

Bestemmingsplan Holendrechteweg 53a/54/54a
Ouderkerk aan de Amstel
Gemeente Ouder-Amstel
Vastgesteld



**Bestemmingsplan Holendrechteweg 53a/54/54a
Ouderkerk aan de Amstel
Gemeente Ouder-Amstel
Vastgesteld**

Rapportnummer:	P05916
Imrocode:	NL.IMRO.0437.BPHolendrweg53a54a-VA01
Datum:	16 november 2022
Projectteam BRO:	WdR, JvdA
Concept:	september 2015
Ontwerp:	december 2015
Vaststelling:	27 oktober 2022
Trefwoorden:	--
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte
Beknopte inhoud:	--

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

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding en doelstelling	3
1.2 Ligging plangebied	3
1.3 Leeswijzer	5
2. PLANOPZET	6
2.1 Inleiding	6
2.2 Gebiedsprofiel	6
2.3 Projectprofiel	6
2.4 Geldend bestemmingsplan	8
2.5 Nieuwe bestemmingsplanregeling	8
3. BELEIDSKADER	12
3.1 Inleiding	12
3.2 Rijksbeleid	12
3.3 Provinciaal beleid	14
4. MILIEUASPECTEN	19
4.1 Inleiding	19
4.2 Bedrijven en milieuzonering	19
4.3 Bodem	20
4.4 Water	21
4.5 Geluid	23
4.6 Luchtkwaliteit	25
4.7 Kabels en leidingen	28
4.8 Externe veiligheid	28
4.9 Verkeer en parkeren	32
4.10 Besluit m.e.r.	33
5. WAARDEN	35
5.1 Inleiding	35
5.2 Archeologie	35
5.3 Landschappelijke en cultuurhistorische waarde	35
5.4 Flora- en fauna	35
5.5 Stikstofdepositie	36
6. PROCEDURE	37

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Bodemonderzoek

Bijlage 2: Waterparagraaf

Bijlage 3: Akoestisch onderzoek

Bijlage 4: Aanmeldingsnotitie

Bijlage 5: Quicksan Flora- en fauna

Bijlage 6: Stikstofdepositieberekening

Bijlage 7: Nota van beantwoording zienswijzen

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doelstelling

De aanleiding van het opstellen van dit bestemmingsplan is de uitspraak van de Raad van State inzake de beroepen tegen het bestemmingsplan Buitengebied Noord die betrekking hebben op de motivering om geen medewerking te verlenen aan de bouw van twee woningen aan de Holendrechteweg 54a. De afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van state (hierna Afdeling genoemd) constateert dat de agrarische activiteiten op dit moment minimaal worden gebezigd. Ook staat een deel van de activiteiten ten dienste van de beheerfunctie voor “Het landje van Geijssel”. Daarnaast overweegt de Afdeling dat met het planologisch toestaan van een audioproductiebedrijf binnen het bouwvlak reeds een geurgevoelig object mogelijk gemaakt is. Een geurgevoelig object binnen hetzelfde bestemmings- of bouwvlak als een veehouderij wordt als een geurgevoelig object aangemerkt. In verband hiermee berust het eerder uitgevoerde geuronderzoek op onjuiste uitgangspunten, zodat de raad zich niet in redelijkheid op de uitkomsten van dit rapport heeft kunnen baseren. Derhalve steunt zijn besluit niet te voorzien in de gewenste woningen aan Holendrechteweg 54a, omdat deze zijn gelegen binnen de geurcontour van het agrarisch bedrijf aan Holendrechteweg 54. De Afdeling heeft daarom de raad van de gemeente Ouder-Amstel opgedragen om met inachtneming van deze uitspraak een nieuw besluit te nemen ten aanzien van deze kwestie.

Met dit bestemmingsplan wordt invulling gegeven aan het oordeel van de Afdeling bestuursrecht-spraak van de Raad van State. Dat betekent dat voor de locatie Holendrechteweg 53a/54 twee be-stemmingen worden opgenomen die passen bij de functies (agrarisch en audioproductiebedrijf en stille opslag) en bij de schaal van de functies. Op deze locatie zijn twee bedrijfswoningen toegestaan (Holendrechteweg 53a en 54). Voor Holendrechteweg 54a wordt de bestemming “Wonen” (2 wonin-gen) mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging plangebied

De locaties Holendrechteweg 53a, 54 en 54a zijn ten zuiden van de kern Ouderkerk aan de Amstel en ten zuiden van de Rijksweg A9 gelegen. Het gebied maakt onderdeel uit van de Ouderkerkplas en omgeving dat doorsneden wordt door de Rijksweg A9. In figuur 1.1 is het plangebied ten opzichte van de omgeving globaal aangegeven. In figuur 1.2 is ingezoomd op het plangebied.



Figuur 1.1 Globale ligging plangebied ten opzichte van de omgeving



Figuur 1.2 Globale ligging plangebied

1.3 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit drie delen; de regels, de verbeelding en de toelichting. Het eerste deel van dit rapport betreft de toelichting. In dit deel wordt het plan verantwoord en gemotiveerd. Daaropvolgend zijn de regels beschreven. Hierin is aangegeven welke bouw- en functionele mogelijkheden er zijn per bestemming. De bestemmingen zijn tenslotte geografisch weergegeven op de verbeelding. Deze is als pdf aan dit plan toegevoegd. Samen vormen zij het bestemmingsplan en zijn digitaal tot een dataset gemaakt die raadpleegbaar is op www.ruimtelijkeplannen.nl. Via een kaart zijn de bestemmingen zichtbaar en door een klik op de kaart is te zien welke bestemmingsregels van toepassing zijn voor de betreffende bestemming.

De toelichting bestaat uit 5 delen: de beschrijving van het plan, een beleidstoets, een verantwoording op de milieutechnische aspecten, een verantwoording ten aanzien van eventueel aanwezige waarden en een juridische toelichting.

Achtereenvolgens wordt ingegaan op de huidige situatie in het plangebied en de toekomstige ruimtelijk-functionele invulling van het gebied. Hierbij wordt ook de juridische planopzet voor de toekomstige situatie beschreven. Vervolgens wordt ingegaan op de beleidsinkadering, de milieu- en overige aspecten, sectorale onderzoeks- en analyseresultaten. Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 de wettelijke procedure van het bestemmingsplan beschreven.

2. PLANOPZET

2.1 Inleiding

In dit deel wordt de huidige en de gewenste situatie beschreven van de locaties Holendrechteweg 53a, 54 en 54a te Ouderkerk aan de Amstel.

2.2 Gebiedsprofiel

Het plangebied ligt in het invloedsgebied van de Ouderkerkse plas. Het omliggende gebied wordt doorsneden door de Rijksweg A9. Het gebied wordt onder andere begrensd door het riviertje Bullewijk (dat uitkomt in de Amstel), de A2 en de A9. Het gebied bestaat voornamelijk uit agrarische gronden en natuur. De bebouwing concentreert zich met name langs de Bullewijk.

In het gebied is ook een natuurgebied genaamd het Landje van Geijssel gelegen. Sinds 1999 zet veehouder Jan Geijssel jaarlijks van half februari tot half april negen hectare land onder water. In het uitgeveende deel van de Holendrecht- en Bullewijkerpolder is daardoor een ideale plek voor vogels, die net terugkomen uit hun overwinteringsgebieden, ontstaan. Het “Landje van Geijssel” is een jaarlijks terugkerend succes, en geniet nationale bekendheid. Daarna zet de veehouder de afvoer weer open. Het land komt dan weer droog te liggen om in mei de koeien te verwelkomen.

De meeste bebouwing in de omgeving heeft de bestemming wonen, daarnaast zijn enkele bedrijven en agrarische bedrijven aanwezig. Een gedeelte van de gronden zal worden gebruikt door Rijkswaterstaat voor de verbreding en verbetering van de A9. Daarna zullen meerdere gronden tot natuur worden ontwikkeld. Het gebied wordt ontsloten door de Holendrechteweg en de Amstelweg.

2.3 Projectprofiel

Huidige situatie locatie Holendrechteweg 53a/54

In de huidige situatie is op deze locatie sprake van een agrarisch op natuur georiënteerd bedrijf en een audioproductiebedrijf. Het betreffende agrarisch bedrijf heeft zich meer en meer toegelegd op het onderhoud en beheer van het Landje van Geijssel. Hierdoor is niet direct meer sprake van een puur agrarisch bedrijf met als nevenactiviteit natuurbeheer, maar eerder andersom; een natuurbeheer en onderhoudsbedrijf met agrarische nevenactiviteiten. Met de koeien van het bedrijf wordt o.a. het Landje van Geijssel onderhouden. De koeien betreffen geen melkkoeien, maar vlees en zoogvee. Het hoofddoel van dit vee is het onderhoud en beheer van het land, de nevenproducten zijn de kalveren en de afvoer van vleesvee voor consumptie.

Naast het natuur/agrarisch bedrijf is studio Peggy51 op de locatie gevestigd. Dit bedrijf betreft een audioproductiebedrijf waar opnames gemaakt kunnen worden door muzikanten en bands. Naast opnames worden er ook audio-opnames gemixt en gemasterd. De studio bevindt zich in één gebouw op het perceel.

Op de locatie zijn twee bedrijfswoningen aanwezig (Holendrechteweg 53a en 54).

