

Goede ruimtelijke onderbouwing overkapping Middenweg 7

Definitief

Grontmij Nederland B.V.
Alkmaar, 23 juli 2014

Verantwoording

Titel : Goede ruimtelijke onderbouwing overkapping Middenweg 7

Subtitel : Definitief

Projectnummer : 339271

Referentienummer : GM-0139379

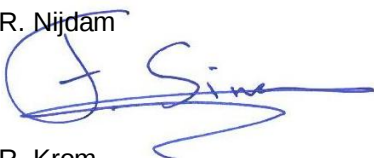
Revisie : D1.0

Datum : 23 juli 2014

Auteur(s) : T. van der Voet

E-mail adres : Tessa.vanderVoet@grontmij.nl

Gecontroleerd door : R. Nijdam

Paraaf gecontroleerd : 

Goedgekeurd door : R. Krom

Paraaf goedgekeurd : 

Contact : Grontmij Nederland B.V.
Robijnstraat 11
1812 RB Alkmaar
Postbus 214
1800 AE Alkmaar
T +31 88 811 53 92
F +31 72 850 26 57
www.grontmij.nl

Inhoudsopgave

1	Aanleiding	4
1.1	Aanleiding en doelstelling	4
1.2	Leeswijzer	4
2	Beschrijving project	5
2.1	Ligging en begrenzing	5
2.2	Nut en noodzaak van het project	5
2.3	Het bouwplan	7
2.4	Landschappelijke inpassing	8
2.4.1	Openheid als contrast tot de bebouwde omgeving	8
3	Beleidskader	10
3.1	Provinciaal beleid	10
3.1.1	Conclusie	13
3.2	Gemeentelijk beleid	13
3.3	Geldend bestemmingsplan	14
3.3.1	Conclusie	14
4	Milieu- en omgevingsaspecten	15
4.1	Algemeen	15
4.2	Water	15
4.3	Bodem	15
4.4	Natuur	15
4.5	Archeologie	16
4.6	Geluid	16
4.7	Luchtkwaliteit	16
4.8	Externe veiligheid	17
4.9	Conclusie milieu- en omgevingsaspecten	17
5	Haalbaarheid	18
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	18
5.2	Economische uitvoerbaarheid	18
6	Procedure omgevingsvergunning	19
6.1	Algemeen	19
6.2	Vorbereiding	19
6.3	Besluitvorming	19
6.4	Beroep en hoger beroep	19

1 Aanleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing 'Overkapping Middenweg 7' heeft betrekking op de bouw van een overkapping op een bestaande buitenrijbak aan de Middenweg 7 te Ouderkerk aan de Amstel in de gemeente Ouder – Amstel.

Op 27 januari 2014 is een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van een overkapping van 40 meter bij 21 meter / 840 m² te realiseren boven de bestaande rijbak.

Burgemeester en wethouders van Ouder – Amstel hebben het bouwplan getoetst aan de daarvoor geldende indieningsvereisten, zoals deze zijn opgenomen in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor). De conclusie is dat het bouwplan niet mogelijk is binnen de geldende regeling van het bestemmingsplan 'Buitengebied Noord'.

Burgemeester en wethouders van Ouder - Amstel hebben het voornemen om overkapping van de rijbak te vergunnen door middel van de procedure als omschreven in artikel 2.12 eerste lid onder a, sub 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) waarmee kan worden afgeweken van het bestemmingsplan.

Deze rapportage dient als goede ruimtelijke onderbouwing die deel uit maakt van de aanvraag om omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze ruimtelijke onderbouwing wordt een beschrijving van de huidige situatie van het besluitgebied en van het project gegeven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het vigerende beleid, waarbij het beleid op verschillende bestuursniveaus aan bod komt. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten. Ten slotte wordt in hoofdstuk 5 de maatschappelijke en financiële haalbaarheid en in hoofdstuk 6 de wettelijke procedure beschreven.

2 Beschrijving project

2.1 Ligging en begrenzing

De locatie is gelegen aan de Middenweg 7 te Ouderkerk aan de Amstel, aan de Ouderkerkerplas in de oostelijke strook tussen de plas en de Rijksweg A2. Het betreft een reeds geruime tijd bestaande vestiging van een manege (voormalig agrarisch bedrijf), anno 2009 bestaande uit een langgerekt gebouw met stalruimten, berging en aan de oostelijk kop de bedrijfswoning (A). Parallel aan dit gebouw staat een brede schuur met stroberging en materieel (B). Daarachter een kapberg (C) en daar weer achter een open paardenbak (D) nabij de Ouderkerkerplas.



