductie af te stemmen. Daarbij is een aantal opgaven benoemd:

- Het bevorderen van de woningbouwproductie om tegemoet te komen aan de snel groeiende woningbehoefte en de prijzen niet te snel te laten stijgen. Doel is om 20.000 woningen naar voren te halen in de periode 2016-2020.
- Nieuwe plekken voor woningbouw te zoeken, vooral in binnenstedelijk gebied. Transformatie en het benutten van (leegstaand) vastgoed spelen hier een belangrijke rol in.
- Het werken aan een gezonde en diverse woningmarkt. Doel is een 'complete metro-pool'.
- Aanvullend daaraan worden in dit RAP bouwstenen aangeleverd die gemeenten kunnen gebruiken bij het opstellen van de onderbouwing voor woningbouwplannen in het kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

Het RAP geeft aan dat er een tekort is aan harde plannen. Een groot deel van de plannen waarvoor de Ladder doorlopen moet worden, past dus binnen de actuele regionale behoefte voor de komende 10 jaar. Er is nog ruimte, of beter gezegd, noodzaak voor het vaststellen van nieuwe plannen. Binnenstedelijk is onvoldoende ruimte om de behoefte op te vangen. Het RAP geeft voor buitenstedelijke plannen de onderbouwing voor de woningbehoefte zoals deze in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking moet zijn aangetoond

Betekenis voor het project

De ontwikkeling, waarbij kleinschalige woningbouw plaatsvindt op een Ruimte voor Ruimte-locatie, is passend binnen de doelstellingen van het Regionaal Actieprogramma.

4.4.2 *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.

Betekenis voor het project

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van 3 woningen waarmee de sloop en herinrichting van een voormalige melkveehouderijperceel mogelijk wordt gemaakt. Het project is passend binnen de Visie 2030.

4.4.3 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 10 'Buitengebied'. Voor dit gebied geldt een regulier welstandsregime. Inzet voor het beleid is het beheer van de openheid en het behoud van de landschappelijke waarde.

Betekenis voor het project

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

4.4.4 Nota Parkeernormen Ouder-Amstel

In de nota Parkeernormen 2017 – 2027 van de gemeente 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.

Betekenis voor het project

In paragraaf 5.7 wordt ingegaan op het aspect parkeren en wordt aangegeven hoe dit plan zich verhoudt tot de ter plaatse geldende parkeernormen.

4.4.5 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 5.11 wordt ingegaan op het aspect duurzaamheid in relatie tot de voorgenomen ontwikkeling.

4.5 Conclusie beleidskader

Op basis van voorgaande paragrafen wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling passend is binnen de beleidskaders op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau.

5 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.

5.1 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. Daarnaast hebben de gronden in het vigerende bestemmingsplan geen dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het initiatief.

5.2 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

In hoofdstuk 2 en het beeldkwaliteitsplan zijn de cultuurhistorische waarden van het plangebied en haar omgeving beschreven. De woningen Waver 37A en 37B zijn gemeentelijke monumenten. Beide karakteristieke woningen blijven behouden en zullen in de nieuwe situatie beter tot hun recht komen. Met het project wordt een bijdrage geleverd aan de openheid van het authentieke agrarisch polderlandschap. Door de sloop kan de oorspronkelijke loop van de kavelscheidende sloten weer in ere worden hersteld.

De locatie is gelegen binnen een aardkundig monument. De Waver maakt deel uit van een groter systeem van veenstromen. De aardkundige kernkwaliteit langs de Waver is van zeer hoge waarde. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk indien de leesbaarheid van de aardkundige kernkwaliteit in stand blijft. Dit betekent dat het bodemprofiel en reliëf (bijv. door activiteiten als heien, graven en egaliseren) niet significant mogen worden aangetast. Bij ruimtelijke ontwikkelingen die beroering tot een diepte van 1 m onder maaiveld vergen is in beginsel geen sprake van aantasting van de aardkundige kernkwaliteit. De woningen worden gerealiseerd op gronden die reeds geroerd zijn door de te slopen bebouwing. Diepere verstoring dan 1 m onder maaiveld vindt uitsluitend plaats door heien. Hierbij zal geen sprake zijn van een significante aantasting van aardkundige waarden.