Huidige situatie locatie Holendrechteweg 54a

Op de locatie Holendrechteweg 54a is in de huidige situatie een autoschadeherstelbedrijf met bedrijfswoning gevestigd. De bedrijfsbebouwing bevindt zich achter op het perceel aan de rechterzijde van de bedrijfswoning. De bedrijfsbebouwing heeft een oppervlakte van 350m². Een deel hiervan is ingericht als autospuiterij. Het voorterrein van het projectgebied wordt momenteel gebruikt als (moes)tuin. Hier bevindt zich ook een kleine kas. De bedrijfswoning is uitgevoerd in één bouwlaag met een kap.

Toekomstige situatie Holendrechteweg 53a/54

De vergunde schuur waarin de studio gevestigd krijgt een bedrijfsbestemming. Tevens is stille opslag mogelijk. Het agrarisch bedrijf krijgt een op maat gemaakte bestemming die bij het bedrijf past. Er blijven twee bedrijfswoningen toegestaan. Dit is de nu al feitelijke situatie.

Toekomstige situatie Holendrechteweg 54a

De bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en ter compensatie daarvan worden twee woningen gerealiseerd. Dat betekent dat de bestemming “Bedrijf” komt te vervallen. De bestaande woning Holendrechteweg 54a krijgt een bestemming ‘Wonen’. Daarnaast komt er een bestemming ‘Wonen’ op de gronden waar twee nieuwe woningen worden gerealiseerd.

Het bouwplan betreft de bouw van twee met ondergeschikte aanbouwen geschakelde woningen met de uitstraling en materialisering van een schuur.

De schuurwoningen komen achter op het perceel te liggen buiten de kernzones van op het perceel gelegen waterkeringen. Vanwege het Amstelscheg gebied en het behoud van zichtlijnen en verbetering landschappelijk inpassing is gekozen voor twee woningen met ieder een maximaal inhoud van 750 m³ en een goothoogte van maximaal 5,5 meter (gemeten vanaf het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld).

Onderstaand zijn enkele referentiebeelden van schuurwoningen weergegeven en de ligging van de nieuw te bouwen woningen inclusief de landschappelijke inpassing.



Figuur 2.1 Referentiebeelden schuurwoningen



Figuur 2.2 Situering nieuwe schuurwoningen

2.4 Geldend bestemmingsplan

Door de vernietiging van het bestemmingsplan “Buitengebied Noord” (vastgesteld door gemeenteraad van Ouder-Amstel op 13 februari 2014) door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, is in dit geval het bestemmingsplan “Ouderkerkeplas e.o.” het geldende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is in 2002 vastgesteld door de gemeenteraad van Ouder-Amstel.

In het bestemmingsplan “Ouderkerkeplas e.o.” hebben de locaties de bestemmingen “Agrarische doeleinden II” en “Bedrijven”. De wijziging van de bestemmingen is conform het bestemmingsplan niet mogelijk. Om die reden is het noodzakelijk om een aparte bestemmingsplanprocedure voor deze locaties te doorlopen. Hiervoor is het noodzakelijk om een apart bestemmingsplan (partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Noord) op te stellen. In dit bestemmingsplan dienen de nieuwe bestemmingen te worden vastgelegd op de verbeelding, waaraan regels zijn gekoppeld die bepalen wat er gebouwd mag worden en hoe je de percelen mag gebruiken. Tevens dient deze bestemmingswijziging te worden gemotiveerd en onderbouwd. Onderliggende rapportage betreft de partiële herziening van het bestemmingsplan “Buitengebied Noord”.

2.5 Nieuwe bestemmingsplanregeling

In deze paragraaf wordt toegelicht welke nieuwe bestemmingen zijn opgenomen voor de betreffende locaties en waarom.

Holendrechteweg 53a/54 Agrarisch bedrijf

Voor de drie initiatieven is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) van belang. Daarin wordt bepaald dat dierenverblijven behorende bij een veehouderij of inrichting moeten voldoen aan een bepaalde afstand ten opzichte van geurgevoelige objecten en de in de Wet bepaalde geurbelasting (gemeten in odeur units en gekoppeld aan geuremissiefactor per diercategorie). In dit geval is sprake van het houden van zoogkoeien met bijbehorende jongvee. Voor deze dieren is geen geuremissiefactor vastgesteld, waardoor alleen de afstand relevant is.

In de Wgv is het volgende omschreven: “De afstand tussen een veehouderij (rand bouw- of bestemmingsvlak) waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld, en een geurgevoelig object bedraagt ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.” Daarnaast is aangegeven dat de afstand tussen de buitenzijde van het dierenverblijf en een geurgevoelig object tenminste 25 meter dient te bedragen. Wanneer dat in de huidige situatie niet het geval is, dan geldt de huidige afstand. Dat betekent wel dat de afstand tussen de buitenzijde van het dierenverblijf in ieder geval gelijk dient te blijven en het aantal dieren mag toenemen.

In dit geval bedraagt de afstand tussen het audioproductiebedrijf en de dierenverblijven circa 5 meter, waardoor, conform de Wgv, zeker moet worden gesteld dat het aantal dieren binnen deze zone (25 meter vanaf het audioproductiebedrijf) niet toe mag nemen. Herbouw van dierenverblijven binnen deze zone is uitsluitend toegestaan voor zover de omvang van de dierenverblijven binnen deze zone niet toeneemt en deze niet dichterbij geurgevoelige objecten worden gebouwd dan in de bestaande situatie het geval is. De agrarische activiteiten zijn minimaal en zijn niet nadelig voor de bouw van twee woningen. Het audioproductiebedrijf vormt reeds een belemmering voor uitbreiding van de agrarische activiteiten.

Voor het agrarisch bedrijf aan Holendrechteweg 54 wordt met het oog op het voorgaande de bestemming “Agrarisch” behouden, maar wordt ook een zone van 25 meter opgenomen, gemeten vanaf het audioproductiebedrijf. Binnen deze zone wordt de functieaanduiding “specifieke vorm van agrarisch – natuurbeheer” opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding zijn uitsluitend agrarische natuurbeheeractiviteiten en daaraan gerelateerde activiteiten toegestaan. Ten behoeve van dit gebruik mag, conform de Wgv, de geuremissie niet toenemen. Onder het gebruik voor ‘agrarisch natuurbeheer’ wordt in ieder geval begrepen het begrazen en onderhouden van agrarische gronden met vee en het behoud van de landschappelijke en natuurwaarden van deze gronden. Het aantal dieren mag binnen de functieaanduiding “specifieke vorm van agrarisch – natuurbeheer” niet toenemen. Verder geldt dat herbouw van dierenverblijven binnen deze zone uitsluitend is toegestaan voor zover de omvang van de dierenverblijven binnen deze zone niet toeneemt en deze niet dichterbij geurgevoelige objecten worden gebouwd dan in de bestaande situatie het geval is.

Voor het overige perceelsgedeelte van het agrarisch bouwvlak wordt aangesloten bij de regels uit het bestemmingsplan “Buitengebied Noord” dat op 6 maart 2014 is vastgesteld. Er blijven twee agrarische bedrijfswoningen toegestaan (Holendrechteweg 53a en 54).

Holendrechteweg 54 studio

Voor het gebouw waarin de studio is gevestigd wordt de bestemming “Bedrijf” met de aanduiding “specifieke vorm van bedrijf - audioproductiebedrijf” opgenomen. Binnen deze bestemming zijn een audioproductiebedrijf, opslag en hobbymatige activiteiten toegestaan. De bebouwing en de functie worden op die manier exact begrensd.

Holendrechteweg 54a Woningen

Ter plaatse van de locatie Holendrechteweg 54a worden de bestemmingen “Wonen” en “Tuin – 1”. Omdat het bedrijf gesloopt en gesaneerd wordt is de bestemming “Bedrijf” niet meer gewenst en deze komt daardoor te vervallen. Voor de nieuwe situatie wordt aangesloten bij de regeling zoals die is opgenomen in bestemmingsplan “Buitengebied Noord” dat op 6 maart 2014 is vastgesteld, rekening houdend met het ingediende bouwplan en beeldkwaliteit.

Binnen de bestemming “Wonen” worden meerdere bouwvlakken opgenomen: één bouwvlak ter plaatse van de huidige bedrijfswoning Holendrechteweg 54a en twee bouwvlakken ter plaatse van de twee nieuwe, geschakelde woningen. In de zone buiten de bouwvlakken vanaf de weg tot 3 meter achter de voorgevelrooilijn wordt de bestemming “Tuin – 1” opgenomen.

