



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

BINNENWEG 21



Gemeente Ouder-Amstel

Datum : 8 juni 2017
Opdrachtgever : De heer J. Kapper en mevrouw T. Postema
Project : Bouwen nieuwe woning Ouderkerk aan de Amstel
Auteur : Richard Bosman
Telefoonnummer : 0297 - 532268 / 06 – 406 30 147
E-mailadres : richard.bosman@online.nl

Status : Definitief

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Leeswijzer	4
2	PROJECTOMSCHRIJVING	5
2.1	Begrenzing en ligging	5
2.2	Huidige situatie.....	5
2.3	Beoogde ontwikkeling.....	5
3	BELEIDSKADERS	7
3.1	Rijksbeleid.....	7
3.2	Provinciaal beleid	9
3.3	Gemeentelijk beleid	12
4	PLANOLOGISCH KADER	14
4.1	Vigerend bestemmingsplan.....	14
4.2	Strijdigheid.....	14
4.3	Conclusie	14
5	ONDERZOEK VAN DE OMGEVINGSASPECTEN	15
5.1	Geluidshinder	15
5.2	Hinder van bedrijven	16
5.3	Bodemsituatie	16
5.4	Archeologie.....	16
5.5	Luchtkwaliteit.....	16
5.6	Waterhuishouding	17
5.7	Flora en fauna.....	17
5.8	Ecologie en plangebied.....	18
5.9	Externe veiligheid	19
5.10	Kabels en leidingen.....	20
5.11	Verkeer en parkeren.....	20
5.12	Conclusie onderzoek van de omgevingsaspecten.....	20
6	ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	21
6.1	Economische uitvoerbaarheid.....	21
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De heer Kapper en mevrouw Postema willen de bestaande L vormige woning, die op korte afstand van de perceelgrens met Binnenweg 20 is gesitueerd, slopen en naast het bestaande bouwvlak (die is opgenomen in het bestemmingsplan) een nieuwe woning realiseren. De nieuwe woning is in strijd met de voorschriften uit het geldende bestemmingsplan omdat deze buiten het bouwvlak is gesitueerd. De nieuwe woning voldoet echter wel aan de uitgangspunten zoals die zijn opgenomen in de voorschriften van het bestemmingsplan, te weten een maximale inhoud van 750 m³, een goothoogte van maximaal 4 meter en een kaphelling tussen de 30 en 60 graden.

In artikel 32.1 van het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het bestaande bouwvlak met niet meer dan 3 meter te overschrijden en met niet meer dan 10% te vergroten. Hier voldoet het bouwplan echter niet aan omdat het bouwvlak meer dan 3 meter wordt verplaatst. Er is ook geen afwijkmogelijkheid opgenomen in het bestemmingsplan die deze ontwikkeling mogelijk maakt. Voor de beoogde ontwikkeling is daarom een afwijkingsprocedure van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht noodzakelijk.

Ten behoeve van de te voeren procedure heeft de aanvrager Bosman Bouwvergunningen & Advies gevraagd de ruimtelijke onderbouwing op te stellen. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing motiveert dat medewerking verleend kan worden aan dit bouwplan. Er is hierbij gekeken naar beleid, ruimtelijke kwaliteit, milieutechnisch onderzoek, economische haalbaarheid en afweging van maatschappelijke belangen.

1.2 Leeswijzer

De ruimtelijke onderbouwing kent de volgende opbouw. Na de inleiding wordt in hoofdstuk 2 een planbeschrijving gegeven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het relevante gemeentelijke beleid en wordt het beleid van hogere overheden in kaart gebracht. Hoofdstuk 4 beschrijft het planologische kader. In hoofdstuk 5 worden de verschillende milieu- en hinderaspecten beschreven die in en om het projectgebied een rol spelen. Dit zijn aspecten zoals milieu, water, ecologie, archeologie, verkeer en parkeren en kabels en leidingen. Tot slot behandelt hoofdstuk 6 de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

2 PROJECTOMSCHRIJVING

2.1 Begrenzing en ligging

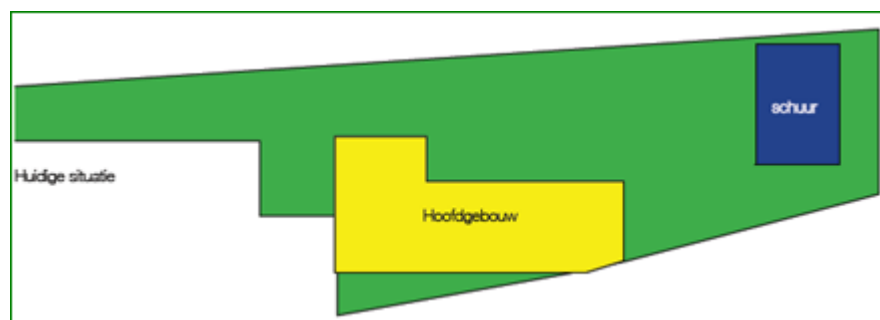
Het plangebied ligt aan de Binnenweg 21 in Ouderkerk aan de Amstel. De bestaande woning op het perceel ligt terug liggend achter de woningen Binnenweg 19 en 20 en is via de Binnenweg bereikbaar via een oprijlaan naast het perceel Binnenweg 19.

2.2 Huidige situatie

Momenteel is op het perceel een L vormige woning gesitueerd tegen de erfgrens met nummer 20 met een oppervlakte van 120 m² en een goot- en een nokhoogte van respectievelijk 3 en 4,5 meter. Achterin de tuin staat een bestaande berging en een overkapping met een totale oppervlakte van 35 m².



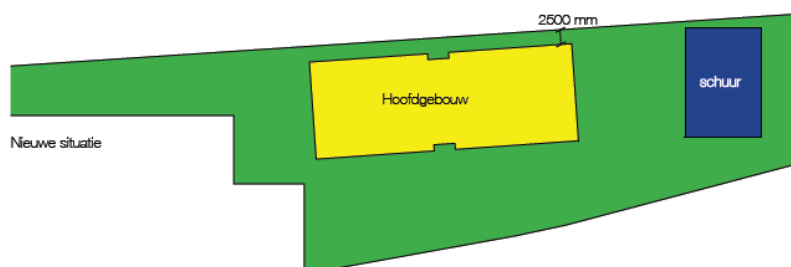
Figuur 1 Foto oprijlaan en de bestaande woning



Figuur 2 Situatie bestaande woning

2.3 Beoogde ontwikkeling

De opdrachtgevers hebben de wens om een nieuwe woning te realiseren die beter op het perceel is gesitueerd. De bestaande woning is slecht geïsoleerd verkeert in een matige staat van onderhoud. Bij nieuwbouw levert de korte afstand tot de erfgrens problemen op met bouwregelgeving (daglichttoetreding, ventilatie, brandoverslag, etc.) en tevens met privaatrechtelijke aspecten.