Het bouwplan leidt niet tot aantasting van cultuurhistorische waarden.

5.3 Bodemkwaliteit

In een bestemmingsplan dat nieuwe functies mogelijk maakt dient de bodemgesteldheid in kaart te worden gebracht. Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt is (of geschikt te maken is) voor de nieuwe bestemming. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is.

Betekenis voor het project

Voor het perceel is een verkennend bodemonderzoek² uitgevoerd. In het uitgevoerde bodemonderzoek is door middel van de bemonstering en analyse van grond en grondwater de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vastgesteld. In het onderzoek is vastgesteld dat zowel de boven- als de ondergrond licht verontreinigd is met enkele zware metalen, minerale olie en PAK. Ter plaatse van de dieseltank is de bovengrond licht tot sterk verontreinigd met PAK. Het grondwater bevat geen van de verdachte parameters.

Het grondwater is licht verontreinigd met barium, koper en nikkel. De bodem is formeel nog verdacht op het voorkomen van asbest op basis van de asbestverdachte daken die uit het vooronderzoek naar voren zijn gekomen en de bijmengingen met (beton)puin die tijdens het veldwerk zijn waargenomen. Op verzoek van de opdrachtgever is geen verkennend bodemonderzoek naar asbest conform NEN 5707 uitgevoerd.

In de puinfundering is asbest aangetoond, maar de grenswaarde voor nader onderzoek wordt niet overschreden. Er is geen sprake van een asbestweg conform het Besluit asbestwegen. De fundering is Toepasbaar in cat. 'Niet vormgegeven bouwstoffen'.

De resultaten geven geen aanleiding om te verwachten dat er belemmeringen zijn voor de voorgenomen wijziging naar de bestemming Wonen. Opgemerkt wordt dat voor het geschikt maken van de locatie voor het toekomstig gebruik nog vervolgacties zoals aanvullend onderzoek en een mogelijke sanering nodig zijn. Dit wordt na de sloop uitgevoerd. In de grondexploitatie van het plan is rekening gehouden met de kosten voor eventuele sanering, waardoor de financiële uitvoerbaarheid niet in het geding is.

5.4 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.

² Verkennend bodemonderzoek Waver 37a Ouderkerk aan den Amstel, Tauw, 8 september 2021

Betekenis voor het project

Watercompensatie

De ontwikkeling leidt tot een grote afname in bebouwd en verhard oppervlak. Er wordt 3.627 m² aan bebouwing gesloopt. Het maximale oppervlak aan nieuwe bebouwing in de toekomstige situatie (inclusief vergunningvrije bijbehorende bouwwerken) is circa 1.200 m². De afname in bebouwing bedraagt circa 2.400 m². Daarnaast zal een afname plaatsvinden in verhard oppervlak. Omdat het oppervlak aan verharding in de toekomstige situatie nog niet bekend is, is het niet mogelijk om in dit stadium al inzicht te geven in de afname aan m² oppervlak verharding.

Tevens is geen sprake van water dat gedempt wordt. Er geldt geen verplichting voor het graven van water. Ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit en een goede waterhuishouding, zal er met de herinrichting van de locatie water worden gegraven. De dijksloot wordt weer teruggegraven en de kavelsloten zullen worden doorgetrokken tot deze sloot. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan een goed functionerend watersysteem. Voor alle veranderingen aan verharding dient een watervergunning aangevraagd te worden. Voor deze vergunning moet aangetoond worden dat de verharding afneemt.

Waterkering

Het plangebied valt deels binnen de invloedssfeer van een door het waterschap aangewezen waterkering. De woningen worden buiten de beschermingszone van de waterkering gerealiseerd. Voor ruimtelijke ingrepen binnen deze zone zal een watervergunning worden aangevraagd.

Noodoverloopgebied

De gronden waarop de huidige bebouwing staat en toekomstige bebouwing is voorzien, maken geen onderdeel uit van het noodoverloopgebied.

Riolering en hemelwater

In relatie tot het watersysteem is het afvoeren van afvalwater van belang. De afvalwaterafvoer van de nieuwe woningen zal worden aangesloten op het aanwezige rioolstelsel waar ook de woningen Waver 37 en 37a op zijn aangesloten.