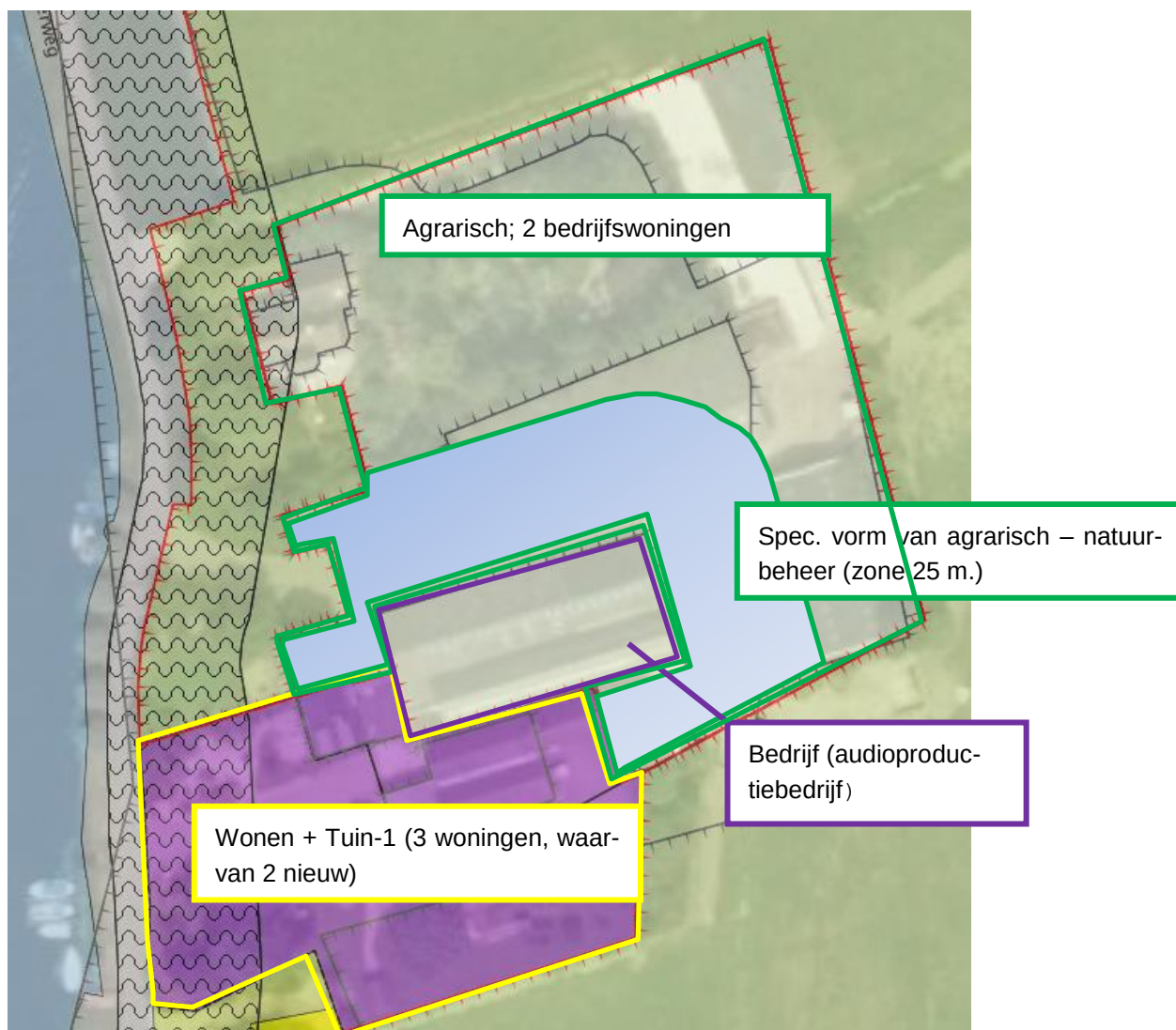
In figuur 2.3 is de toekomstige situatie, vergeleken met de huidige situatie, schematisch verbeeld.

Dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen

In het bestemmingsplan “Buitengebied Noord” zijn diverse gebiedsaanduidingen opgenomen in (een deel van) het plangebied, alsmede de dubbelbestemming “Waterstaat – Waterkering”. Het betreft de volgende aanduidingen:

- Overige zone – aardkundig waardevol gebied;
- Overige zone – weidevogelgebied;
- Overige zone – ecologische hoofdstructuur;
- Wetgevingzone – afwijkingsgebied 1.

Deze aanduidingen en de dubbelbestemming "Waterstaat – Waterkering" worden in dit bestemmingsplan onverkort overgenomen.



Figuur 2.3 Nieuwe bestemmingsregeling

3. BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een beeld van het beleidskader waarbinnen de voorziene ontwikkelingen in de initiatieflocatie passen. De beleidskaders zijn op verschillende schaalniveaus beschreven. Aan bod komt het Rijksbeleid, provinciaal beleid en het gemeentelijk beleid.

3.2 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 januari 2023 heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Deze is vastgesteld op 9 september 2020. De NOVI is vastgesteld op grond van de huidige regelgeving (dus als structuurvisie) en zal bij inwerkingtreding van de Omgevingswet gelden als Nationale omgevingsvisie in de zin van de Omgevingswet. De NOVI vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die met uitzondering van paragraaf 4.9 Caribisch Nederland en Caribische Exclusieve Economische Zone is komen te vervallen. Daarnaast vervangt de NOVI-delen van het Nationaal Waterplan, de Natuurvisie en het Nationaal Milieubeleidsplan.

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

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

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

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

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

1. combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. afwentelen wordt voorkomen.

Doorwerking plangebied

Onderhavig initiatief kan niet gezien worden als een ontwikkeling waarbij nationale belangen gemoeid zijn. De Nationale Omgevingsvisie heeft dan ook geen invloed op dit plan.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De nationale belangen die juridische borging vragen, zijn geborgd in het Barro. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

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

Doorwerking plangebied

Het plangebied bevindt zich niet in een gebied dat door het Rijk is aangewezen als van nationaal belang. Het Barro vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

Ladder voor duurzame ontwikkeling

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

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."* (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Doorwerking plangebied

Gelet op de kleinschalige woningbouw die het plan mogelijk maakt (twee woningen) is er geen sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in 3.1.6. lid 2 Bro. Op basis van vaste jurisprudentie wordt gesteld dat het bouwen van woningen pas als nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt aangemerkt wanneer het gaat om het realiseren van meer dan 11 woningen. En daarvan is hier geen sprake.

Het audioproductiebedrijf is ontstaan als nevenactiviteit, waarvoor vergunning is verleend, en gaat nu verder als onafhankelijke functie. Er is daarmee al sprake van een bestaande situatie die nu afgesplitst wordt van het agrarisch bedrijf, waarvan het eerder onderdeel was. Omdat het audioproductiebedrijf zelfstandig verder kan, kan geconcludeerd worden dat sprake is van een regionale vraag naar deze functie. Er wordt voor deze functie geen nieuwe bebouwing opgericht, maar gebruik gemaakt

van bestaande bebouwing. Indien er in het geheel geen sprake is van toename van het ruimtebeslag, dan is de Afdelingslijn (Afdeling Bestuursrechtspraak) dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Zo overweegt de Afdeling in haar uitspraak van 10 december 2014:

“12.6. Het betoog van Lunchroom Deli en andere dat het plan in zoverre in strijd is met artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro, omdat is voorzien in een functiewijziging binnen de bestaande bebouwing, kan niet slagen. In deze situatie is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro, aangezien de bebouwing reeds aanwezig is en er geen nieuw beslag op de ruimte plaatsvindt. Van belang daarbij is dat het plan naar het oordeel van de Afdeling slechts is gericht op een verruiming van de gebruiksmogelijkheden.”

Het bedrijf is gericht op agrarische- of agrarisch-verwante activiteiten, trede 2 is dan ook niet van toepassing voor dit initiatief omdat het hier niet om een stedelijke functie gaat zoals bedoeld in de ladder voor duurzame ontwikkeling.

De in het plan voorziene ontwikkeling kan dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in deze bepaling van het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is.

3.3 Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland 2050

De Omgevingsvisie NH2050 is op 19 november 2018 vastgesteld door Provinciale Staten. Deze vervangt de Structuurvisie Noord-Holland 2040, het Provinciaal Verkeers- en Vervoerplan, het Provinciaal Milieubeleidsplan 2015-2018 en de Agenda Groen. De leidende hoofdambitie 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 hoofdambitie is opgedeeld in de volgende aspecten met bijbehorende ambities:

Leefomgeving

- a) Klimaatverandering: een klimaatbestendig en waterrobuust Noord-Holland. Stad, land en infrastructuur worden klimaatbestendig en waterrobuust ingericht.
- b) Gezondheid en veiligheid: het behouden en waar mogelijk verbeteren van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving.
- c) Biodiversiteit en natuur: de biodiversiteit in Noord-Holland vergroten, ook omdat daarmee andere ambities/doelen kunnen worden bereikt.

Gebruik van de leefomgeving

- a) Economische transitie: een duurzame economie met innovatie als belangrijke motor. De provincie biedt ruimte aan ontwikkeling van circulaire economie, duurzame landbouw, energietransitie en experimenten.
- b) Wonen en werken: woon- en werklocaties dienen beter met elkaar in overeenstemming te zijn. Woningbouw wordt vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends.
- c) Mobiliteit: inwoners en bedrijven van Noord-Holland kunnen zichzelf of producten effectief, veilig en efficiënt verplaatsen.

- d) Landschap: het benoemen, behouden en versterken van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en de cultuurhistorie.

Energietransitie

- a. De ambitie van de Provincie is dat Noord-Holland als samenleving in 2050 volledig klimaatneutraal en gebaseerd is op hernieuwbare energie.

Daarnaast wordt er met de Omgevingsvisie NH2050 geprobeerd om een richting uit te zetten om houvast te bieden naar de onzekere toekomst. Daarvoor wordt een aantal bewegingen naar de toekomst toe benoemd:

1. Noord-Holland in beweging: Op weg naar een economisch duurzame toekomst
2. Dynamisch schiereiland: Benutten van een unieke ligging
3. Metropool in ontwikkeling: Vergroten agglomeratiekracht door het ontwikkelen van een samenhangend internationaal concurrerend metropolitaan systeem
4. Sterke kernen, sterke regio's: Sterke kernen houden regio's vitaal
5. Nieuwe energie: Economische kansen benutten van energietransitie
6. Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving: vergroten van biodiversiteit en ontwikkelen van een economisch duurzame agrifoodsector

Er wordt in de Omgevingsvisie NH2050 uitgegaan van het principe 'lokaal wat kan, regionaal wat moet'. Hierbij wordt gelet op de diversiteit aan regio's en wordt ruimte geboden aan maatwerk en ruimte om vorm te kunnen geven aan een wendbare samenleving.