Figuur 3 Situering nieuwe woning



Figuur 4 Aanzichten nieuwe woning

3 BELEIDSKADERS

Door het Rijk, de provincie, de regio en de gemeente zijn de afgelopen jaren diverse beleidsnota's vastgesteld die voor de beoogde ontwikkeling op het perceel Binnenweg 21 in Ouderkerk aan de Amstel van belang kunnen zijn. In dit hoofdstuk wordt het beleid beschreven dat van toepassing is op het plangebied.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In maart 2012 is de "Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)" vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De structuurvisie vervangt "de Nota Ruimte", "de Structuurvisie Randstad 2040", "de Nota Mobiliteit", "de Mobiliteitsaanpak", "de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving" en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de "PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen", "de Agenda Landschap", "de Agenda Vitaal Platteland" en "Pieken in de Delta". De structuurvisie "Nationaal Waterplan" blijft in zijn huidige vorm als uitwerking van de SVIR bestaan.

In de structuurvisie schetst het Rijk de ambitie voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden. Bij deze hoofddoelen heeft het Rijk onderwerpen van nationaal belang benoemd waarvoor zij verantwoordelijk is en waarop zij resultaten wil boeken. Ten behoeve van het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving heeft de overheid de volgende onderwerpen van nationaal belang genoemd:

1. Verbeteren milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
2. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijk (her)ontwikkeling;
3. Ruimte voor behoud en versterking van (inter-)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
4. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
5. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), twee besluiten waarmee dat mogelijk is. Deze twee besluiten zijn verschillend van elkaar in aard (beleidsmatig versus procesmatig):

- Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit besluit geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk rijksbeleid te borgen.
- Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro stelt vanuit de rijks-verantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden.

Conclusie

Het ruimtelijk beleid is in vergaande mate gedecentraliseerd. Het kabinet is van mening dat provincies en gemeenten beter op de hoogte zijn van de actuele situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. De gemeente dient af te wegen of de gewenste ruimtelijk ontwikkeling niet in strijd is met doelen van nationaal belang. Het nationaal belang komt door deze ontwikkeling niet in het geding.

3.1.2. Nationaal Waterplan

De “Vierde Nota Waterhuishouding” is in december 2009 vervangen door het “Nationaal Waterplan”. De “Vierde Nota Waterhuishouding” ging uit van integraal waterbeheer en een watersysteembenadering. Dit wordt met het “Nationaal Waterplan” voortgezet.

Het beleidsdoel is het realiseren en in stand houden van duurzame en klimaatbestendige watersystemen. Het koppelen van andere nationale opgaven en maatschappelijke ontwikkelingen middels gebiedsgerichte aanpak. Bij de besluitvorming over ruimtelijke ontwikkelingen krijgen de wateraspecten een zwaarder belang in de afweging, dan onder het beleid van de “Vierde Nota” het geval was. Het “Nationaal Waterplan” is de structuurvisie voor de ruimtelijke aspecten.

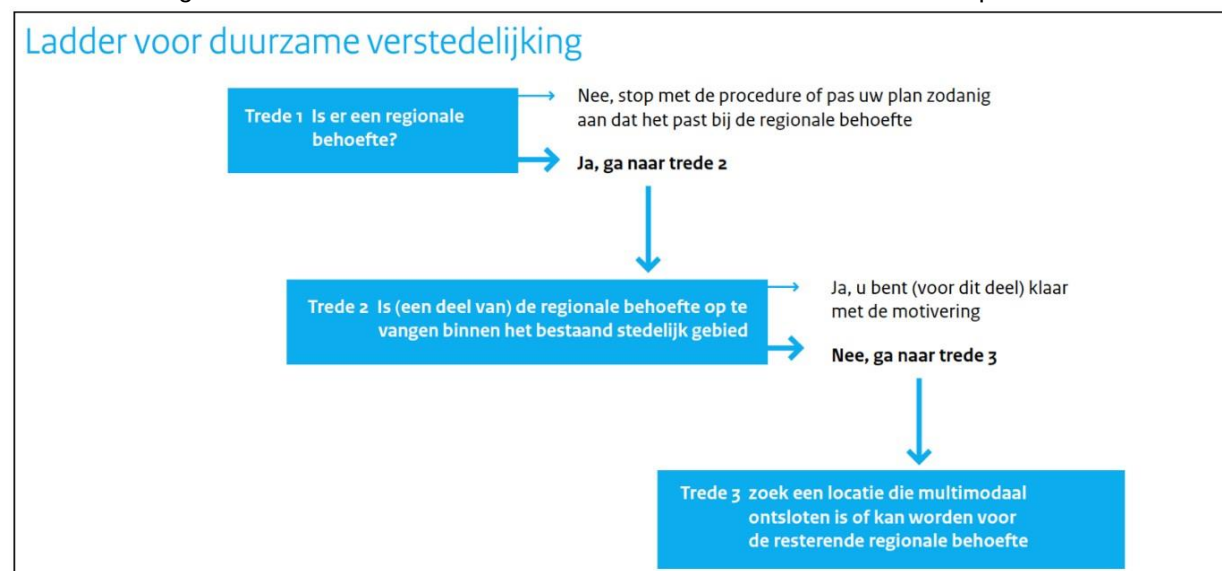
Conform het beleid van het “Nationaal Waterplan” ligt Ouderkerk aan de Amstel in het gebied ‘Randstad’. In dit gebied wordt ingezet op bescherming tegen overstromingen, anticiperen op toenemende verzilting en watertekort en de beweging van Groene Hart naar Groenblauwe Delta (beschermen, ontwikkelen en klimaatbestendig inrichten). In de nota “Anders omgaan met water” is bepaald dat de gevolgen van (ruimtelijke) ontwikkelingen voor de waterhuishouding uitdrukkelijk in onder andere bestemmingsplannen moeten worden overwogen. Hiervoor moet een watertoets worden uitgevoerd.

Conclusie

De ontwikkeling heeft door zijn kleinschaligheid geen impact op het in stand houden van duurzame en klimaatbestendige watersystemen. Wel dient de invloed op de waterhuishouding te worden bekeken. Het plan wordt in het water gerealiseerd, daarom is overleg met en goedkeuring van het waterschap noodzakelijk.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen.



Afbeelding 5 : Ladder voor duurzame verstedelijking (Bron: Ministerie van Infrastructuur en Milieu)

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de in afbeelding 3.1 genoemde begrippen ‘regionale behoefte’ en ‘bestaand stedelijk gebied’.

Regionale behoefte

Uit de nota van toelichting behorende bij artikel 3.1.6 Bro (Staatsblad 2012, 388, pp. 49-50) blijkt dat met regionale behoefte niet per se wordt bedoeld op een bovengemeentelijke behoefte (regionaal in de zin van meerdere gemeenten omvattende).

Centraal staat een passend regionaal schaalniveau; in geval van een lokale ontwikkeling kan het daarom ook gaan om een lokale (binnen de gemeente) vallende behoefte. Een dergelijke behoefte kan dan worden gezien als “regionale behoefte” zoals bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 Bro.

Bestaand stedelijk gebied

De ruimtevraag moet bij voorkeur worden opgevangen in het bestaand stedelijk gebied. Op basis van een gebied specifieke situatie dient bepaald te worden wat wordt ervaren als stedelijk gebied.