Hemelwater van de bebouwing en omliggende verhardingen zal geloosd worden op het omliggende oppervlaktewater. In de uitwerking van het plan zal aandacht worden besteed aan het principe 'vasthouden – bergen – afvoeren'. Voor het lozen van hemelwater op het oppervlaktewater zal een watervergunning worden aangevraagd. Binnen het plan is geen sprake van activiteiten die als gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt.

5.5 Natuur

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

Betekenis voor het project

Door middel van een ecologische quickscan³ zijn de effecten van het plan op beschermde natuurwaarden inzichtelijk gemaakt. Op basis van de resultaten van de quickscan is nader onderzoek uitgevoerd naar de huismus en kleine marterachtigen⁴. Hieronder zijn de resultaten toegelicht.

³ Quickscan natuur Waver 37-37B in Ouderkerk aan de Amstel, Van der Goes en Groot BV, 19 oktober 2020

⁴ Nader onderzoek huismus en kleine marterachtigen Waver 37 te Ouderkerk aan de Amstel, Bureau Aandacht Natuur, 6 juli 2021

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op circa 500 meter afstand van het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, de Botshol. Gezien de uit te voeren werkzaamheden worden op voorhand geen directe negatieve gevolgen verwacht van de plannen zoals licht, geluid of optische verstoring. Er hoeft hier naar geen nadere toetsing uitgevoerd te worden. Omdat negatieve effecten als gevolg van stikstofdepositie in de aanlegfase en gebruiksfase niet kunnen worden uitgesloten, zijn stikstofberekeningen met het programma Aeries uitgevoerd⁵. Uit deze berekeningen volgt dat de maximale projectbijdrage van het gebruik van de nieuwe woningen 0,01 mol/ha/jaar bedraagt op de meest dichtbijgelegen stikstofgevoelige habitattypen. In de aanlegfase bedraagt de maximale projectbijdrage 0,03 mol/ha/jaar. Indien de aanlegfase over meerdere jaren plaatsvindt is mogelijk geen sprake van een bijdrage groter dan 0,00 mol/ha/jaar. Aanvullend wordt opgemerkt dat de Wet stikstofreductie en natuurverbetering t per 1 juli 2021 voorziet in een partiële vrijstelling van de vergunningplicht voor stikstofemissies afkomstig van bouw- en sloopwerkzaamheden. De aanlegfase kan vanaf die datum buiten beschouwen gelaten worden voor de beoordeling van de vergunningplicht.

De stikstofdepositie in de referentiesituatie als gevolg van het houden van het vee is vele malen hoger dan de berekende stikstofdepositie in de toekomstige gebruiksfase (en aanlegfase). Er is nog sprake van een veehouderij met momenteel 51 stuks jongvee. Er is vergunning voor 125 stuks jongvee. De stikstofdepositie als gevolg van het plan leidt met toepassing van interne saldering niet tot significante gevolgen waardoor de instandhoudingsdoelstellingen van de betrokken Natura 2000-gebieden in gevaar zouden kunnen komen. Het aspect stikstofdepositie staat de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg.

Het plangebied bevindt zich niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Externe werking is niet aan de orde.

Het plangebied maakt voor een klein deel onderdeel uit van het weidevogelleefgebied. De openheid van het plangebied wordt verbeterd, door de sloop van de grote stallen en het verwijderen van verhard oppervlak. Tevens verdwijnt het agrarisch bouwvlak. De voorgenomen ontwikkeling heeft per saldo een positief effect op het weidevogelleefgebied.

Soortenbescherming

Uit de quickscan natuur volgen de volgende conclusies voor soortenbescherming:

- Het onderzoeksgebied is in potentie geschikt voor beschermde soorten amfibieën, vogels, grondgebonden zoogdieren en vleermuizen.
- Gezien de uitgevoerde toetsing, kunnen van de amfibieën alleen 'vrijgestelde' soorten aanwezig zijn. Voor deze aangetroffen of verwachte 'vrijgestelde' soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd als werkzaamheden worden verricht in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting, zoals het besproken plan.
- In het plangebied kunnen broedvogels met niet-jaarrond beschermde nesten voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een ontheffing is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen loopt ruwweg van half maart tot half juli.
- In het plangebied kunnen jaarrond beschermde verblijfplaatsen van vogels voorkomen, namelijk die van Huismus, Kerkuil, Ransuil en andere in bomen broedende roofvogels (Sperwer en of Boomvalk). Omdat negatieve effecten door de werkzaamheden niet uit te sluiten zijn voor Huismus, is onderzoek naar voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van deze vogelsoort uitgevoerd. Voor de verblijvende Kerkuil naast het plangebied geldt dat ingrijpende werkzaamheden buiten de gevoelige broedperiode (1 februari- 30 augustus) uitgevoerd moeten worden. Uit het aanvullend onderzoek volgt dat de stal een vaste rust- en verblijfplaats vormt voor drie broedparen huismus. Voor de sloop van de schuur is een ontheffing in het kader van de soortbescherming aangevraagd. Alternatieve tijdelijke nestplaatsen zijn reeds aangebracht. Permanent nieuwe nestgelegenheden worden middels inbouwkasten in de nieuw te bouwen woningen

⁵ Stikstofberekening Waver 37-37B te Ouderkerk aan de Amstel, DNS Planvorming BV, 30 november 2020

aangebracht. Gelet op de genomen en te nemen maatregelen en het aanwezige belang, is voldoende aannemelijk dat de ontheffing wordt afgegeven. Er is geen sprake van een achteruitgang van het functioneel leefgebied van huismus en de ingreep zal naar verwachting geen negatief effect hebben op de aanwezige populatie huismus. Er is geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

- In het onderzoeksgebied kunnen beschermde grondgebonden zoogdieren voorkomen die zijn beschermd als 'andere soort'. Het gaat om kleine marterachtigen (Wezel en Hermelijn). Omdat negatieve effecten door de werkzaamheden niet uit te sluiten zijn, is onderzoek naar voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van deze soorten uitgevoerd. Met betrekking tot de (kleine marterachtigen) zijn met het nader onderzoek geen exemplaren of sporen/beelden daarvan aangetroffen. Het projectgebied maakt geen onderdeel uit van het essentieel leefgebied van (kleine) marterachtigen. Met de voorgenoemde herinrichting van het plangebied worden er geen verblijfplaatsen van genoemde soorten verstoord of verwijderd.
- In het plangebied kunnen verblijvende vleermuizen voorkomen. Negatieve effecten door de werkzaamheden zijn uit te sluiten omdat bebouwing met potentie behouden blijft. En alleen bebouwing zonder vleermuispotentie gesloopt wordt.
- Voor het mogelijk incidentele terreingebruik van het plangebied door vogels met jaar-rond beschermde nesten (Sperwer en Buizerd), wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter leefgebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. De vogels kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken.
- Teneinde de vestiging van overwinterende Rugstreeppadden in het plangebied te voorkomen, dienen opgeslagen zandhopen te worden verwijderd voorafgaand aan het overwinteringsseizoen van de Rugstreeppad of te worden afgeschermd met folie of een zogenaamd 'amfibieënscherm'.
- Voor de mogelijk aanwezige foeragerende vleermuizen in het plangebied wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter foerageergebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. De vleermuizen kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken.

Uit de resultaten van het uitgevoerde natuuronderzoek volgt dat de resultaten de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg staan.

5.6 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

De gemeente De Ronde Venen heeft op 25 juni 2021 omgevingsvergunning verleend voor de activiteit milieu (revisie) voor een veehouderij met nevenactiviteiten op het adres Botshol 12A in Abcoude. De nieuwe woningen zullen op meer dan 100 meter afstand van het agrarisch bouwvlak worden gerealiseerd. De emissiepunten liggen op grotere afstand. Bovendien staan er bestaande woningen op kortere afstand van het bedrijf.

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 plan. Vanuit het oogpunt van milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.7 Verkeer en parkeren

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient een bestemmingsplan inzicht te geven in de gevolgen van de ontwikkeling op het gebied van verkeer en parkeren.

Betekenis voor het project

Verkeer

Volgens de CROW-publicatie 381 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' wordt voor vrijstaande woningen op deze locatie een verkeersaantrekkende werking van circa 8 motorvoertuigen per dag per woning aangehouden. De 3 woningen worden via 2 uitritten op de Waver ontsloten. De bedrijfsbeëindiging zal leiden tot een afname van zwaar verkeer op de Waver.