Figuur 2.1 Ligging van het projectgebied

2.2 Nut en noodzaak van het project

Aanleiding voor deze beschouwing is de noodzaak de exploitatie van de manege - paardenpension gezond te maken en daarenboven rekening te houden met de eisen, die gesteld worden door de Vereniging Natuurruiters - om de open paardenbak (D) geschikt te maken voor het rijden onder alle weersomstandigheden en derhalve deze te overkappen.

De directe omgeving

De omliggende gronden zijn - na onteigening van de heer De Dood - geheel ingericht voor recreatieve doeleinden, zodat het oorspronkelijke agrarische gebruik van deze vestiging

inmiddels noodgedwongen is getransformeerd naar een manege met 14 paardenboxen. Gezien het ontbreken van aanpalende weiden van voldoende omvang is er voor dit bedrijf geen andere optie, dan al hetgeen met 'paarden en recreatie' van doen heeft.



Figuur 2.2 De locatie in context van de Ouderkerkerplas en omgeving

De wijdere omgeving

Zoals hiervoor opgemerkt is de locatie onderdeel van het recreatiegebied, dat wordt gevormd door de plas en zijn randgebieden. Aan de oost- en zuidzijde bevinden zich respectievelijk de rijkswegen A2 en A9, beide nadrukkelijk aanwezig met hun utilitaire vormgeving en sfeerbepaling. Aan de westzijde bevindt zich de bebouwde kom van Ouderkerk aan de Amstel.

De betekenis van de huidige vestiging en een visie op de toekomst

Reeds meer dan 100 jaar is op het agrarische complex Middenweg 7 het boerenbedrijf gecombineerd met paardenhouderij. Op de locatie is sinds 2004 de Vereniging Natuurruiters Ouderkerkerplas gevestigd. Daarbij ligt de boerderij van de heer De Dood aan een bestaande paardenroute en is tevens op beperkte afstand gelegen van de onderdoorgang onder de A9, die verbinding geeft met het zuidelijke deel van Amstelland. Genoemde ligging heeft aanleiding gegeven tot het uitwerken van een toekomstgerichte, duurzame exploitatie van de boerderij als 'scharnierpunt' in het bestaande en toekomstige stelsel van ruitersporen.

De Vereniging Natuurruitersporen Amstelland heeft een visie gepresenteerd in de nota 'Project 109'. Met betrekking tot de boerderij van de heer De Dood wordt hierin gepleit voor voorzieningen voor ruiter en paard: bescheiden horecafaciliteiten (koffie, gebak, ijs), toiletten, paardenapotheek, voer en water voor paarden, paardenkraal en eventuele educatieve functies gekoppeld aan de vereniging (voorlichting, demonstraties en lessen).