In de Bro is in artikel 1.1.1 een definitie opgenomen voor bestaand stedelijk gebied. De definitie luidt: *‘bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’.*

Conclusie

Wat betreft de 'Ladder voor duurzame ontwikkeling' wordt opgemerkt dat de drie treden (behoefte, bestaand stedelijk gebied en bouwen buiten bestaand stedelijk gebied) van toepassing zijn bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen (3.1.6 Bro). Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' wordt in Bro 1.1.1 als volgt gedefinieerd: *“stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaven-terrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”*

Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Zo heeft de Afdeling uitgemaakt dat de volgende ontwikkelingen in het kader van woningbouw niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling kwalificeren: drie burgerwoningen en een bedrijfswoning (ABRvS 4 juni 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2138.); drie woningen rechtstreeks en drie woningen met een wijzigingsbevoegdheid (ABRvS 18 december 2013, ECLI:NL:RVS:2013:2471.); vier woningen (ABRvS 27 augustus 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3223.) zeven woningen (ABRvS 11 juni 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2077.) acht woningen (ABRvS 24 december 2014, ECLI:NL:RVS:2014:4720) en ook tien woningen niet (behoudens samenhang met een groter woningbouwproject) (ABRvS 4 maart 2015, ECLI:NL:RVS:2015:653.); In voorliggend geval is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing aangezien er sprake is van vervangende nieuwbouw van één woning, waarbij het aantal niet toeneemt. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciale Ruimtelijke Verordening en Structuurvisie 2040

Op 21 juni 2010 is de “Structuurvisie Noord-Holland 2040” van de provincie Noord-Holland vastgesteld. Tevens is de “Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie” (PRVS) vastgesteld. Op 3 november 2010 is de verordening in werking getreden. Deze is daarna meerdere malen herzien. De laatste herziening dateert van 3 februari 2014. De naam is toen gewijzigd in “Provinciale Ruimtelijke Verordening” (PRV). De regels uit de “Provinciale Ruimtelijke Verordening” vloeien voort uit de “Structuurvisie Noord-Holland 2040”. De verordening schrijft voor waaraan onder andere bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen moeten voldoen. Op deze wijze heeft de provincie invloed op de ruimtelijke ordening in Noord-Holland.

De provincie Noord-Holland zet de komende dertig jaar in op compacte, hoogwaardige en bereikbare steden, omringd door aantrekkelijk recreatief groen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid.

De provincie wil steden optimaal benutten, landschappen open houden en ruimte bieden aan economie en woningbouw. Zij streeft naar verdere stedelijke verdichting en helpt gemeenten bij het optimaliseren van het gebruik van stedelijk gebied ('Bestaand bebouwd gebied'). In relatie tot deze verstedelijking streeft zij naar intensieve recreatiegebieden dichtbij de steden en extensieve recreatie daarbuiten. Tevens wordt er gestreefd naar meer samenhang in de totale recreatieve structuur. De opgave is om het landschap beleefbaar te maken.

Als 'Bestaand bebouwd gebied' (bbg) wordt aangewezen de bestaande of de bij een op het moment van inwerkingtreding van de verordening geldend bestemmingsplan toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing, uitgezonderd bebouwing op agrarische bouwpercelen en kassen.

Onder toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing wordt mede begrepen de daarbij behorende bebouwing ten behoeve van openbare voorzieningen, verkeersinfrastructuur alsmede stedelijk water en stedelijk groen van een stad, dorp of kern. De provincie stimuleert de benutting van de binnenstedelijke ruimte. Het plangebied valt binnen het bbg.

Nut en noodzaak

Naast de verordening is voor het gebied de Amstelscheg ook een samenwerkingsverband tussen provincie Noord-Holland, het hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht en de in het gebied liggende gemeenten opgericht.

Vanwege de unieke kwaliteiten in dit gebied is het rapport "Amstel tussen stad en land, ontwikkelingsstrategie voor de Amstelscheg" opgesteld met hierin ontwikkelingskansen voor het gebied. Voor het dorp Ouderkerk aan de Amstel is hierin opgenomen dat het binnen de Amstelscheg vooral kan dienen als recreatieve pleisterplaats. Het water zelf kan worden benut om diverse vormen van recreatie vanaf het water (rondvaarten, sloepverhuur, aanlegplaatsen en terrassen op het water) mogelijk te maken. In het "**bestuursakkoord Amstelscheg**" van 21 december 2011 wordt in aanvulling op de provinciale ruimtelijke verordening een aantal doelstellingen geformuleerd. In dit akkoord staat het behoud van de ruimtelijke kwaliteit en identiteit van het Amstelscheggebied centraal.



Figuur 6 Amstelscheggebied

- Om de doelen uit dit akkoord te bereiken hebben de deelnemende partijen concrete doelstellingen geformuleerd, waarbij voor het voorliggende plan de volgende doelstellingen van belang zijn:
- Een robuuste rood/groen/blauwe structuur creëren, met meer samenhang tussen de gebieden;
- Meer ruimte bieden voor recreatie, toerisme en zorgfaciliteiten, waar mogelijk geïntegreerd met andere functies, zoals landbouw, water en natuur;
- Verbeteren van de stad-land verbindingen;
- Het veenweide- en polderlandschap beschermen en verfraaien, met strenge bescherming en zichtlijnen;
- Bijzondere cultuurhistorische waarden behouden, met bijzondere aandacht voor historische landschapsstructuren, elementen en bebouwing, die kenmerkend zijn voor de identiteit en de recreatieve waarde van de Amstelscheg.

De doelstellingen van het bestuursakkoord worden verder uitgewerkt in het afzonderlijke beleid van de deelnemende partijen. De ligging van de jachthaven in het Amstelscheggebied biedt de mogelijkheid van recreatie op het water binnen het gebied. In de lijn van dit bestuursakkoord heeft de gemeente Ouderkerk aan de Amstel in haar structuurvisie rekening gehouden met de mogelijkheden van deze haven. Het gemeentelijk beleid sluit hiermee nauw aan bij de regionale afspraken in het "bestuursakkoord Amstelscheg".

In de gemeentelijke structuurvisie is het belangrijkste uitgangspunt voor het buitengebied het behoud en versterking van de ecologische en landschappelijke kwaliteiten. Dit geldt voor de gehele Amstel-scheg (polder de Ronde Hoep en Duivendrechtse polders). Van belang is dat dit kans van slagen heeft wanneer in het bijzonder naar de eigendomssituatie wordt gekeken en belanghebbenden zich organiseren. Het plan voegt geen nieuwe stedelijke functie toe, het betreft herbouw van een woning op een woonperceel.

Ruimtelijke kwaliteit

Op 21 juni 2010 is de “**Leidraad Landschap en Cultuurhistorie**” vastgesteld door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland. De leidraad is een aanvulling op de “Structuurvisie Noord-Holland 2040” en de “Provinciale Ruimtelijke Verordening”. De provincie gebruikt de leidraad als toetsingskader voor ontheffingsaanvragen. Met de leidraad wil de provincie dat bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen de kwaliteiten van het landschap en cultuurhistorie meer worden verankerd. De leidraad is digitaal vertaald in de ‘informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie’. De ‘Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie’ geeft informatie over landschapstypen, aardkundige waarden, cultuurhistorische objecten, archeologische verwachtingen en structuurdragers als molens, militaire structuren en historische dijken.