Parkeren

In de gemeentelijke parkeernota wordt voor de gebieden buiten de dorpskern van Ouderkerk aan de Amstel verwezen naar de richtlijnen van de CROW. Het gemiddelde parkeerkencijfer van de CROW bedraagt op deze locatie (stedelijkheidsgraad 'niet stedelijk' en categorie 'buitengebied') 2,4 parkeerplaats per woning. Op de kavels is hier voldoende ruimte voor. In de regels van dit bestemmingsplan is geborgd dat er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd. Op het perceel is voldoende ruimte voor parkeren op eigen terrein.

5.8 Geluid

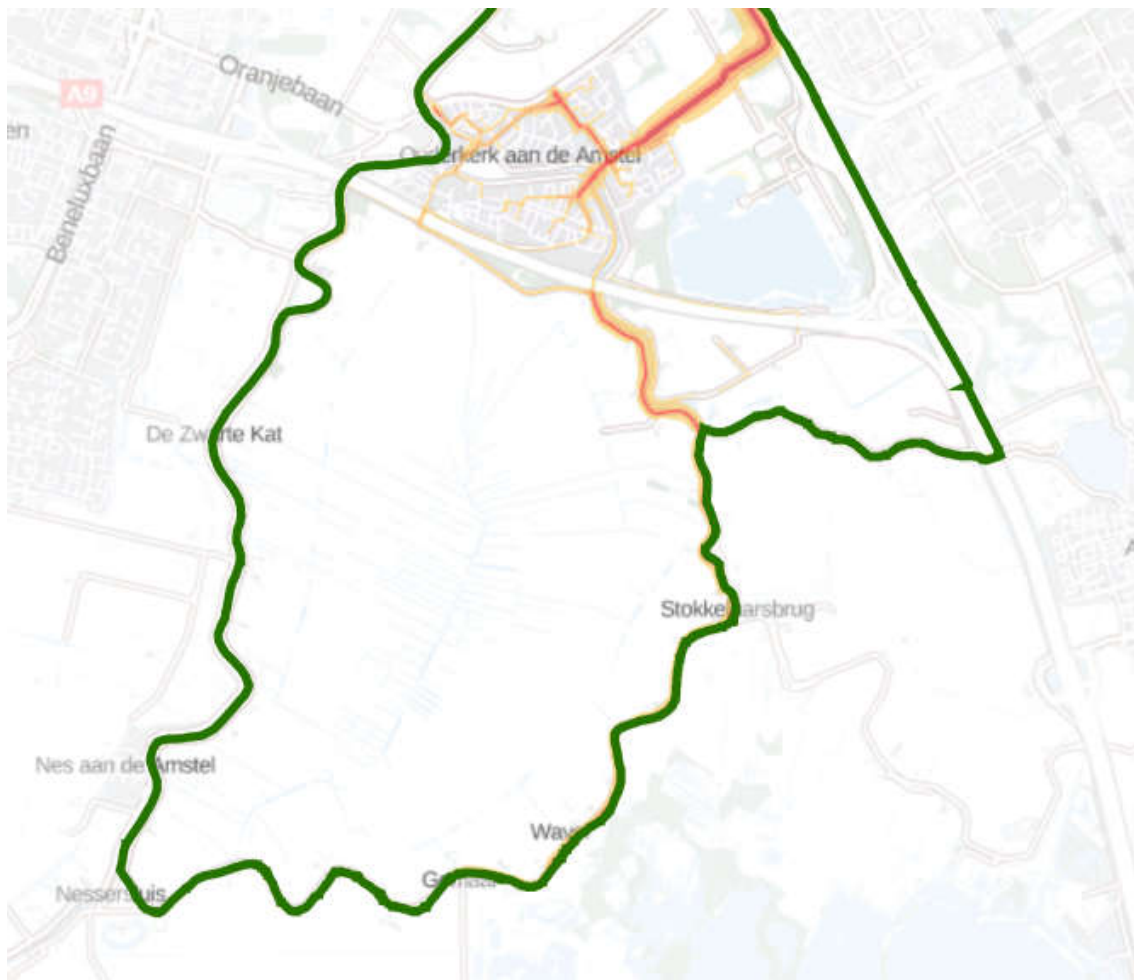
In het kader van geluid is de Wet geluidhinder van toepassing. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. In dit geval is wegverkeerslawaai van belang.