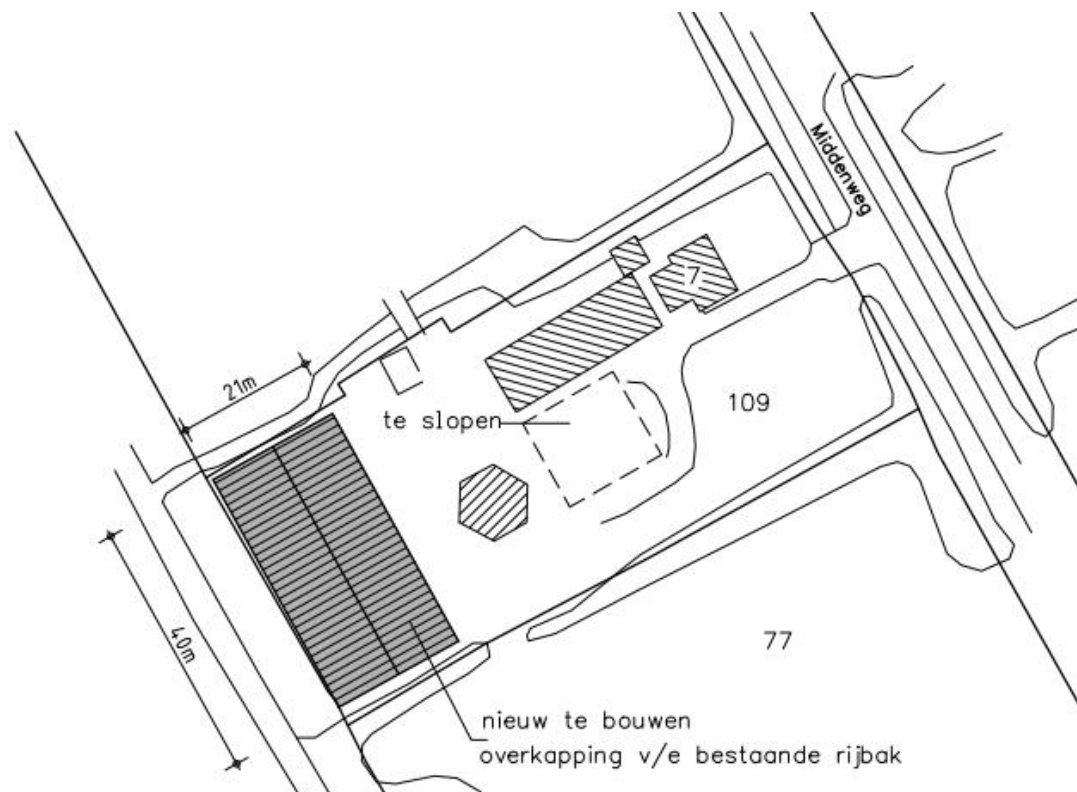
Voor de exploitant van het geheel is daarbij een overkapte paardenbak een noodzakelijke toegevoegde waarde. Zo kunnen pensionklanten 'droog' paardrijden en is het makkelijker

lessen in te plannen. Zonder een overdekte bak zal er vanwege de concurrenten met binnenbak sprake zijn van leegloop.

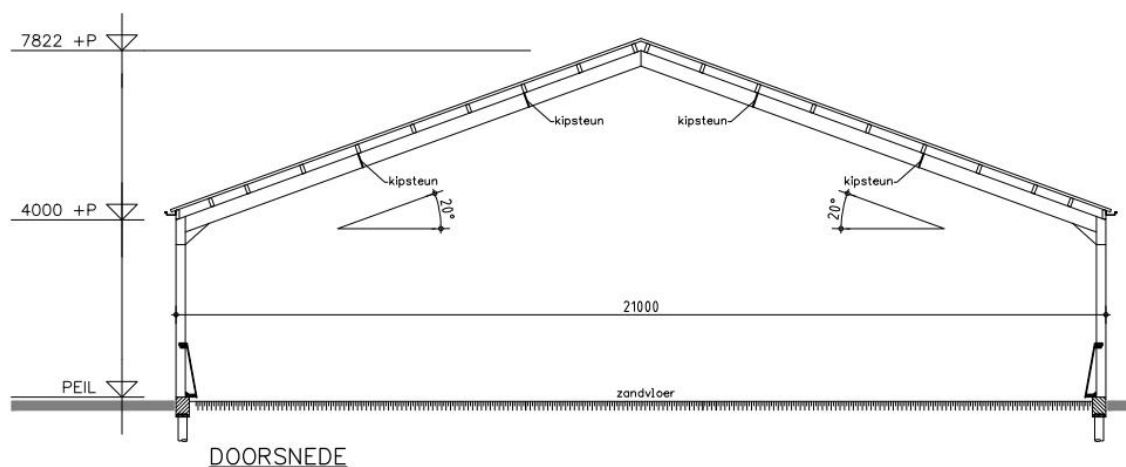
Daarnaast is de exploitant van mening dat de aanwezigheid van paarden ook in belang is van de beheerder Groengebied Amstelland, aangezien de paarden de hooilanden zodanig begrazen, dat maaien en afvoeren van hooi niet meer nodig is.

2.3 Het bouwplan

De betreffende rijbak bevindt zich in het zuidwestelijke deel van het terrein, tegen de Ouderkerplas aan. De overkapping bestaat de gehele buitenrijbak. De afmetingen van de overkapping bedragen 40 meter bij 21 meter. De overkapping heeft een goot- en bouwhoogte van 4,0 meter, respectievelijk 7,8 meter..