Figuur 7 Afbeelding aardkundige monumenten en waardevolle gebieden

De planlocatie ligt in het Groene Hart en ligt in een aardkundig waardevol gebied. Een belangrijke component van het landschap is bodem. De verscheidenheid aan bodemeigenschappen die we nu aantreffen is het resultaat van de natuurlijke ontstaansgeschiedenis van de provincie Noord-Holland. Het gaat hierbij om abiotische waarden van de bodem. Bovendien treffen we in de bodem sporen aan van het gebruik dat generaties voor ons achterlieten en: de antropogene waarden van de bodem. Behoud van deze bodemeigenschappen betekent dat het nu en in de toekomst mogelijk is en blijft informatie aan de bodem te ontfangen. Voor reconstructie van de ontstaanswijze van de Provincie Noord-Holland en de bewonersgeschiedenis van de vroegere Noord-Hollanders. Behoud van de verscheidenheid aan bodemeigenschappen resulteert bovendien in het bewaren van een gevarieerd landschap dat vanuit het oogpunt van belevingswaarde hoog scoort: de esthetische functie van de bodem.

In het Aardkundige waarden beleid is onderscheid gemaakt in aardkundige monumenten en gebieden met bijzondere aardkundige waarden. De 17 aardkundige monumenten worden beschermd via de Provinciale Milieuverordening (PMV). Voor de 63 gebieden met bijzondere aardkundige waarden wordt het beleid ten aanzien van aardkundige waarden in acht genomen conform de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie.

Conclusie

De locatie heeft reeds een woonbestemming waar een bestaande woning en bijgebouw aanwezig is. Het nieuwe woonhuis wordt naast de bestaande woning gebouwd. De nieuwe woning is kleinschalig van opzet. Volgens paragraaf 4.2 van de toelichting uit het bestemmingsplan geldt er geen vergunningplicht voor werken en werkzaamheden binnen de bestemmingen Tuin-1 en Wonen. De waarden van het gebied blijven daardoor in tact.

Provinciaal Waterplan 2010 -2015

Het "Provinciaal Waterplan 2010-2015" beschrijft de kaders voor waterbeheer in Noord-Holland. Binnen deze kaders nemen hoogheemraadschappen, waterleidingbedrijven en gemeenten maatregelen om inwoners te beschermen tegen wateroverlast, de kwaliteit van het water te verbeteren en te zorgen voor voldoende water aan- en afvoer. Het waterplan heeft het motto 'Beschermen, benutten, beleven en beheren'. Provinciale Staten hebben het plan 16 november 2009 vastgesteld. Op basis van het waterplan geven waterschappen bij ruimtelijke ontwikkelingen een wateradvies aan de gemeenten over de effecten op het water (de watertoets).

Conclusie

Het plangebied ligt niet in een primaire waterloop. Voor het plan hoeft er geen overleg plaats te vinden met het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Ouder-Amstel 2007

In de "Structuurvisie Ouder-Amstel 2007" (vastgesteld 2008) verwoordt de gemeente haar visie op de ruimtelijke inrichting en ontwikkeling van haar grondgebied op de lange termijn. De gemeente Ouder-Amstel ligt ingesloten tussen het grootstedelijk gebied van Amsterdam en dat van Amstelveen. De gemeente kenmerkt zich door het overwegend groene en landelijke karakter. De gemeente omvat drie kernen die aanzienlijk van elkaar verschillen: Duivendrecht, Ouderkerk aan de Amstel en het buurtschap Waver. Ouderkerk aan de Amstel en het buurtschap Waver liggen binnen de zogenaamde Amstelscheg, het groene en landelijke gebied. Het dorpscentrum van Ouderkerk aan de Amstel is aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Er wordt ingezet op het versterken van de eigen identiteit van de gemeente Ouder-Amstel door:

- Verder ontwikkelen van Ouderkerk aan de Amstel als pleisterplaats (cultuurhistorie, horeca);
- Benadrukken aantrekkelijkheid voor toerisme (routes, aanlegplaatsen, verblijfs-horeca);
- Integrale herontwikkeling centrum Duivendrecht tot dorpshart;
- Handhaven van lokale bedrijvigheid en inzetten op revitalisering en herstructurering.

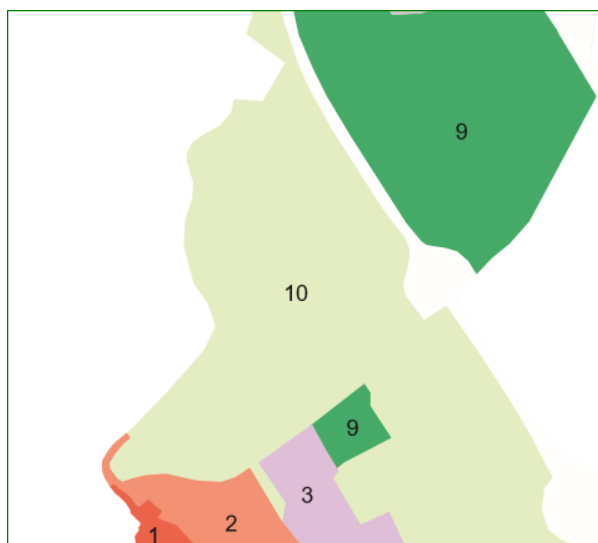
Nader uitgewerkt is het onderwerp water als kans voor natuurontwikkeling en (kleinschalige) recreatie. Aan de Amstel en zijrivieren binnen de gemeente dienen recreatieve aanlegplaatsen te worden ontwikkeld. Op de visiekaart in de structuurvisie is de locatie van het plangebied aangewezen als passantenhaven.

Conclusie

Het bouwen van een nieuwe woning op een perceel waar reeds een bestaande woning staat is in lijn met het beleid uit de structuurvisie. Het draagt bij aan het aantrekkelijk maken en houden van de omgeving.

Welstandsnota Ouder-Amstel 2003

De gemeente Ouder-Amstel heeft in 2003 een 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.