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 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

Het plangebied ligt binnen de geluidzone van de Waver en Botshol. In 2016 zijn in opdracht van de gemeente Ouder-Amstel geluidbelastingskaarten opgesteld. Uit deze kaarten volgt dat voor de woningen langs de Waver geen sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. De nieuwe woningen worden op ruime afstand, minimaal 35 meter, van de weg gerealiseerd. Door bureau SoundforceOne is bevestigd dat voldoende aannemelijk is dat de geluidbelasting als gevolg van wegverkeer op de nieuwe woningen voldoet aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder.

Op grond van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat binnen het plangebied.



Afbeelding 5.1: Uitsnede Geluidskaarten 2016 gemeente Ouder - Amstel

5.9 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 ministerie 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.

Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in de regeling NIBM omgezet in getalsmatige 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

Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat sprake is van een 'klein project' welke niet of nauwelijks bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Om inzicht te krijgen in de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied zijn de kaarten met de achtergrondconcentraties van stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}) bestudeerd (www.atlasleefomgeving.nl). Hier uit volgt dat sprake is van lage achtergrondwaarden in het gebied. De luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het voorgenomen plan.

5.10 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. Een toets aan de risicokaart heeft uitgewezen dat in de nabijheid van de ontwikkeling zich geen inrichtingen met gevaarlijke stoffen en geen buisleidingen bevinden. Binnen het plangebied zijn wel twee propaantanks aanwezig. De propaantank op het adres Waver 37B blijft gehandhaafd. In de omgeving van het plangebied zijn ook bedrijven met propaantanks aanwezig. De te realiseren woningen worden gesitueerd buiten het invloedsgebied van deze propaantanks. In de regels van de woonbestemming in dit bestemmingsplan is bepaald dat uitsluitend de bestaande propaantanks zijn toegestaan met een maximale inhoud van 3.300 liter welke maximaal 5 maal per jaar mogen worden bevoorraadt.

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

5.11 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

De op te richten woningen zullen niet worden aangesloten op het gasnet. In de planontwikkeling wordt rekening gehouden met het separaat afvoeren van hemelwater op open water. Er wordt geen hemelwater afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Infiltratie van regenwater wordt ook bevorderd door de afname in verhard oppervlak. In de uitwerking van het bouwplan zal nader aandacht worden besteed aan de toe te passen duurzaamheidsmaatregelen.

5.12 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).

Betekenis voor het project

In het Besluit milieueffectrapportage zijn m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteiten en indicatieve drempelwaarden opgenomen. Op de D-lijst onder categorie D 11.2 geldt voor het onderdeel 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' een drempelwaarde van 100 hectare en van 2.000 woningen. Uit het natuuronderzoek en het onderzoek naar stikstofdepositie, zoals beschreven in paragraaf 5.5 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'.

Gelet op de kleinschaligheid van het plan, de locatie en functie van de bebouwing is uitgesloten dat belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden. Er hoeft derhalve geen m.e.r. beoordelingsprocedure te worden gevolgd. Terzijde wordt opgemerkt dat uit de voorgaande beoordeling van de verschillende milieuaspecten, zoals hiervoor beschreven, de conclusie volgt dat geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden, wordt bevestigd.

5.13 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.

6 Juridische planbeschrijving

6.1 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.

6.2 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.

6.3 Planregels

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- Agrarisch
- Tuin
- Wonen
- Waterstaat – Waterkering (dubbelbestemming)

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: Agrarisch

De gronden die agrarisch in gebruik blijven zijn bestemd als Agrarisch. Het bouwvlak op deze gronden vervalt.

- Artikel 4: 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 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. Tevens zijn bijbehorende voorzieningen zoals tuinen, erven, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

- Artikel 6: Waterstaat – Waterkering (dubbelbestemming)

De voor deze bestemming aangewezen gronden zijn, naast de daarvoor aangewezen bestemming, mede bestemd voor waterstaatkundige voorzieningen. Deze dubbelbestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende enkelbestemmingen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

- Artikel 7: Antidubbeltelregel

Op grond van de antidubbeltelregel 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 8: 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 9: Algemene gebruiksregels

Dit artikel geeft een aantal gebruiksvormen die per definitie als strijdig gebruik van de gronden in het bestemmingsplangebied worden beschouwd.