Doorwerking plangebied

Het initiatief sluit aan bij de ambities uit de Omgevingsvisie NH2050. Wat betreft de leefomgeving is er sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, omdat een bestaand bedrijf in het buitengebied verdwijnt. Hiervoor in de plaats komen twee woningen.

Beide nieuwe woningen worden nagenoeg energie neutraal gebouwd en dragen daarmee bij aan de doelstelling om in 2050 volledig energieneutraal te zijn. Het plangebied ligt nabij twee dijklichamen. Met de ontwikkeling van het bouwplan is rekening gehouden met de regels van de keur. Een watervergunning zal te zijner tijd worden aangevraagd.

Omgevingsverordening NH2020

In de Omgevingsverordening NH2020, die op 17 november 2020 in werking is getreden, staat dat de provincie inspeelt op de ruimtelijke vraagstukken door mee te veranderen waar nodig en door bestaande kwaliteiten verder te ontwikkelen. Noord-Holland moet aantrekkelijk blijven in wat het is: een diverse, internationaal concurrerende regio, in contact met het water en uitgaande van de kracht van het landschap. Deze visie is verder uitgewerkt langs drie provinciale hoofdbelangen: klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik.

Het overgangsrecht uit deze verordening bepaalt in artikel 12 lid 1 sub a, dat indien een ontwerp ter inzage is gelegd en een besluit omtrent vaststelling van een bestemmingsplan binnen twee jaar na inwerkingtreding van de Omgevingsverordening wordt genomen, het oude recht van toepassing blijft.

Doorwerking plangebied

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 24 december 2015 tot en met 3 februari 2016. Dit is voor de inwerkingtreding van de Omgevingsverordening NH2020. Tot op heden is het bestemmingsplan om diverse redenen niet vastgesteld. Gelet op het overgangsrecht is het niet relevant hoe lang geleden het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd. Wel is van belang dat het bestemmingsplan uiterlijk op 15 november 2022 wordt vastgesteld. De vaststelling van dit bestemmingsplan vindt plaats op 10 november 2022. Dus het overgangsrecht is hier van toepassing.

Het oude recht – de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2019 (PRV) – schrijft in artikel 5c voor, dat een bestemmingsplan een kleinschalige ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied uitsluitend mogelijk maakt binnen een bestaand bouwblok dat al voorziet in een stedelijke functie. Het aantal burgerwoningen mag hierbij niet toenemen.

De gemeenteraad van de gemeente Ouder-Amstel is echter van mening dat de Holendrechteweg 54a als bestaand stedelijk gebied moet worden gekwalificeerd (artikel 1.1.1, eerste lid, onder h, van het Besluit ruimtelijke ordening) waardoor artikel 5c niet van toepassing is, en een kleinschalige ontwikkeling dus wel mogelijk is. Volgens de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 28 juni 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:1724) dient bij de beantwoording van de vraag of een plangebied als een bestaand stedelijk gebied kan worden aangemerkt, te worden beoordeeld of het voorgaande bestemmingsplan binnen het gebied reeds een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca mogelijk maakte, of het gebied op grond van het voorgaande plan kan worden beschouwd als bij een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Op dit perceel is zoals eerder vermeld thans een autoschadeherstelbedrijf aanwezig, wat bij uitstek een stedelijke functie is. Ook de jurisprudentie op dit vlak laat zien dat het begrip 'bestaand stedelijk gebied' ruim toepasbaar is.

Daar komt bij dat de kleinschalige ontwikkeling van twee woningen niet leidt tot verdere verstedelijking. Immers zal het autoschadeherstelbedrijf verdwijnen, wat in de ogen van de gemeenteraad een grote verbetering voor de ruimtelijke kwaliteit zal inhouden.

Ook de ratio achter artikel 5c van de PRV onderbouwt dit standpunt. De toelichting op dit artikel vermeldt dat dit artikel wenst te voorkomen dat voor bijvoorbeeld een enkele woning landelijk gebied (weiland) wordt opgeofferd. Ook dient het te voorkomen dat de beëindiging van een agrarisch bedrijf niet sluipenderwijs mag leiden tot nieuwe burgerwoningen in landelijk gebied. Zoals eerder vermeld zal in onderhavig geval sprake zijn van het verdwijnen van een autoschadeherstelbedrijf waarvoor in de plaats twee burgerwoningen zullen worden gebouwd. Er wordt dus geen landelijk gebied (weiland) opgeofferd en er is ook geen sprake van nieuwe burgerwoningen in landelijk gebied, nu dit stuk kan worden gekwalificeerd als bestaand stedelijk gebied wegens de aanwezigheid van het autoschadeherstelbedrijf. De facto is er dus sprake van het vervanging van een stedelijke functie door een andere stedelijke functie, maar wel door een stedelijke functie die veel minder milieu-uitstraling heeft. Dit heeft een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit tot gevolg.

Amstelscheggebied

Voor het gebied de Amstelscheg is 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.



Figuur 3.1 Amstelscheggebied

Voor het dorp Ouderkerk aan de Amstel is hierin opgenomen dat het gebied 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.

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:

1. Een robuuste rood/groen/blauwe structuur creëren, met meer samenhang tussen de gebieden;
2. Meer ruimte bieden voor recreatie, toerisme en zorgfaciliteiten, waar mogelijk

- geïntegreerd met andere functies, zoals landbouw, water en natuur;
3. Verbeteren van de stad-land verbindingen;
 4. Het veenweide- en polderlandschap beschermen en verfraaien, met strenge bescherming en zichtlijnen;
 5. 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.

Doorwerking plangebied

De sloop van een milieubelastend bedrijf als het autoschadeherstelbedrijf en de bouw van twee woningen is conform het Amstelschegbeleid. Een autoschadeherstelbedrijf past immers niet in het Amstelschegbeleid. Het verdient daarom de voorkeur dat dit bedrijf uit de Amstelscheg verdwijnt. Het plan voegt geen nieuwe stedelijke functie toe maar betreft de bouw van twee extra woningen op een bedrijfsperceel en het wijzigen van het gebruik naar een woonbestemming.

4. MILIEUASPECTEN

4.1 Inleiding

Er bestaat een duidelijke relatie tussen het milieubeleid en de ruimtelijke ordening. De laatste decennia groeien het ruimtelijk- en milieubeleid naar elkaar in de vorm van omgevingsbeleid. De milieukwaliteit is derhalve een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. In dat verband dient bij de afweging bij de ontwikkeling van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen te worden onderzocht welke milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen.

In dit hoofdstuk wordt onder meer ingegaan op de volgende milieuaspecten: bedrijven en milieuzonering, bodem, water en luchtkwaliteit.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering van de VNG¹. Bedrijven zijn hierin opgenomen in een tabel, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan (enigszins) van afgeweken worden in situaties waarin geen sprake is van een rustige woonwijk. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

Ten aanzien van het agrarisch bedrijf verandert er feitelijk niets. Een gedeelte van het perceel wordt bestemd tot bedrijf (audioproductiebedrijf) en een gedeelte van het bedrijf wordt aangeduid als natuurbeheer. De afstand tussen de veehouderij en het audioproductiebedrijf blijft minimaal gelijk. De uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de veehouderij kan immers niet plaatsvinden op het gedeelte met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – natuurbeheer'. Nieuwbouw ten behoeve van andere agrarische functies dan dierenverblijven is wel mogelijk. De Wet geurhinder en veehouderij is in dit geval relevant voor alle ontwikkelingen die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

In de Wet geurhinder en veehouderij is aangegeven dat voor alle dieren een vaste afstand aangehouden dient te worden en voor een groot deel van de dieren ook een geuremissiefactor van belang is. In dit geval is sprake van zoogkoeien met bijbehorend jongvee. Voor deze dieren is geen emissiefactor vastgesteld, waardoor enkel de afstand van belang is. In dit geval worden er drie geurgevoelige objecten gerealiseerd (twee woningen en een audioproductiebedrijf), waarvan één (het audioproductiebedrijf) voorheen onderdeel uitmaakte van de veehouderij.

¹ Bedrijven en milieuzonering, editie 2009

De Wet geurhinder en veehouderij is bedoeld voor veehouderijbedrijven. Deze bedrijven dienen te voldoen aan de afstanden en emissies die zijn vastgesteld in de Wet. Dat betekent dat voor deze veehouderij een afstand aangehouden dient te worden van 50 meter (buitengebied) ten opzichte van geurgevoelige objecten. Omdat in dit geval sprake is van een bestaande situatie (vanuit de veehouderij), gelden er geen restricties voor het bedrijf. Ter plaatse van de geurgevoelige objecten dient sprake te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat (de omgekeerde werking), daarnaast mogen zij een veehouderijbedrijf niet belemmeren in hun ontwikkeling. De afstand is daarom voor nieuwe ruimtelijke (gevoelige) ontwikkelingen ook van belang.