1. Ouderkerk aan de Amstel Centrum	beschermd gezicht
2. Ouderkerk aan de Amstel Wilhelminalaan e.o.	bijzonder
3. Ouderkerk aan de Amstel Machineweg e.o.	regulier
4. Ouderkerk aan de Amstel Benning	bijzonder
5. Duivendrecht Rijksstraatweg	bijzonder
6. Duivendrecht Uitbreidingen	regulier
7. Bedrijventerreinen Oud	regulier
8. Bedrijventerreinen Recent	bijzonder
9. Recreatie	regulier
10. Buitengebied	regulier

Figuur 8 Uitsnede uit de welstandsbeleidskaart

Conclusie

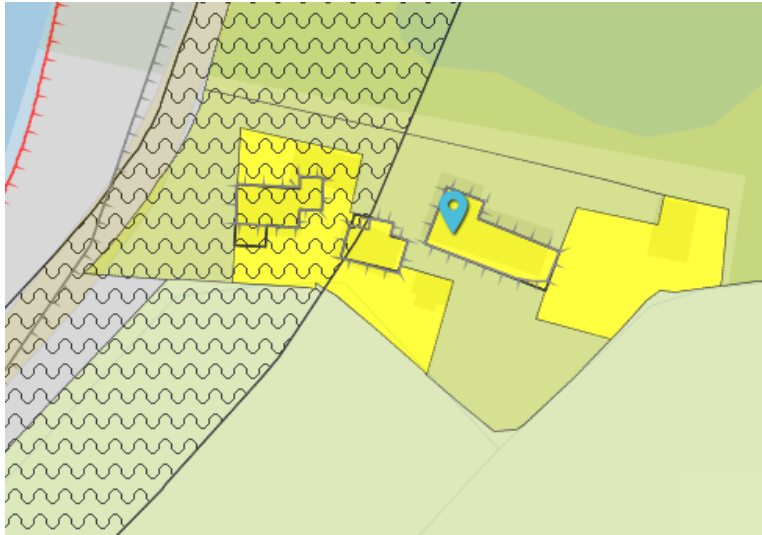
Er geldt ter plaatse het reguliere welstandsbeleid. Gezien de bijzondere uitstraling van het dorp en ook van de samenhang tussen de bebouwing langs de Binnenweg en het achter gelegen landelijk gebied, is met het bouwplan rekening gehouden met de uitstraling van het nieuwe gebouw naar de directe omgeving. In een vooroverleg met de welstandscommissie op 10 oktober 2016 heeft zij waardering uitgesproken over het nieuwbouwplan en is een akkoord op hoofdlijnen gegeven.

4 PLANOLOGISCH KADER

4.1 Vigerend bestemmingsplan

Op het perceel is het bestemmingsplan “Buitengebied Noord”, vastgesteld op 6 maart 2014, van toepassing. Binnen dit bestemmingsplan heeft het perceel:

- ter plaatse van de oprijlaan de bestemming “Tuin -1” en de dubbelbestemming “Waterstaat – Waterkering”;
- ter plaatse van de bestaande woning de bestemmingen ‘Wonen’, “Tuin – 1”. Ook zijn de gebiedsaanduidingen “geluidzone – weg”, “overige zone weide- vogelgebied”, “aardkundig waardevol gebied” en “wetgevingzone – afwijkingsgebied 2” van toepassing op het plangebied.



Figuur 9 Uitsnede uit bestemmingsplan “Buitengebied Noord”

Binnen de bestemming ‘Wonen’ mag alleen binnen het bouwvlak, dat exact om de bestaande woning is gesitueerd, een nieuwe woning worden gerealiseerd. Tevens mag er 40 m² aan aan- en uitbouwen behorende bij de woning worden gerealiseerd waarbij voor vrijstaande bijgebouwen een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 4,5 meter.

4.2 Strijdigheid

Het realiseren van een nieuwe woning buiten het bouwvlak is in strijd met artikel 19.2.1, sub a van het bestemmingsplan omdat een hoofdgebouw binnen het bouwvlak moet worden opgericht. Er zijn geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden opgenomen in het bestemmingsplan die het realiseren van een woning op meer dan 3 meter buiten het bouwvlak mogelijk maken.

4.3 Conclusie

Het voorliggende plan voor nieuwbouw van een woning past derhalve niet binnen de regels van het geldende bestemmingsplan “Buitengebied Noord”. Om af te wijken van het bestemmingsplan wordt de procedure onder artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) toegepast. Deze ruimtelijke onderbouwing is onderdeel van deze procedure om af te wijken van het geldende bestemmingsplan.

5 ONDERZOEK VAN DE OMGEVINGSASPECTEN

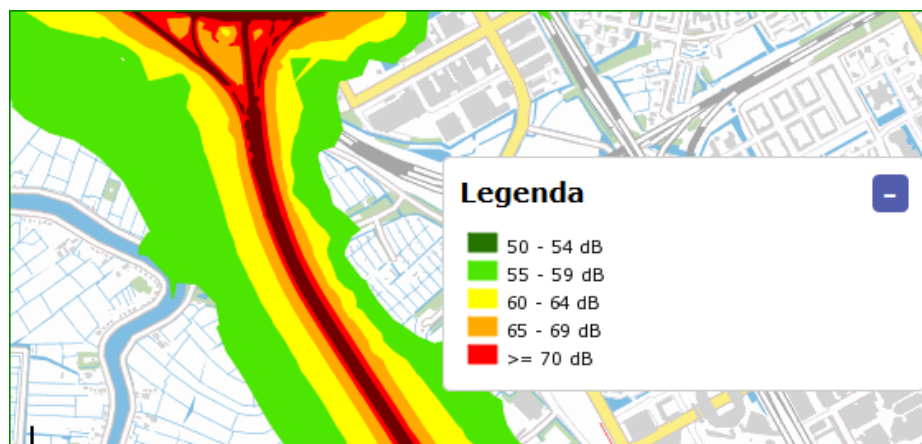
Op basis van de wetgeving moeten bestemmingen en wijzigingen daarvan getoetst worden aan de omgevingsaspecten. Onder de omgevingsaspecten wordt onder meer verstaan: geluid, bodem, luchtkwaliteit, water, flora en fauna, externe veiligheid, kabels en leidingen, verkeer en parkeren. Uit de onderstaande toets van de omgevingsaspecten komt naar voor of het plan daadwerkelijk uitvoerbaar is.

5.1 Geluidshinder

Bij een omgevingsvergunning op basis van artikel 2:12, eerste lid, sub a, onder 3 van de Wabo is de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. Doel van de Wgh is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. De Wgh onderscheidt drie geluidsbronnen: wegverkeer, spoorweg- en industrielawaai. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh in bepaalde gevallen de verplichting een akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting. Het nieuwe clubhuis is geen geluidsgevoelige functie, waardoor deze verplichting niet geldt. Wel moet door de gemeente in het kader van een goede ruimtelijke ordening worden gekeken naar de mogelijke hinder door toename van bijvoorbeeld het aantal verkeersbewegingen.

Wegverkeerslawaaai

Het bouwplan betreft het vervangen van een bestaande woning op het perceel Binnenweg 21. Het perceel ligt nabij rijksweg A2. Uit de gegevens van Rijkswaterstaat (zie afbeelding) blijkt dat het perceel geheel buiten de geluidzone van Rijksweg A2 valt. Omdat het om herbouw van een bestaande woning gaat brengt de ontwikkeling geen extra verkeersaantrek-kende werking met zich mee. Er is sprake van vervangende nieuwbouw. Onderzoek naar wegverkeerslawaaai is voor dit plan niet noodzakelijk.



Figuur 10 Verbeelding rijksweg A2 van Rijkswaterstaat en de geluidcontouren.