- Artikel 10: 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 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 12: 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 13: Slotregel

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

6.4 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.

7 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 zijn in hoofdstuk 8 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 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 van het plan. Hetzelfde geldt voor eventuele kosten als gevolg van planschade. Hiervoor wordt een overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente gesloten. De ambtelijke kosten voor de realisatie van het plan zijn voor de gemeente anderszins verzekerd in deze overeenkomst. Om deze reden is een exploitatieplan niet nodig. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is voldoende gewaarborgd.

8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Participatie en vooroverleg

Door de initiatiefnemer van het plan zijn bewoners in de directe omgeving van het plangebied voorafgaand aan de procedure over het plan geïnformeerd. Bij het informeren van de burens zijn verder geen overwegende bezwaren naar voren gekomen. Gelet op de gehouden participatie is er geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

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. Ten behoeve van de doorlopen stappen in het kader van de Uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte 2015 heeft reeds vooroverleg met de provincie Noord-Holland plaatsgevonden. Door de provincie is in dit kader de storendheid van de bebouwing vastgesteld en is ingestemd met het beeldkwaliteitsplan en de berekening op basis van het provinciale rekenmodel. In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft de provincie bevestigd geen bezwaar te hebben tegen het plan.

8.2 Procedure

8.2.1 Zienswijze

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 10 december 2020 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft daarbij gedurende de terinzagetermijn ter inzage gelegen op het gemeentehuis van Ouder-Amstel. Tevens is het bestemmingsplan op www.ruimtelijkeplannen.nl elektronisch beschikbaar gesteld. Gedurende de terinzagetermijn is eenieder in de gelegenheid gesteld (schriftelijk of mondeling) zienswijzen over het ontwerpbesluit naar voren te brengen. Er is één zienswijze ingediend door Waternet. De zienswijze is hieronder per onderdeel beschreven en van beantwoording voorzien. De zienswijze heeft geleid tot enkele aanpassingen en aanvullingen in de onderhavige toelichting van het bestemmingsplan.

Verharding

In het bestemmingsplan staat dat de verharding in het plangebied zal afnemen in de nieuwe situatie. In dat geval zal de Keur 2019 geen watercompensatie vragen. Echter dient voor alle veranderingen aan verharding desondanks een watervergunning aangevraagd te worden. Voor deze vergunning moet aangetoond worden dat de verharding afneemt.

Reactie gemeente

Aan de initiatiefnemer is medegedeeld dat voor veranderingen aan verharding een watervergunning moet worden aangevraagd. De tekst in paragraaf 5.4 van de toelichting is op dit punt aangevuld. Tevens is in deze paragraaf een inschatting gegeven van de afname in bebouwd oppervlak en is aangegeven dat ook het overige verharde oppervlak zal afnemen.

Watersysteem

Het bestemmingsplan geeft aan dat geen bestaande watergangen zullen worden gedempt. Watercompensatie is in dat geval niet nodig. De dijkslot wordt weer terug gegraven en de kavelsloten zullen worden doorgetrokken tot deze sloot. Het waterschap Amstel, Gooi & Vecht (AGV) is content met graven en (her)verbinden van deze watergangen, het komt een goede afvoer van water ten goede. Echter, AGV vraagt wel om in contact te treden over de wijze van aanleg van de watergangen.

Reactie gemeente

Aan de initiatiefnemer is medegedeeld dat bij de uitwerking van het plan en voorafgaand aan de aanvraag van de watervergunning contact zal moeten worden opgenomen met AGV over de wijze van aanleg van de watergangen.