Omdat het audioproductiebedrijf in eerste instantie onderdeel was van de veehouderijbedrijf, geldt hiervoor een andere afstand (25 meter van buitenzijde gevoelig object tot buitenmuur stal), tenzij sprake is van een bestaande situatie met betrekking tot een kortere afstand. Wanneer sprake is van een bestaande situatie met een kortere afstand, mag het veehouderijbedrijf het aantal dieren binnen deze afstand niet vergroten en mogen er geen stallen worden gebouwd. Door een zone op te nemen die past bij de bedrijfsvoering van het bedrijf en het vastleggen van het aantal dieren binnen deze zone, kan gesteld worden dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de Wet geurhinder en veehouderij. Voor de woningen geldt dat deze geen belemmering kunnen vormen, doordat er reeds een geurgevoelig object tussen de veehouderij en de woningen is gelegen. Door de zone op het veehouderijbedrijf te handhaven, wordt voldaan aan de afstand van 50 meter ten opzichte van de woningen. Ook hiervoor geldt dat voldaan wordt aan de Wet geurhinder en veehouderij.

In de directe omgeving zijn nog enkele veehouderijbedrijven meer gelegen. Deze liggen echter op een afstand van meer dan 180 meter, waardoor voldaan wordt aan de eisen uit de Wet geurhinder en veehouderij en sprake is van een goede ruimtelijke ordening (de veehouderijbedrijven worden niet belemmerd in hun ontwikkeling).

Tenslotte is op Holendrechteweg 58 een scheepsbouw en –reparatiebedrijf (smederij van Leeuwen) gelegen. De afstand van dit bedrijf tot aan de nieuw te realiseren woningen bedraagt circa 76 meter. Conform de richtafstandentabel van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) dient hiervoor een afstand aangehouden te worden van 50 meter (houten sloepen). Aan deze afstand wordt voldaan waardoor gesteld kan worden dat de ontwikkeling geen belemmering oplevert voor omliggende functies en tevens gesteld kan worden dat ter plaatse van de ontwikkeling sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

4.3 Bodem

In het kader van de bestemmingsplanprocedure vormt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Omdat de functie wijzigt van bedrijf naar wonen dient voor de twee te realiseren woningen een bodemonderzoek te worden overlegd om te bepalen of de bodemkwaliteit van het perceel acceptabel is voor de functie wonen. ten aanzien van het agrarisch bedrijf is geen bodemonderzoek noodzakelijk, omdat er slechts een aanduiding over de huidige functie komt te liggen. Wat betreft het audioproductiebedrijf geldt dat deze functie plaatsvindt in een reeds bestaand pand. Er worden geen graafwerkzaamheden verricht, waardoor gesteld kan worden dat de kwaliteit van de bodem geen effect heeft op de nieuwe functie. Het agrarisch bedrijf en het audioproductiebedrijf zijn reeds aanwezige en vergunde functies. Voor deze functies wijzigt enkel de bestemmingsplan-systematiek met dit plan. In deze paragraaf wordt dan ook alleen de kwaliteit van de bodem behandeld ten aanzien van de realisatie van de twee nieuwe woningen.

Er is een verkennend bodemonderzoek plus een verkennend onderzoek asbest in bodem uitgevoerd. De rapportage van deze onderzoeken is opgenomen in één bijlage bij de toelichting. Hierna worden de voornaamste bevindingen en conclusies beschreven. Voor het overige wordt verwezen naar de betreffende onderzoeksrapportage.

Ter plaatse van deellocatie A (buitenterrein van de percelen 208 en 267) zijn meerdere matige en sterke verontreinigingen aangetoond. Dit geeft aanleiding om een nader onderzoek uit te voeren.

Gezien het feit dat een sterke verontreiniging met PAK in mengmonster MMA1 is aangetoond wordt aanbevolen eerst de grondmonsters uit dit mengmonster separaat te analyseren, teneinde te bepalen welke boring(en) sterk verontreinigd zijn. Daarna kan de verdere onderzoeksstrategie voor nader bodemonderzoek worden bepaald. De overige matige en sterke verontreinigingen bevinden zich ter plaatse van de ondergrond van boring A10. Nader onderzoek zal moeten worden uitgevoerd teneinde de aard en omvang van de verontreiniging in beeld te brengen.

Nader onderzoek zal moeten plaatsvinden voordat een omgevingsvergunning voor het bouwen kan worden verleend. Er is op voorhand geen aanleiding dat de uitvoerbaarheid van het plan in het geding is.

Specifiek onderzoek is verricht naar de bovengrondse HBO-tank (deellocatie B). Ter plaatse van deze deellocatie is geen verontreiniging met minerale olie aangetoond. Er bestaat geen aanleiding tot nader onderzoek ter plaatse van de bovengrondse opslagtank.

Conclusies

De bodemkwaliteit ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen is onderzocht. Deze geeft aanleiding tot nader onderzoek. Eventueel zullen maatregelen moeten worden getroffen. Pas na nader onderzoek kan een omgevingsvergunning voor het bouwen worden verleend. De uitvoerbaarheid van het plan is niet in het geding.

4.4 Water

Per 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets te doorlopen. Hierin dient inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente wateradvies in te winnen bij de waterbeheerder. De gemeente en het waterschap kunnen praktische afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen.

Wat betreft het agrarisch bedrijf en het audioproductiebedrijf vinden geen veranderingen plaats ten aanzien van het toevoegen van verhardingen. De bestaande vergunde situatie blijft gehandhaafd waardoor geen effect op de hydrologische situatie plaatsvindt.

Voor de locatie waar de woningen worden gerealiseerd geldt dat de huidige bebouwing voor een groot deel wordt gesloopt waardoor de verharding afneemt. De nieuwe woningen zorgen voor een nieuwe (verkleinde) toevoeging van verharding.

Het plan heeft relevante gevolgen voor de waterhuishouding. Daarom is een watertoets uitgevoerd. Deze is opgenomen in de bijlagen bij deze toelichting. In de watertoets is ingegaan op het geldende

sectorale beleidskader, de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding en de wijze waarop met dit belang in het plan wordt omgegaan. Voor een uitvoerige beschouwing wordt dan ook verwezen naar deze bijlage. Hierna worden de voornaamste bevindingen en conclusies beschouwd.

Waterkering

De bouwvlakken van onderhavig plan liggen in de beschermingszone van de Bullewijk en van een regionale waterkering. Derhalve dient er een watervergunning aangevraagd te worden voor de bouw van de nieuwe woningen. De beschermingszone heeft op de verbeelding van het bestemmingsplan een dubbelbestemming gekregen.

Er kan geen bouwvergunning verleend worden voor het bouwen in kernzone of in het profiel van vrije ruimte. De nieuwe woningen liggen daar buiten.

Wateradvies

De keur van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht hanteert als uitgangspunt dat in landelijke gebieden 10% van de toename van het verhard oppervlak dient te worden gecompenseerd in de vorm van het aanleggen van open water. Onderhavig plan leidt tot een afname van verhard oppervlak met ca. 176 m². Zie de onderstaande tabel.

	Huidige m ² (circa)	Toekomstig m ² (circa)
Bebouwing	400	224
Verharding (asfalt/tegels)	600	600
Totaal verhard	1.000	824
Totaal perceel	2.900	2.900

Zoals uit de tabel opgemaakt kan worden is er sprake van een afname van het verhard oppervlak waardoor de infiltratiecapaciteit binnen het plangebied toeneemt. Een compensatieverplichting is dan ook niet aan de orde. Geadviseerd wordt om hemelwater afkomstig van de daken en de verharding af te voeren naar de watergangen ten zuiden en ten oosten van de planlocatie. Bij realisatie van de woningen dient rekening gehouden te worden met tenminste 50 cm-mv ontwateringsdiepte in het geval van kruipruimteloos bouwen. Deze adviezen vormen geen belemmering voor de realisatie van de nieuwe woningen.

In de watertoets is een aantal uitgangspunten en randvoorwaarden gesteld voor de infiltratie- of bergingsvoorziening. Deze dienen bij de verdere planuitwerking ter harte te worden genomen.

Conclusie

Het plan leidt tot een afname van het verhard oppervlak, waardoor dit in beginsel een positief effect op de waterhuishouding heeft. Aan de uitvoering van het plan zijn enkele randvoorwaarden gesteld. Voor het bouwen van de woningen is een watervergunning nodig, omdat deze binnen de beschermingszone van een waterkering liggen. De belangen van de waterkering zijn tevens door middel van een dubbelbestemming geborgd in het bestemmingsplan.

4.5 Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaai, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden bij vaststelling of herziening van het bestemmingsplan. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

In dit geval zijn alleen de nieuw te bouwen woningen geluidsgevoelige functies. Het agrarisch bedrijf en het audioproductiebedrijf zijn geen gevoelige functies zoals bedoeld in de Wet geluidhinder. Tenslotte betreffen het reeds bestaande en vergunde functies. enkel de bestemmingsplansystematiek wijzigt voor deze functies met dit plan. In deze paragraaf wordt daarom alleen verder in gegaan op de woningen.

Wetgeving en beleid

De Wet geluidhinder (Wgh) is alleen van toepassing binnen de wettelijke vastgestelde zone van de weg. De breedte van de geluidzone langs wegen is geregeld in artikel 74 Wgh en is gerelateerd aan het aantal rijstroken van de weg en het type weg (stedelijk of buitenstedelijk). De ruimte boven en onder de weg behoort eveneens tot de zone van de weg. De betreffende zonebreedtes zijn in tabel 4.1 weergegeven.