Figuur 2.3 Locatie van de te bouwen overkapping



Figuur 2.4 Doorsnede overkapping

2.4 Landschappelijke inpassing

De locatie van de te overkappen buitenrijbak bevindt zich achterop het perceel, tegen de recreatieplas Ouderkerkerplas in het Groene Hart. Het is van belang de kernkwaliteiten van het Groene Hart (landschappelijke diversiteit, openheid, rust en stilte) te beschermen en te ontwikkelen.

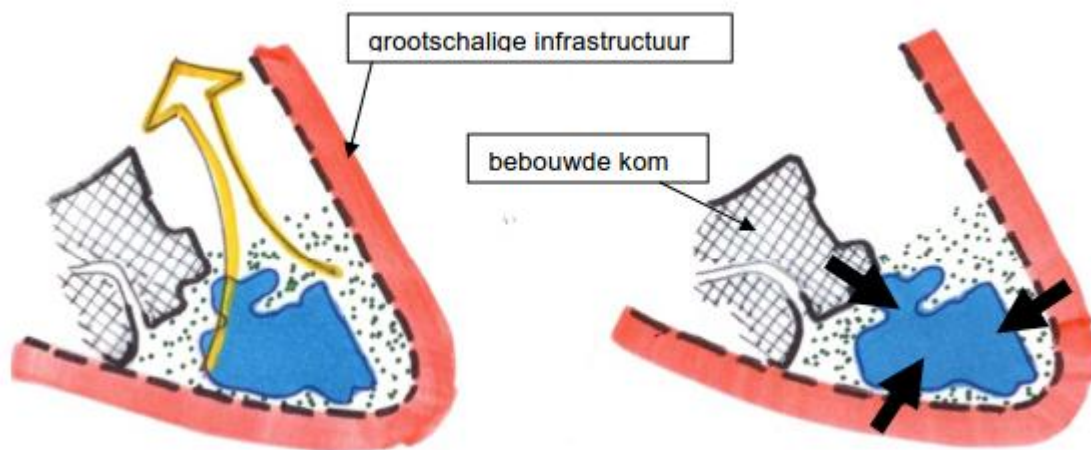
Een stedenbouwkundig overweging heeft plaatsgevonden hoe deze kernkwaliteiten worden beschermd.

2.4.1 Openheid als contrast tot de bebouwde omgeving

De kwaliteiten van het recreatiegebied (Ouderkerkerplas)

De plas is verkregen door zandwinning en is aldus een kunstmatig gevormde waterpartij, die tussen de eerder genoemde infrastructuur en de bebouwde kom van Ouderkerk aan de Amstel -uitgaande van een nog redelijke bruikbaarheid van de aanliggende gronden - in feite zijn maximum omvang heeft verkregen. De agrarische gronden, die in 1988 nog op de topografische kaart zichtbaar en dus aanwezig waren, hadden door de 'inkrimping' van hun territorium al snel hun functionele bruikbaarheid voor de aanwezige agrarische bedrijven verloren en uiteraard werd tevens gezocht naar een doelmatig gebruik van de waterplas. Het is niet verwonderlijk dat de keuze voor recreatief gebruik voor de hand lag, maar dat tevens geopteerd voor een 'natuurlijke' ontwikkeling in de zuidoost-flank van het gebied. Gezien de afmetingen van het gebied en de aanwezigheid van de grootschalige infrastructuur is dit enigszins geforceerd.

Door de begrenzing door grootschalige infrastructuur én de bebouwde kom van Ouderkerk is de 'openheid' van het landschap ter plaatse beperkt. Slechts in noordelijke richting is nog sprake van een 'open' relatie met het oorspronkelijke polderlandschap. Deze zichtlijn kan als waardevol en dus behoudenswaardig worden aangemerkt. Voor de overige randen is meer sprake van beleving naar binnen toe, waarbij men in principe 'de rug keert' naar de randen van het gebied.



Figuur 2.5 'open relatie'

voor het overige.....naar binnen gekeerd

Vastgesteld kan worden dat (de gerichtheid op) het water op zichzelf interessant is voor recreatief gebruik: kleinschalig recreatief varen (geen verbinding met doorgaande vaarwegen), zwemmen en vissen. Het meest interessant is echter de oeverzone, waar vele vormen van dagrecreatie plaats kunnen vinden, maar waar ook onder minder gunstige weersomstandigheden recreatief gebruik van gemaakt kan worden.