Waterkering

Tegen het plangebied bevindt zich een secundaire kering. Activiteiten in de beschermingszone of waterkering zelf zijn vergunningplichtig en hiervoor is afstemming met het waterschap noodzakelijk. Wanneer echter activiteiten tegen de beschermingszone van de waterkering de stabiliteit van de waterkering ook mogelijk kunnen beïnvloeden, is afstemming met AGV nodig. De aanleg van de dijsloot is in dit geval een situatie die overlegt moet worden met AGV. Het bestemmingsplan voorziet ook de aanleg van een bomenrij tegen de waterkering aan. De wortels van de bomen kunnen tevens de stabiliteit van de waterkering verzwakken. Ook hier is overleg met AGV voor nodig.

Reactie gemeente

Aan de initiatiefnemer is medegedeeld dat bij de uitwerking van het plan en voorafgaand aan de aanvraag van de watervergunning contact zal moeten worden opgenomen met AGV over activiteiten in en nabij de beschermingszone van de waterkering.

Hemelwater

Het heeft de voorkeur om hemelwater eerst vast to houden op het perceel zelf, vervolgens kijken of het hemelwater geborgen kan worden en als laatste optie pas afvoeren. Voorgenomen lozingen van hemelwater op oppervlaktewater zijn sowieso vergunningplichtig bij AGV.

Reactie gemeente

Aan de initiatiefnemer is medegedeeld dat bij de uitwerking van het plan aandacht moet worden besteed aan de afvoer van hemelwater. In paragraaf 5.4 is toegevoegd dat voor het lozen van hemelwater op het oppervlaktewater een watervergunning nodig is.

Klimaatadaptatie

Het is in het kader van het deltaplan ruimtelijke adaptatie verplicht om bij nieuwe ontwikkelingen rekening to houden met het veranderende klimaat. Het gaat hierbij om maatregelen voor droogte, hitte, wateroverlast en overstroming. Inspiratie voor maatregelen is to vinden op www.rainproof.nl. Resultaten van recente stresstesten op wateroverlast en hitte zijn to vinden op www.agv.klimaatatlas.net of www.mra.klimaatatlas.net.

Reactie gemeente

Het plan leidt tot een grote afname in bebouwd en verhard oppervlak en een vergroting van het oppervlak aan open water. Met het plan wordt bijgedragen aan het voorkomen van droogte, hitte en wateroverlast. De websites waarop inspiratie voor klimaatadaptieve maatregelen is te vinden zijn doorgegeven aan de initiatiefnemer.

Beleid

In de waterparagraaf van het bestemmingsplan dienen nog enkele alinea's te worden opgenomen met betrekking tot de Kaderrichtlijn Water, Nationaal Waterplan en Bestuursakkoord Water.

Reactie gemeente

De Kaderrichtlijn Water en het Nationaal Waterplan zijn reeds beschreven in paragraaf 4.2.4 van de toelichting van het bestemmingsplan. De aangeleverde teksten zijn overgenomen in deze paragraaf en de tekst over het Bestuursakkoord Water is toegevoegd.

8.2.2 Ambtelijke wijzigingen

Tussen de ontwerpversie en vast te stellen versie van het bestemmingsplan zijn verschillende wijzigingen doorgevoerd. Deze zijn hieronder benoemd:

- De resultaten van het verkennend bodemonderzoek en aanvullend natuuronderzoek zijn in het bestemmingsplan verwerkt (paragraaf 5.3 en 5.5 van de toelichting). De rapporten zijn als extra bijlagen bij het bestemmingsplan opgenomen.
- Naar aanleiding van het advies van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied zijn de teksten op de onderdelen 'bedrijven en milieuzonering' (paragraaf 5.6), 'geluid' (paragraaf 5.8), 'natuur (paragraaf 5.5)' en 'externe veiligheid' (paragraaf 5.10) aangepast en aangevuld.
- In de regels van de woonbestemming (artikel 5) is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om de beeldkwaliteit te kunnen borgen. Tevens is in deze bestemming bepaald dat uitsluitend de bestaande propaantanks zijn toegestaan met een maximale inhoud van 3.300 liter welke maximaal 5 maal per jaar mogen worden bevoorraadt.
- Op de verbeelding is ook voor de woning Waver 37b de bouwaanduiding 'karakteristiek' opgenomen. Zowel de woning Waver 37a als de woning Waver 37b zijn namelijk een gemeentelijk monument;
- Tot zijn enkele ondergeschikte wijzigingen doorgevoerd in de toelichting van het bestemmingsplan ten behoeve van de leesbaarheid.