Tabel 4.1 Zonebreedte wegverkeer

Aantal rijstroken	Zonebreedte (m)	
	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
5 of meer	-	600
3 of meer	350	-
3 of 4	-	400
1 of 2	200	250

Het stedelijk gebied wordt in de Wgh gedefinieerd als 'het gebied binnen de bebouwde kom doch voor de toepassing van de hoofdstukken VI en VII met uitzondering van het gebied binnen de bebouwde kom, voor zover liggend binnen de zone van een autoweg of autosnelweg'. Dit laatste gebied valt onder het buitenstedelijk gebied.

Binnen de zone van een weg dient een akoestisch onderzoek plaats te vinden naar de geluidbelasting op de binnen de zone gelegen woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. Bij het berekenen van de geluidbelasting wordt de Lden-waarde in dB bepaald.

De Lden-waarde is het energetisch en naar de tijdsduur van de beoordelingsperiode gemiddelde van de volgende drie waarden:

- het geluidniveau in de dagperiode (tussen 7.00 en 19.00 uur);
- het geluidniveau in de avondperiode (tussen 19.00 en 23.00 uur) + 5 dB;
- het geluidniveau in de nachtperiode (tussen 23.00 en 07.00 uur) + 10 dB.

De berekende geluidbelasting dient getoetst te worden aan de grenswaarden van de Wet geluidhinder. Indien de (voorkeurs)grenswaarde wordt overschreden, dient beoordeeld te worden of maatregelen

len ter beperking van het geluid mogelijk zijn. Als maatregelen niet mogelijk zijn, dient een hogere grenswaarde te worden vastgesteld door het college van Burgemeester en Wethouders.

In artikel 82 en volgende worden de grenswaarden vermeld met betrekking tot nieuwe situaties bij zones. In tabel 4.2 zijn deze waarden (voorkeursgrenswaarden en de maximaal toelaatbare hogere grenswaarde) opgenomen.

Tabel 4.2 Grenswaarden voor woningen langs een bestaande weg

Status van de woning	Voorkeursgrenswaarde [dB]	Maximale ontheffing [dB]	
		Stedelijk	Buitenstedelijk
nieuw te bouwen woningen	48	63	53
vervangende nieuwbouw	48	68	58*
nieuw te bouwen agrarische woning	48	58	58

*vervangende nieuwbouw langs auto(snel)weg binnen bebouwde kom 63 dB

Aftrek ex artikel 110g Wet geluidhinder

Artikel 110g van de Wet geluidhinder biedt de mogelijkheid het resultaat van berekening en meting van de geluidbelasting vanwege wegverkeer met maximaal 5 dB te verlagen alvorens de waarden te toetsen aan de (voorkeurs)grenswaarden. De werkelijk toe te passen aftrek wordt door de minister van I&M bepaald. Deze bepaling geldt telkens voor een bepaalde periode. De correctie biedt de mogelijkheid te anticiperen op het afnemen van de geluidproductie van de motorvoertuigen.

De hoogte van de aftrek is geregeld in artikel 3.6 van het 'Reken- en Meetvoorschrift geluidhinder 2006'. Op basis van dit voorschrift mag voor wegen waarvoor de representatief te achten snelheid van lichte motorvoertuigen 70 km/uur of meer bedraagt, een aftrek van 2 dB worden toegepast. Voor de overige wegen bedraagt de aftrek 5 dB.

Vanuit het oogpunt van een 'goede ruimtelijke ordening' is derhalve akoestisch onderzoek gewenst. In de zin van de Wet geluidhinder zijn geen streef- en/of grenswaarden gesteld aan dergelijke wegen. De aftrek ex artikel 110g Wgh is eveneens niet van toepassing op wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur.

Er heeft een akoestisch onderzoek plaatsgevonden. Deze is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Voor de inhoud en uitkomsten van dit onderzoek wordt naar deze bijlage verwezen.

Een hogere waarde is niet nodig, omdat de berekende geluidsniveaus komend van de Holendrechteweg, de Rondehoep Oost en de A9 onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB liggen.

De milieukwaliteit wordt bij de woningen wordt geclassificeerd als 'Zeer goed' tot 'Redelijk'. Het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de woningen wordt als acceptabel aangemerkt. De cumulatieve geluidbelasting (wegverkeer) staat een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat niet in de weg staat.

Conclusie

Het aspect geluid (wegverkeer) vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.6 Luchtkwaliteit

Algemeen

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan (minstens) één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- Het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- Het project draagt op zichzelf niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.
- Het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling

NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties niet in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging:

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

NIBM

Er vinden feitelijk gezien geen veranderingen plaats ter plaatse van het agrarisch bedrijf en het audio-productiebedrijf aan de Holendrechteweg 53a/54. Voor deze locatie wordt enkel de bestemmings-plansystematiek gewijzigd. Daarom hoeft alleen ten aanzien van de twee aan de Holendrechteweg 54a te worden onderzocht in hoeverre in betekenende mate wordt bijgedragen aan luchtverontreiniging.

De realisatie van een tweetal woningen betreft een project als bedoeld in de lijst met categorieën van gevallen die is opgenomen in Bijlage 3a van de Regeling NIBM. Daarom kan op voorhand worden geconcludeerd dat geen sprake is van in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging. De NIBM-tool kan daarom buiten toepassing blijven.

Aanvaardbaar woon- en leefklimaat

Het is in het kader van een goede ruimtelijke ordening van belang om ook te bekijken of er ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hierover kunnen uitspraken gedaan worden aan de hand van achtergrondwaarden voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2.5}. Die kunnen bepaald worden aan de hand van de NSL-monitoringstool. Hierbij zijn de waarden van de dichtstbijzijnde rekenpunten als uitgangspunt genomen.

Aangezien binnen of in de directe omgeving van het plangebied geen rekenpunten aanwezig zijn, zijn vier rekenpunten die gelegen zijn ten zuiden van de Rijksweg A9 als uitgangspunt genomen. Deze rekenpunten bevinden zich op circa 350 meter van het plangebied. In de navolgende figuur is weergegeven waar betreffende rekenpunten zich bevinden.

Conclusie

Er is geen sprake van belemmeringen ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit.

4.7 Kabels en leidingen

Er zijn voor zover bekend geen kabels en leidingen op de initiatieflocatie gelegen die een beschermingszone vereisen die in dit bestemmingsplan geregeld moet worden. Aanvragen hiervoor dienen rechtstreeks ingediend te worden bij de nutsbedrijven.

4.8 Externe veiligheid

Algemeen

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

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

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

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

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

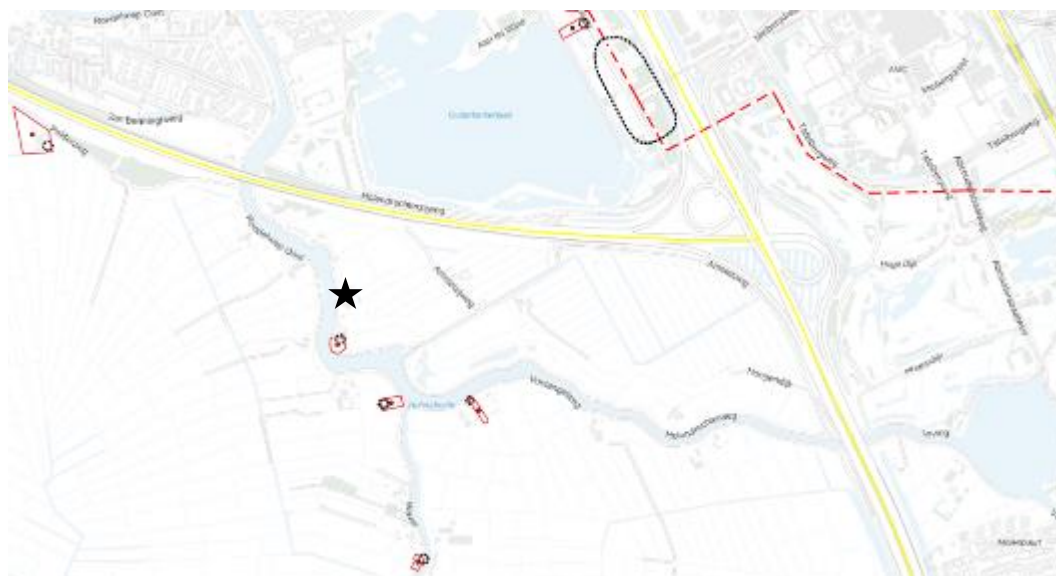
Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van een persoon is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting.

Onderzoek

BRO heeft voor het onderdeel externe veiligheid een quickscan uitgevoerd. Dat is noodzakelijk in het kader van een goede ruimtelijke ordening, aangezien woningen vallen onder de categorie van kwetsbare objecten in de zin van het Besluit externe veiligheid (Bevi). De resultaten daarvan worden omschreven in deze paragraaf.

De locatie van risicovolle inrichtingen en transportroutes kan worden achterhaald middels de kaarten met betrekking tot externe veiligheid die zijn opgenomen in de 'Atlas Leefomgeving'. Een uitsnede hieruit is weergegeven in de navolgende figuur.



Figuur 4.2 Uitsnede kaarten m.b.t. externe veiligheid uit 'Atlas Leefomgeving' (plangebied gelegen ter plaatse van zwarte ster; bron: Atlas Leefomgeving).