De 'zonering' van het recreatiegebied gaat uit van een meer actief recreëren aan de noord- en westzijde en een meer passief recreëren - in samenhang met de 'natuurlijke' inrichting - op de zuidelijke en oostelijke flanken.

Tot het meer 'passieve' recreëren – recreatief medegebruik van het 'natuurlijke' gebied kan gerekend worden het fietsen en wandelen, maar tevens ligt hier een belangrijk accent op het paardrijden. Hiertoe zijn de nodige routes uitgezet / aanwezig

Geconcludeerd kan worden dat de afscherming tussen de A2 en de plas betekent dat er geen sprake is van openheid van het landschap, hier wordt de 'recreatiekamer' met een (groene) wand afgesloten. De overkapping kan dan ook goed landschappelijk ingepast worden in de (groene) wand en door een dak van Hedera of andere groene bedekking. De overkapping heeft geen invloed op de bestaande zichtlijnen vanaf de Ouderkerkerplas, deze blijven behouden. Het besluitgebied wordt bovendien vanaf de Middenweg aan het oog onttrokken door de bedrijfswoning en schuur aan de Middenweg 7.

Gezien het bovenstaande vormt landschappelijke inpassing geen belemmering voor uitvoering van dit plan.

3 Beleidskader

3.1 Provinciaal beleid

Structuurvisie provincie Noord Holland

De provincie heeft op 21 juni 2010 de structuurvisie en de provinciaal ruimtelijke verordening vastgesteld als vervanging van de twee streekplannen Noord-Holland Zuid en het Ontwikkelingsbeeld (streekplan) Noord-Holland Noord. In de Structuurvisie is het provinciaal ruimtelijk beleid verwoord. De Structuurvisie gaat onder meer in op klimaatbestendigheid, de ruimtelijke kwaliteit van cultuurlandschappen, natuurgebieden en groen om de stad en duurzaam ruimtegebruik.

Provinciale Ruimtelijk Verordening Structuurvisie

De doorwerking van de provinciale Structuurvisie naar gemeentelijke bestemmingsplannen is geregeld in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS).

In de verordening zijn verschillende regels opgenomen. Er zijn regels voor het gehele provinciale gebied, regels voor uitsluitend het bestaand bebouwd gebied en regels voor uitsluitend het landelijk gebied. Afhankelijk van de ligging van het besluitgebied zijn de regels uit de verordening al dan niet van toepassing voor een bestemmingsplan.

De PRVS maakt een duidelijk onderscheid tussen het Bestaand Bebouwd Gebied (BBG) en het landelijk gebied. In de verordening is het besluitgebied opgenomen als landelijk gebied.



Figuur 3.1 Uitsnede Bestaand Bebouwd Gebied
(Roze =BBG, Rood = rijbak)

In hoofdstuk 4 van de provinciale verordening zijn regels opgenomen voor het landelijk gebied (Artikelen 12 t/m 18). Deze artikelen geven invulling aan het provinciaal beleid om onnodige verstedelijking in het landelijk gebied tegen te gaan.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is getoetst aan de relevante artikelen van de provinciale verordening voor het landelijk gebied.