Spoorweglawaaai

Er is hier geen sprake van nieuwbouw in de nabijheid van spoorwegen. Een onderzoek in het kader van de Wgh is dan ook niet noodzakelijk.

Industrielawaai

Het plangebied is niet in een geluidszone van een industrieterrein gelegen. Een onderzoek in het kader van de Wgh is dan ook niet noodzakelijk.

Conclusie

Geluid vormt geen belemmering voor het voorgenomen plan.

5.2 Hinder van bedrijven

De Wet milieubeheer (Wm) stelt bedrijven en instellingen verplicht te voldoen aan de eisen van een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB), dan wel een omgevingsvergunning voor de activiteit milieu te hebben voor de uitoefening van een bedrijf. Bij de uitoefening van een bedrijf dient rekening gehouden te worden met de omliggende (woon)bebouwing. In de geactualiseerde publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeente (VNG) wordt een richtafstanden lijst voor milieubelastende activiteiten gehanteerd. Per bedrijfstype zijn voor geur, stof, geluid en gevaar de minimale afstanden aangegeven. De afstanden zijn richtinggevend, met een goede motivering kan hiervan worden afgeweken.

Het perceel Binnenweg 21 ligt niet in de nabijheid van een industrieterrein. Wel is op het perceel aan de Binnenweg 18 een agrarisch bedrijf gelegen. Hier is agrarische bestemming aan toegekend. Het bedrijf ligt op een afstand van 190 meter. De nieuwe woning, die overigens verder van het agrarische bedrijf wordt gesitueerd dan de bestaande woning, vormt geen belemmering voor het bestaande bedrijf.



Figuur 11 Uitsnede luchtfoto

5.3 Bodemsituatie

Wettelijk is bepaald dat een omgevingsvergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers en het milieu. Voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning is het dan ook noodzakelijk dat de kwaliteit van de bodem wordt vastgelegd. Uit het bodemonderzoeksrapport van Terra Agribusiness van 2 mei 2017 blijkt dat op basis van de analysesresultaten kan worden geconcludeerd worden dat:

- (a) de grond licht verontreinigd is met Kobalt [Co], Lood [Pb], Zink [Zn], Molybdeen [Mo], Kwik [Hg], Minerale olie en PAK;
- (b) de grond matig verontreinigd is met Koper [Cu];
- (c) het grondwater licht verontreinigd is met Zink [Zn] en Benzeen en
- (d) het grondwater sterk verontreinigd is met Koper [Cu].

Grond

In de bovengrond zijn slechts lichte verhogingen ten opzichte van de streefwaarde aangetroffen. In het ondergrondsmengmonster zijn lichte verhogingen en een tussenwaarde verhoging koper aangetroffen.

Grondwater

In het grondwatermonster is een sterke verhoging koper verhoogd ten opzichte van de interventie-waarde aangetroffen. In overleg met de opdrachtgever is besloten om de bestaande peilbuis niet opnieuw te bemonsteren en analyseren op het verhoogde element koper.

Aanbeveling

De aangetroffen verhoging met koper in de ondergrond is mogelijk te wijten aan het toepassen van ophoging en dempingsmateriaal op de locatie in het verleden. Een verontreiniging met koper in de ondergrond betreft een immobiele verontreiniging waardoor kans op verspreiding in de huidige situatie nihil is.

Omdat zware metalen in het grondwater sterk fluctueren, wordt aanbevolen de bestaande peilbuis opnieuw te bemonsteren en te analyseren.

De vervolgacties omtrent de aangetroffen verontreinigingen dienen overlegd te worden met het bevoegd gezag.

Algemeen

Hoewel het verrichte veld- en laboratoriumonderzoek volgens de geldende normen zijn uitgevoerd, dienen de onderzoeksresultaten met enige voorzichtigheid te worden gehanteerd. Door de bodem steekproefsgewijs te onderzoeken is ernaar gestreefd om een representatief beeld te krijgen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en het grondwater. Het is echter nooit uit te sluiten dat er lokaal afwijkingen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem in het grondwater voorkomen.

Het uitgevoerde onderzoek is verkennend en betreft een momentopname.

5.4 Archeologie

De gemeente Ouder-Amstel beschikt niet over archeologiebeleid. In de toelichting van het bestemmingsplan is in paragraaf 4.2 te zien dat er een vergunningplicht van toepassing is op bepaalde werken en werkzaamheden die schadelijk kunnen zijn voor eventuele archeologische waarden. De bestemmingen Tuin-1 en Wonen zijn in paragraaf 4.2 niet opgenomen. Derhalve zijn er geen archeologische waarden die beschermd moeten worden en is er ook geen archeologisch onderzoek benodigd.

5.5 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De wet- en regelgeving noemt "gevoelige bestemmingen" (zoals scholen en kinderdagverblijven) en maakt onderscheid tussen projecten die "in betekende mate" (IBM) of "niet in betekende mate" (NIBM) leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging afgewogen en gekeken of het realiseren van een project in het kader van de luchtkwaliteit aanvaardbaar is.

In het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is het begrip "niet in betekende mate" gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor fijn stof en stikstofdioxide. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Voor een aantal categorieën projecten in de regeling NIBM is de 3% grens omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

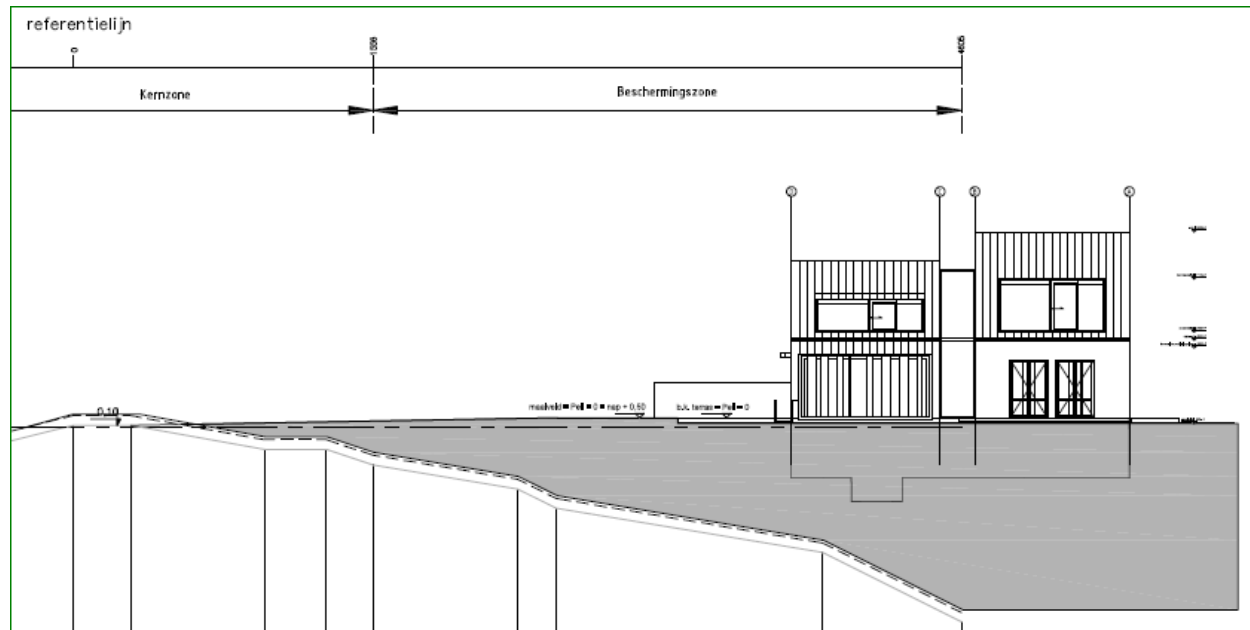
- Woningbouw, 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- Kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit worden uitgevoerd.