Op circa 1.400 meter ten oosten/noordoosten van het plangebied bevindt zich een aardgastransportleiding. Aangezien voor aardgasleidingen een maximaal invloedsgebied kan gelden van 580 meter, ligt het plangebied per definitie niet binnen het invloedsgebied van één of meerdere van de aanwezige gasleidingen. Op dit punt hoeft daarom geen verantwoording van het groepsrisico te volgen.

Op ongeveer 350 meter ten noorden van het plangebied bevindt zich de Rijksweg A9 (wegvak N21: A9: afrit 5 (Amstelveen) - Knp. Holendrecht 2). Over deze weg worden gevaarlijke stoffen getransporteerd van de categorieën LF1, LF2, LT1 en LT2. Hiervoor geldt een maximaal invloedsgebied van 880 meter. Het plangebied ligt binnen dit invloedsgebied maar buiten de zogenoemde 200-meterzone.

Daarom dient een beperkte verantwoording van het groepsrisico te worden gegeven met betrekking tot deze weg.

Op circa 1.800 meter ten oosten van het plangebied bevindt zich de Rijksweg A2 (wegvak U12: A2: Knp. Holendrecht 2 - afrit 4 (Vinkeveen)). Over deze weg worden gevaarlijke stoffen getransporteerd van de categorieën LF1, LF2, LT1, LT2 en LT3, waarvoor een maximaal invloedsgebied van meer dan 4.000 meter geldt. Het plangebied ligt binnen dit invloedsgebied van de Rijksweg A2 maar buiten de zogenoemde 200-meterzone. Daarom dient een beperkte verantwoording van het groepsrisico te worden gegeven met betrekking tot deze weg.

Ten oosten van het plangebied, op een afstand van circa 2.950 meter van het plangebied, bevindt zich een spoorlijn (30BT.3). Over deze spoorlijn worden gevaarlijke stoffen getransporteerd van de categorieën A, B2, C3, D3 en D4. Hiervoor geldt een maximaal invloedsgebied van 4.000 meter. Het plangebied ligt binnen dit invloedsgebied van deze spoorweg maar buiten de zogenoemde 200-meterzone. Daarom dient een beperkte verantwoording van het groepsrisico te worden gegeven met betrekking tot deze weg.

Andere inrichtingen die externe veiligheidsrisico's met zich meebrengen zijn weliswaar aanwezig in de omgeving van het plangebied, maar de afstand tot het plangebied is dusdanig groot dat het plangebied niet binnen de PR⁶-contouren of de invloedsgebieden betreffende het groepsrisico ligt. Daarom geldt ook hier dat geen verantwoording van het groepsrisico hoeft te volgen.

De propaantanks (die niet onder het Bevi vallen, want kleiner dan 13 m³) in de omgeving van het plangebied dienen wel als relevante risicobronnen te worden aangemerkt. Deze propaantanks bevinden zich op de adressen Holendrechteweg 55, 54, 54 bij en op het perceel Holendrechteweg 54a zelf. Op basis van gegevens van de gemeente en informatie van de bewoners is gebleken dat de bouwvlakken van de woningen niet zijn gelegen binnen de veiligheidsafstanden van de propaantanks op de adressen Holendrechteweg 55, 54 en 54a. Bij de ontwikkeling van de woningen binnen het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met een afstand van de bouwvlakken van minimaal 5 meter tot aan de propaantank die in de toekomstige situatie op het perceel aanwezig is. Indien hieraan wordt voldaan, levert de aanwezigheid van de propaantanks geen belemmeringen op ten aanzien van externe veiligheid.

Beperkte verantwoording groepsrisico

Zoals reeds beschreven ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van de Rijkswegen A2 en A9 en een spoorweg (30BT.3). Er dient daarom een verantwoording van het groepsrisico te worden gegeven. Aangezien geen sprake is van ligging binnen de zogenoemde 200-meterzone, kan worden volstaan met een beperkte onderbouwing van het groepsrisico. Deze onderbouwing is opgenomen in de navolgende alinea's.

Scenario

Het relevante scenario is in dit geval het vrijkomen van toxische stoffen in de vorm van een plan (bij vloeistoffen) of een wolk (bij gas). Ten gevolge van dit eerste kan een plasbrand ontstaan. Deze ontstaat doordat een tank van een tankwagen of tankwagon openscheurt na bijvoorbeeld een botsing. Hierdoor stroomt een groot deel van de brandbare vloeistof in korte tijd uit. De brandbare vloeistof verspreidt zich over de grond. Ontsteking van de plas leidt tot een korte, hevige brand. De effecten van een plasbrand zijn hitte-uitstraling en rook. Hierdoor kunnen slachtoffers, schade en brand in de omgeving ontstaan. Hittestraling is in combinatie met de blootstellingsduur bepalend voor het slachtof-

fer- en schadebeeld. Dichtbij de bron kunnen personen overlijden. Verder van de bron af kan een plasbrand leiden tot (ernstige) brandwonden. Verder dient opgemerkt te worden dat toxische vloeistoffen (deels) kunnen verdampen, waardoor mogelijk ook een toxische wolk ontstaat.

Ingeval van een toxische wolk kunnen mensen potentieel komen te overlijden ten gevolge van de blootstelling aan de vrijgekomen toxische stof. Afhankelijk van de windrichting kan de toxische wolk al dan niet richting het besluitgebied bewegen. Of mensen daadwerkelijk komen te overlijden ten gevolge van blootstelling aan een toxische wolk is afhankelijk van de dosis van de toxische stof waaraan ze blootgesteld worden. Deze dosis is afhankelijk van de blootstellingsduur en de concentratie van de stof. Personen die zich in een van de buitenlucht afgesloten ruimte bevinden hebben naar verwachting een ongeveer 10 keer zo lage kans om daadwerkelijk te overlijden als personen die zich in de buitenlucht bevinden.

Bestrijdbaarheid

Bronbestrijding is bij een toxische vloeistof mogelijk door de vloeistof af te dekken. Hierbij wordt de verdamping verminderd. Bij een plasbrand kan de brandweer eerste hulp verlenen bij het redden van de slachtoffers. De brandweer beheerst de brand door het nathouden/koelen van de omgeving en ontstane branden in de omgeving worden geblust.

Wanneer sprake is van het ontstaan van een toxische wolk, zal de brandweer proberen deze toxische wolk neer te slaan. Bij een snelle verspreiding van de toxische wolk zal dit echter beperkt effect hebben omdat de brandweer enkele minuten nodig heeft om ter plaatse te komen en er aan doorgaande wegen in algemeenheid geen of in beperkte mate bluswater beschikbaar is.

Zelfredzaamheid en risicocommunicatie

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar. Het zelfredzame vermogen van personen is een belangrijke voorwaarde om slachtoffers bij een incident te voorkomen. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen binnen bebouwing en ontvluchten van het plangebied.

De mogelijkheden ten aanzien van de zelfredzaamheid zijn afhankelijk van de gewenste functies in het plangebied. Over het algemeen wordt geconcludeerd dat de zelfredzaamheid redelijk tot goed is. Voor objecten waar verminderd zelfredzame personen aanwezig zijn is de zelfredzaamheid afhankelijk van de aard van de fysieke en mentale gesteldheid matig tot slecht. In onderhavig geval kan worden aangenomen dat de zelfredzaamheid van de personen aanwezig binnen de beoogde woningen over het algemeen goed is en dat de aanwezige personen in staat zijn om zelfstandig op een dreiging te reageren.

Behalve de vraag of zelfredding mogelijk is, zijn de fysieke eigenschappen van gebouwen en omgeving van invloed op de vraag of die zelfredding optimaal kan plaatsvinden. Het is in dit kader van belang dat sprake is van een goede alarmering van de personen binnen het plangebied, dat er goede schuilmogelijkheden binnen het plangebied zijn en dat het plangebied goed te ontvluchten is.

In geval van een calamiteit zal NL-Alert worden ingezet. NL-Alert is een aanvullend alarmmiddel van de overheid voor de mobiele telefoon. Met NL-Alert kan de overheid mensen in de directe omgeving van een noodsituatie met een tekstbericht informeren. In het bericht staat specifiek wat er aan de hand is en wat mensen op dat moment het beste kunnen doen.

Schuilen in de afgesloten bebouwing zal in beginsel de beste manier zijn om de calamiteit met het scenario toxische wolk te overleven. Bouwwerken bieden als gevolg van energieprestatie eisen uit het Bouwbesluit gedurende enkele uren voldoende bescherming tegen het binnendringen van schadelijke stoffen. Eventueel aanwezige ventilatie moet op eenvoudige wijze afgeschakeld of afgesloten kunnen worden.

Mocht vluchten noodzakelijk zijn, dan bestaat de mogelijkheid om van de risicobronnen af te vluchten. Ontvluchten is tevens mogelijk aan meerdere zijden van het plangebied.

Conclusie

Er is geen sprake van belemmeringen ten aanzien van het aspect externe veiligheid.

4.9 Verkeer en parkeren

Het toevoegen of veranderen van een functie heeft in veel gevallen een effect op het aantal verkeersbewegingen. Het is daarom van belang om te kijken welke veranderingen er op treden en of dit een effect heeft op het wegverkeer en het parkeren.

Agrarisch bedrijf en audioproductiebedrijf

In dit geval is het agrarisch bedrijf en het audioproductiebedrijf reeds aanwezig en vergund. Er is geen sprake van extra verkeersbewegingen. Het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden. De beide terreinen zijn voldoende groot om de parkeerdruk op te vangen.

Twee extra woningen

Verkeer

De verwachte verkeersaantrekkende werking vanwege de komst van 2 woningen is berekend op basis van de CROW-publicatie 381 "Toekomstbestendig parkeren". Hierbij is uitgegaan van twee geschakelde woningen (categorie 'koop, huis, tus-sen/hoek) in 'buitengebied' voor de gemeente Ouder-Amstel (matig stedelijke gemeente). Hier geldt op basis van de CROW-publicatie een verkeerskencijfer van maximaal 7,8 mvt/ etmaal. In totaal worden er $2 \times 7,8 = 15,6$ (afgerond 16) verkeersbewegingen per etmaal gegenereerd op een gemiddelde weekdag met de komst van de twee nieuwe woningen.

Dit is stuk minder dan de verkeersgeneratie van een autoschadeherstelbedrijf. De bestaande wegen kunnen de verkeersgeneratie van 16 extra verkeersbewegingen per etmaal zonder problemen verwerken.

Parkeren

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

Bij nieuwe ontwikkelingen dient aangetoond te worden dat de aanwezige parkeergelegenheid voldoende is om de parkeervraag die het bouwplan teweeg brengt, kan worden opgevangen. Binnen het Paraplu bestemmingsplan Parkeren wordt gebruik gemaakt van een dynamische verwijzing naar de CROW-publicatie 317 'kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Deze uitgave toetst ontwikkelingen naar aard en omvang van de nieuwe functie, verstedelijkingsgraad van de betreffende gemeente en

de locatie binnen de gemeente. Per functie is een tabel uitgewerkt waarin per nieuwe functie een minimum en maximum aantal te realiseren parkeerplaatsen zijn opgenomen. Over het algemeen wordt voor nieuwe ontwikkelingen het gemiddelde van dit minimum en maximum gekozen. Hiervan kan worden afgeweken maar dan wel binnen de gegeven bandbreedte. Voor de uitzonderingsgevallen zijn er afwijkingsmogelijkheden.

De parkeerbehoefte voor dit plan is daarom bepaald aan de hand van de CROW-kentallen. Zoals hiervoor reeds aangegeven geldt bij het vaststellen van de parkeervraag dat rekening dient te worden gehouden met de nieuwe functie, de mate van stedelijkheid en de locatie van het plangebied binnen de gemeente. Evenals bij de berekening van de verkeersgeneratie wordt uitgegaan van twee geschatte woningen (categorie 'koop, huis, tus-sen/hoek) in 'buitengebied' voor de gemeente Ouder-Amstel (matig stedelijke gemeente).

Hier geldt een parkeernorm van tussen de 1,6 (minimum) en 2,4 (maximum) pp op eigen perceel. Uitgaande van het gemiddelde hiervan is de parkeernorm 2,0 pp per woning. Het perceel is groot genoeg om de 4 benodigde parkeerplaatsen (twee woningen) op eigen terrein te kunnen realiseren en in stand te houden.

Het plan is daarmee in overeenstemming met het gemeentelijk parkeerbeleid. De parkeerplaatsen zijn in dit bestemmingsplan verankerd via de 'overige regels'.

Conclusie

De nieuwe ontwikkeling zorgt niet voor een overlastgevende situatie, sterker de ontwikkeling zorgt voor een vermindering aan verkeer doordat een autoschadeherstel verdwijnt. Het aspect verkeer en parkeren zorgt niet voor een belemmering voor de ontwikkeling.

4.10 Besluit m.e.r.

Gemeenten en provincies moeten ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Onderzocht is of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. De aanmeldingsnotitie met vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgenomen als separate bijlage.

Geconcludeerd is dat er, rekening houdend met:

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

sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Bij elk plan is sprake van invloed op het milieu, maar deze is niet zodanig dat normen worden overschreden. De potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, zijn

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

5. WAARDEN

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de effecten van de gewenste ontwikkeling op de eventueel aanwezige waarden. Hierbij gaat het om archeologische (ondergronds), cultuurhistorische, landschappelijke en flora en faunawaarden. Van belang is dat het effect zo minimaal mogelijk is danwel bijgedragen wordt aan het behoud, beheer en ontwikkeling van deze waarden.

5.2 Archeologie

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

De gemeente Ouder-Amstel heeft het archeologiebeleid overgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Noord doormiddel van een aanduiding (archeologische verwachtingswaarde). Deze aanduiding is niet op de initiatieflocatie gelegen, waardoor het initiatief geen archeologische waarden zal schaden. Het aspect archeologie vormt dan ook geen belemmering voor het initiatief.

5.3 Landschappelijke en cultuurhistorische waarde

De realisatie van de beide woningen heeft een positief effect op de landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden doordat bedrijfsgebouwen worden gesloopt en daardoor de visuele hinder komt te vervallen. De woningen worden op de plek gerealiseerd waar in de huidige situatie reeds bebouwing aanwezig is. Tevens is het oppervlakte aan bebouwing minder dan in de huidige situatie. De landschappelijke en cultuurhistorische structuur wordt hierdoor niet verstoord.. Vanuit landschappelijk en cultuurhistorisch perspectief zijn de gewenste woningen acceptabel op de locatie Holendrechteweg 54a

Een ander past ook in het beleid zoals dat geldt voor het zogenaamde Amstelscheggebied (zie paragraaf 3.3).

5.4 Flora- en fauna

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Door middel van een verkennend flora- en faunaonderzoek is een beoordeling gemaakt van de effecten die het plan zal hebben op beschermde natuurwaarden. Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving. In het kader van de beoogde ontwikkeling is een quickscan uitgevoerd. Op basis van gebiedskennis en literatuurstudie is een inschatting gemaakt van het voorkomen van beschermde soorten in het gebied.

Met betrekking tot het agrarisch bedrijf en het audioproductiebedrijf kan gesteld worden dat deze reeds aanwezig wen vergund zijn in de huidige situatie. Enkel de bestemmingsplansystematiek wijzigt met dit plan. Omdat dat daarvoor geen bouw, sloop of graafwerkzaamheden worden verricht is geen effect op de ecologische waarden te verwachten.

Er heeft een Quickscan Flora en Fauna plaatsgevonden. Deze is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Voor de inhoud en de conclusies van dit onderzoek wordt verwezen naar deze bijlage.

Geconcludeerd wordt, dat de potentiële ecologische waarden van het voorgenomen plan alleen in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid kan worden uitgevoerd als voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het volgende (conform de Wet natuurbescherming) in acht wordt genomen:

1. Met betrekking tot de sloop zijn overtredingen ten aanzien van het verstoren/verwijderen van nestlocaties van huismus op basis van de quickscan niet uit te sluiten. Vervolgonderzoek gedurende het juiste seizoen dient hieromtrent uitsluitel te geven voordat tot sloop mag worden overgegaan.
2. Ten aanzien van broedvogels dient, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van nestgelegenheid buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uit-sluiten.
3. In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

De aanwezigheid van nestlocaties van de huismus is nog niet uitgesloten. Dit betekent dat pas mag worden gesloopt op het moment dat vaststaat dat er geen nestlocaties zijn. Als er wel nestlocaties zijn dient een ontheffing Wet natuurbescherming verkregen te zijn voordat begonnen kan worden met de sloop. Het is redelijkerwijs te verwachten, dat die ontheffing verleend kan worden. Hiermee staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan voldoende vast.

Doorwerking plangebied

Het aspect Flora en Fauna zorgt niet voor een belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.5 Stikstofdepositie

Door BRO is aan de hand van een Aeries berekening onderzocht of er effecten op stikstofgevoelige habitats in nabijgelegen Natura 2000-gebieden zijn door de komst van 2 woningen. Hierbij is gekeken naar de gebruiksfase. De uitkomst van de berekening is dat er geen stikstofdepositieresultaten zijn in Natura 2000-gebieden boven de 0,00 mol/ha/jaar. Daarbij wordt ervan uitgegaan dat er gewoon zal worden zonder gebruik van gas. De Aeries berekening is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

6. PROCEDURE

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart: de voorbereiding van een bestemmingsplan conform afdeling 3.4 Awb (zie artikel 3.8 Wro).

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Ouder-Amstel hebben in hun vergadering d.d. 15 december 2015 het ontwerpbestemmingsplan “Holendrechteweg 53a, 54 en 54a” vrij gegeven ter inzage. Het ontwerpbestemmingsplan met de bijbehorende stukken heeft van 24 december 2015 tot en met 3 februari 2016 ter inzage gelegen. Alle stukken konden gedurende deze periode in het gemeentehuis, Vondelstraat 1 te Ouderkerk aan de Amstel ingezien worden. Ook was het mogelijk om deze digitaal in te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl (NL.IMRO.0437.Holendr53a/54/54a-ON01). Binnen genoemde termijn heeft een ieder zienswijzen naar voren kunnen brengen tegen het ontwerpbestemmingsplan.

De gemeente heeft in totaal 8 zienswijzen ontvangen. In de nota van beantwoording zienswijzen, die als bijlage bij deze toelichting is gevoegd, zijn de zienswijzen samengevat en van een reactie van de gemeente voorzien. Sommige zienswijzen hebben geleid tot wijziging van delen van het ontwerpbestemmingsplan.

Voor de inhoud van de zienswijzen en de reactie van de gemeente daarop wordt verwezen naar de bijlage ‘Nota van beantwoording zienswijzen’.

Het gewijzigde bestemmingsplan is ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad. Op 27 oktober 2022 is het bestemmingsplan met inachtneming van de wijzigingen vastgesteld.

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk.