Het plan voor de Binnenweg 21 in Ouderkerk aan de Amstel betreft het slopen van een bestaande woning en het bouwen van een nieuwe woning. Er worden geen extra verkeersbewegingen verwacht. Er is dan ook geen sprake van een extra bijdrage aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een plan dat "niet in betekende mate" bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. De uitvoerbaarheid van het plan aan de Binnenweg is hiermee niet in het geding.

5.6 Waterhuishouding

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Amstel Gooi en Vecht. De nieuwe woning wordt gesitueerd nabij de Binnenweg en de Amstel. De nieuwe woning wordt deels gebouwd in de beschermingszone van de dijk. Uit onderstaand dwarsprofiel blijkt dat buiten het dijkprofiel en de vrije ruimte wordt gebouwd. Er is op 5 december 2016 een watervergunning aangevraagd voor de sloop van de bestaande woning en de bouw van de nieuwe woning. Op 27 december 2016 heeft Waternet een watervergunning verleend (zie bijlage).



Figuur 12 dwarsprofiel dijklichaam

Conclusie

Het plan heeft geen invloed op de waterhuishouding in de directe omgeving. Omdat de woning deels in het beschermingszone wordt gebouwd maar buiten het dijkprofiel en de vrije ruimte heeft Waternet op 26 december 2016 een Watervergunning verleend. Er worden geen sloten gedempt en er worden geen grote oppervlakte aan verharding aangebracht. Water vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

5.7 Flora en fauna

Algemeen

Voordat ruimtelijke ingrepen mogen plaatsvinden moet eerst een onderzoek worden uitgevoerd in het kader van de Wet natuurbescherming. Bij deze activiteit moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het projectgebied.

Gebiedsbescherming

Het hoofddoel van het ruimtelijk beleid voor de ecologische hoofdstructuur (EHS) is het bijdragen aan een samenhangend netwerk van kwalitatief hoogwaardige natuur- gebieden en natuurrijke cultuurlandschappen door bescherming, instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige bijzondere ruimtelijke waarden en kenmerken. De EHS is sterk ruimtelijk structurerend en bepalend voor de ruimtelijke kwaliteit op provinciaal niveau. Ze maakt daarom onderdeel uit van het groenblauwe raamwerk. Binnen de ecologische hoofdstructuur geldt tevens de “nee, tenzij”-benadering. Dit houdt in dat bestemmingswijziging niet mogelijk is als daarmee de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant worden aangetast, tenzij er geen reële alternatie- ven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang. In het projectgebied zijn geen gebieden aanwezig die behoren tot de EHS.

Soortenbescherming

Soortenbescherming is altijd van toepassing. In Nederland is de bescherming van soorten opgenomen in de Wet natuurbescherming. De Wet natuurbescherming is gericht op het duurzaam in stand houden van soorten in hun natuurlijk leefgebied. Als een ruimtelijke ingreep rechtstreeks kan leiden tot versterking of vernietiging van bepaalde beschermde soorten of hun leefgebied, kan het project in strijd zijn met de Wet natuurbescherming. Voor het beoordelen van de doorwerking van het aspect soortenbescherming moet worden nagegaan of het projectgebied beschermde soorten (zowel planten als dieren) herbergt. De mogelijke negatieve effecten van de ingreep op betreffende soorten moeten worden beschreven.

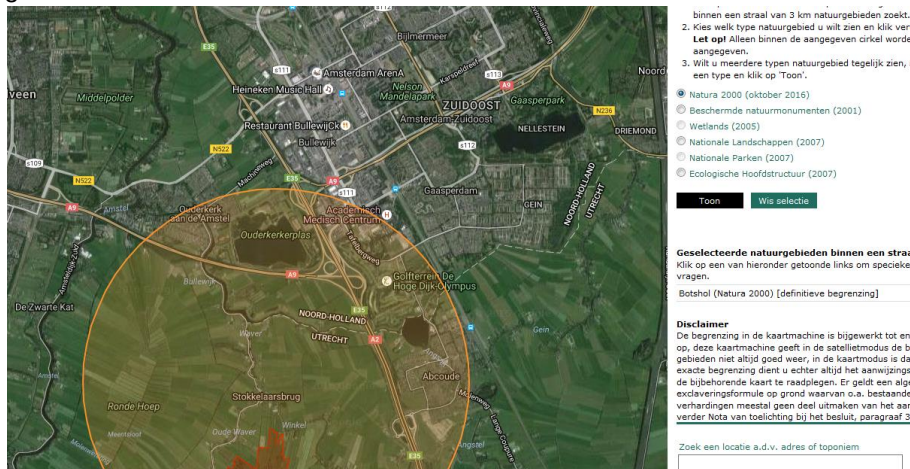
Onderzoek

Door Studio Raak is een quick scan flora en fauna onderzoek uitgevoerd (zie bijlage). In het plangebied is het voorkomen van algemene, nationaal beschermde kleine zoogdieren en amfibieën van de Wnb te verwachten. Verder moet ervan uit worden gegaan dat in de opgaande begroeiing vogels zonder vaste nestplaats tot broeden komen. Onder het dak van de woning is dit ook mogelijk. De bestaande bomen, de bestaande woning en berging zijn niet geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen wat betreft de spouw en de ruimte onder de dakpannen.

5.8 Ecologie en het Plangebied

Gebiedsbescherming

Door de geringe omvang van deze ontwikkeling en de afstanden tot beschermde Natuurgebieden ((1400 meter tot Natura 2000 gebied (Botshol) en resp. 50 meter tot een smalle strook te noorden en 300 meter ten oosten van een Ecologische Hoofd Structuur zijn er geen negatieve effecten op beschermde gebieden te verwachten.



Figuur 13 globale ligging Natura 2000 gebied (oranje arcering) (bron: Gebiedendatabase Ministerie van EL&I)



Figuur 14 globale ligging EHS (groene arcering). (bron: Gebiedendatabase Ministerie van EL&I)

Het plan betreft de nieuwbouw van een woning. Er is momenteel een woning op korte afstand van de nieuwbouwlocatie aanwezig en in gebruik. De nieuwbouwlocatie is momenteel in gebruik als tuin. Op de plek van de wijziging zijn geen beschermde soorten te verwachten. Ook heeft de nieuwe woning geen andere uitstraling naar de omgeving, waardoor aantasting van de natuurlijke leefomgeving van beschermde soorten ook niet aan de orde is. Ecologisch onderzoek is voor dit plan niet noodzakelijk.

Dit aspect vormt geen belemmering voor het uitvoeren van het bouwplan. Wel wordt de algemene zorgplicht in acht genomen bij het uitvoeren van bouw- en aanlegwerkzaamheden.

5.9 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de veiligheid van mensen in een plangebied in relatie tot de opslag, het gebruik, de productie en het transport van gevaarlijke stoffen in of nabij het plangebied, voor zover die activiteiten risico's voor de bevolking kunnen geven.

5.9.1 Externe Veiligheid en het Plangebied. Risicovolle Inrichtingen

Het dichtstbijzijnde tankstation nabij het plangebied Binnenweg 21 betreft Makro Duivendrecht aan De Flinesstraat 22 te Duivendrecht



Figuur 15 tankstation De Flinesstraat 22 te Duivendrecht

Dit tankstation bevindt zich op circa 1200 meter van het plangebied. Externe veiligheidsaspecten op grond van de Bevi zijn er door de ruime afstand van het tankstation niet aanwezig.

5.9.2 Externe Veiligheid en het Plangebied. Overige veiligheidswetgeving

Er zijn in de directe omgeving geen bedrijven gevestigd met een overig veiligheidsrisico. Propanantanks zijn in het bedrijvenbestand van de gemeente Ouder-Amstel niet bekend.

5.9.3 Externe Veiligheid en het Plangebied. Transport van Gevaarlijke Stoffen

5.9.3.1 Transport van Gevaarlijke Stoffen over de Weg

Voor de gemeentelijke wegen en provinciale wegen die aansluiten op rijksweg A2 is in de gemeente Ouder-Amstel een routing voor gevaarlijke stoffen vastgesteld. Over de vastgestelde route mag uitsluitend bestemmingsverkeer rijden.



Figuur 16 Wegen voor vervoer gevaarlijke stoffen Amsterdam 2010 (www.amsterdam.nl/parkeren-verkeer/milieuzone/milieuzone-vracht/vervoer-gevaarlijke/)

De route loopt niet langs of door het plangebied. Voor noodzakelijk transport ten behoeve van laden en lossen van gevaarlijke stoffen buiten de vastgestelde routes is een ontheffing nodig. Aan deze ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden om een veiligere leefomgeving te realiseren.

Er kan langs het plangebied dus wel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvinden van de niet routeplichtige stoffen (zoals benzine) en routeplichtige stoffen (zoals propaan), maar de frequentie daarvan is (door het lokale karakter van het transport) dermate laag dat daardoor geen risico's ontstaan die ruimtelijk relevant zijn. Wel ligt rijksweg A2 in de buurt van het plangebied. Aangezien er op een afstand meer dan 200 meter normaliter geen ruimtelijke consequenties zijn als gevolg van risico's van gevaarlijke stoffen heeft de rijksweg A2 geen consequenties voor het plan.

5.9.3.2 Transport van Gevaarlijke Stoffen met Buisleidingen

Er moet rekening worden gehouden met transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen. Volgens de "provinciale risicokaart" ligt er in of bij het plangebied geen buisleiding voor transport van gevaarlijke stoffen zoals aardgas of benzine waar rekening mee gehouden moet worden. Het gasnet voor huishoudens en bedrijven valt niet binnen het kader van externe veiligheid.

5.9.4 Electro magnetische straling

Er zijn in de omgeving geen hoogspanningsleidingen aanwezig waarvan de indicatieve magneetveldzones tot het plangebied reiken. De dichtstbij gelegen hoogspanningslijn liggen op grote afstand, terwijl de indicatieve zone uitstrekt tot 115 meter van de hoogspanningslijn. Uit de gegevens op de website www.antenneregister.nl blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen zendmasten aanwezig zijn die overschrijdingen van de geldende blootstellingslimieten voor elektrische en magnetische veldsterkten veroorzaken.

5.9.5 Conclusies m.b.t. Externe Veiligheid

Zoals uit bovenstaande paragrafen blijkt bestaat er uit oogpunt van externe veiligheid geen bezwaar tegen de realisatie van het project.

5.10 Kabels en leidingen

In de ruimtelijke onderbouwing worden planologisch relevante leidingen weergegeven die beperkingen kunnen opleggen aan het gebruik van de omgeving. In en rondom het perceel zijn geen ruimtelijk relevante kabels en leidingen bekend die de ontwikkeling belemmeren.

5.11 Verkeer en parkeren

De ontsluiting voor wegverkeer van het perceel loopt via de Binnenweg. Hierin wordt niets gewijzigd. De bestaande woning is hier reeds lang (sinds 1939) gevestigd en de nieuwbouw van een woning heeft geen toename van het aantal verkeersbewegingen tot gevolg. Op het terrein worden twee parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit onderdeel vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

5.12 Conclusie onderzoek van de omgevingsaspecten

Er zal een BUS melding worden ingediend voor de sanering van de bodem waarin verhoogde waarde net koper zijn geconstateerd. Conform de risicokaart van de provincie Noord-Holland valt het plangebied aan de Binnenweg 21 buiten de risico contouren van transportroutes. Gezien voorgaande zijn er geen Besluit externe veiligheid inrichtingen aanwezig. Een onderzoek naar externe veiligheid is dan ook niet noodzakelijk. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor het realiseren van het bouwplan.

6 ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van de Grondexploitatiewet wordt een exploitatieplan vastgesteld bij een bestemmingsplan of ander ruimtelijk plan, tenzij de economische uitvoerbaarheid anderszins is gegarandeerd, bijvoorbeeld door het afsluiten van een (anterieure) exploitatieovereenkomst. Het gaat om een kleinschalige ontwikkeling waarbij de exploitatiebijdrage die verhaald zou kunnen worden minder bedraagt dan €10.000,00. Op grond van artikel 6.2.1a van het Besluit ruimtelijke ordening kan de gemeente besluiten voor dergelijke plannen geen kosten te verhalen.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De ontwerp omgevingsvergunning en ruimtelijke onderbouwing worden op grond van artikel 3.4 Algemene Wet Bestuursrecht ter inzage gelegd. Tijdens de termijn van terinzagelegging kan een ieder zowel mondeling als schriftelijk zijn zienswijzen over het plan naar voren brengen bij het college van burgemeester en wethouders.

De ontwerp omgevingsvergunning met alle bijlagen is digitaal raadpleegbaar via de gemeentelijke website: www.ouder-amstel.nl

Gezien de beperkte verandering ten aanzien van de bestaande situatie heeft de gemeente ervoor gekozen om af te zien van inspraak en vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van de Wet ruimtelijke ordening. In het kader van de zienswijzenprocedure kan op dit plan gereageerd worden. De eventuele zienswijzen worden betrokken bij de besluitvorming omtrent de omgevingsvergunning.

Bijlagen :

- Bodemonderzoeksrapport Terra Agri Business van 2 mei 2017;
- Afschrift Watervergunning 26 december 2016 van Waternet.
- Quick scan Flora en Fauna