Artikel PRVS	Toetsingscriterium	Conclusie
Artikel 12 Verbod tot aanleg van bedrijventerreinen en kantoorlocaties	In het landelijk gebied voorziet een bestemmingsplan niet in een nieuw bedrijventerrein en kantoorlocatie of een uitbreiding van een bestaand terrein.	De voorgenomen ontwikkeling maakt de genoemde functies niet mogelijk.
Artikel 13 Nieuwe woningbouw	In het landelijk gebied voorziet een bestemmingsplan niet in nieuwe woningbouw.	De voorgenomen ontwikkeling maakt geen nieuwe woningbouw mogelijk.
Artikel 14 Overige vormen van verstedelijking ¹	In het landelijk gebied voorziet een bestemmingsplan niet in nieuwe verstedelijking of uitbreiding van bestaande verstedelijking.	De voorgenomen ontwikkeling maakt verstedelijking van het landelijk gebied mogelijk. Van artikel 14 kan alleen worden afgeweken indien: - de noodzaak van verstedelijking is aangetoond (zie paragraaf 2.2); - is aangetoond dat de noodzakelijke verstedelijking niet binnen bestaand bebouwd gebied plaats kan vinden (zie paragraaf 2.2); - voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 15 (de eis van ruimtelijke kwaliteit) (zie paragraaf 2.4).
Artikel 15 Ruimtelijke kwaliteitseis ingeval van verstedelijking in het landelijk gebied	Een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwe of uitbreiding van bestaande verstedelijking, als bedoeld in de artikelen 12, 13 en 14 in het landelijk gebied houdt rekening met de kernkwaliteitseisen, overeenkomstig de in het tweede lid genoemde Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.	Het bouwplan houdt rekening met de kernkwaliteitseisen van het gebied (zie paragraaf 2.4)
Artikel 16 De ruimte voor ruimte regeling	Nieuwbouw in het landelijk gebied is niet toegestaan, tenzij er sprake is van sanering van vrijkomende (agrarische) bedrijfsbebouwing en er wordt bijgedragen aan de ruimtelijke en functionele kwaliteit van het gebied. Dit wordt in de verordening de ruimte voor ruimte regeling genoemd.	Niet van toepassing voor de voorgenomen ontwikkeling.
Artikel 17 Verbrede landbouwfuncties op of functiewijzigingen van agrarische bouwpercelen	Onder voorwaarden kan een bestemmingsplan mogelijkheden bieden om de agrarische gebouwen op het bouwperceel te gebruiken voor kleinschalige vormen van (bijzondere)	Deze functies worden door de voorgenomen ontwikkeling niet mogelijk gemaakt.

¹ verstedelijking: alle functies die verband houden met wonen, bedrijvigheid, glastuinbouw, voorzieningen, bovengrondse en ondergrondse infrastructuur, stedelijk water en stedelijk groen, voor zover deze het oprichten van bebouwing mede mogelijk maken.

	huisvesting, werken, recreatie en zorgfuncties.	
Artikel 18 Recreatiewoningen	Een bestemmingsplan voorziet niet in de mogelijkheid van permanente bewoning van recreatiewoningen en stacaravans.	De voorgenomen ontwikkeling maakt geen nieuwe recreatiewoningen mogelijk.
Artikelen 20, 21, 22 Nationale Landschappen en de Uitzonderlijke Universele Waarden van de UNESCO-werelderfgoederen	Gelet op artikel 20,21 en 22 en kaart 5 behoort het gebied tot het Nationaal Landschap Groene Hart. Voor de gronden gelegen binnen een Nationale Landschap dienen in het bestemmingsplan regels te worden opgenomen ten behoeve van het behoud of versterking van de kernkwaliteiten van het betreffende Nationale Landschap. De kernkwaliteiten van het Groene Hart zijn de landschappelijke diversiteit, het (veen) weidekarakter, de openheid en de rust en stilte. Een bestemmingsplan mag uitsluitend voorzien in nieuwe functies en uitbreiding van de bebouwing van bestaande functies binnen het Nationaal Landschap voor zover deze de kernkwaliteiten behouden of versterken.	In voorliggende ruimtelijke ordening wordt aangetoond dat de kernkwaliteiten van het Groene Hart niet worden aangetast, zie paragraaf 2.4.
Artikel 24 Rijksbufferzone	Gelet op artikel 24 en kaart 5 van de Verordening behoort het buiten het BBG gelegen deel van het besluitgebied tot de rijksbufferzone. Een bestemmingsplan mag in dit gebied geen verdere verstedelijking mogelijk maken in de vorm van nieuwe gebouwen voor o.a. wonen en bezoekersintensieve openlucht dagrecreatie	De ontwikkeling maakt de genoemde functies in artikel 24 niet mogelijk .

Het besluitgebied maakt geen onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. De in de PRVS opgenomen regels voor De Groene Ruimte zijn daarom niet van toepassing op de onderhavige ontwikkeling. De gronden zijn niet aangewezen als aardkundig waardevol. De regels die in de PRVS zijn opgenomen voor aardkundig waardevolle gebieden, zijn dan ook niet van toepassing.

Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

De Leidraad is op 21 juni 2010 als onderdeel van het uitvoeringsprogramma van de Structuurvisie Noord-Holland 2040 vastgesteld. In de Leidraad geeft de provincie haar visie op de gewenste ruimtelijke kwaliteit van Noord-Holland. Daarbij is aangegeven welke kernkwaliteiten van het landschap en cultuurhistorie van provinciaal belang zijn zodat deze kwaliteiten op een zorgvuldige wijze kunnen worden meegenomen bij nieuwe ontwikkelingen.

Het besluitgebied ligt in het landschap het Groene Hart. In de provinciale Leidraad Cultuurhistorie worden voor het Groene Hart vier kernkwaliteiten aangegeven:

1. Landschappelijke diversiteit

Landschappelijke diversiteit is een belangrijke belevingswaarde. De zichtbare contrasten, bijvoorbeeld contrasten tussen open-dicht, groot-klein, droog-nat, bebouwd/onbebouwd en hoog-laag, spreken tot de verbeelding. De beleving van diversiteit wordt in de verschillende deelgebieden versterkt door kleinschalige elementen en structuren zoals sloten, boezemwateren, dijken en molens, en door grootschalige structuren, die veelal ook een cultuurhistorisch karakter hebben, zoals verdedigingslinies, bebouwingslinten, en verkavelingspatronen.

2. (Veen)weidekarakter

De (veen)weidegebieden in het Groene Hart zijn het meest kenmerkend. Zij bestaan al duizend jaar en zijn ontstaan op basis van menselijke ingrepen in de fysieke ondergrond en de waterhuishouding. Karakteristiek voor de (veen) weidegebieden zijn de verschillende verkavelingspatronen met smalle kavels en veel sloten en de aanwezigheid van kades, dijkjes, lintdorpen, oude dorpskernen, kronkelende veenriviertjes, openheid, vee, (weide)vogels, rietlanden en moerassige delen. Cultuurhistorie is een integraal onderdeel van het veenweidekarakter. De landbouw is de belangrijkste drager en beheerder van de veenweidegebieden. Deze gebieden hebben bovendien een hoge ecologische waarde (weidevogels).

3. Openheid

Er is behoefte aan deze openheid, als contrast tot de bebouwde omgeving. Het handhaven van de openheid betekent tevens het respecteren van de cultuurhistorische waarde van die gebieden.

4. Rust en stilte

Rust en stilte hangt nauw samen met openheid en (veen) weidekarakter. Het is een schaars goed in de drukke Randstad en wordt hoog gewaardeerd. Het is van belang voor een goed en gezond woon- en vestigingsklimaat.

3.1.1 Conclusie

In de voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op de nut en noodzaak van het overkapping van de bestaande rijbak (paragraaf 2.2). Daarbij wordt aangetoond dat de overkapping niet binnen bestaand gebied kan plaatsvinden (paragraaf 2.2). Om er voor te zorgen dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing is in de ruimtelijke onderbouwing een omschrijving opgenomen hoe deze inpassing plaats vindt (paragraaf 2.4). Daarbij wordt ingegaan hoe de overkapping rekening houdt met de kernkwaliteiten van het Groene Hart. Hiermee voegt de ontwikkeling zich naar het provinciale beleid, dit beleid vormt dan ook geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.2 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Ouder-Amstel 2007

In de 'Structuurvisie gemeente Ouder-Amstel 2007' (vastgesteld 2008) verwoordt de gemeente haar visie op de ruimtelijke inrichting en ontwikkeling van haar grondgebied voor de lange termijn.



Figuur 3.2 Uitsnede Visiekaart, rode cirkel geeft ligging besluitgebied weer.

In de structuurvisie is een visiekaart opgenomen, welke een overzicht geeft van de toekomstige ruimtelijke mogelijkheden binnen de gemeente. Voor het besluitgebied zijn geen specifieke ruimtelijke mogelijkheden weergegeven (zie bovenstaande figuur). In de visie wordt aangegeven dat de Ouderkerkerplas en directe omgeving in de huidige situatie niet optimaal wordt benut. De Ouderkerkerplas is gericht op seizoensgebonden recreatie, waardoor buiten het (zomer)seizoen de Ouderkerkerplas en omgeving nauwelijks gebruikt worden. Het gebied biedt derhalve kansen voor kwalitatief hoogwaardige ontwikkelingen. Er zijn bijvoorbeeld kansen voor niet-seizoensgebonden recreatie en (bijzondere) recreatieve voorzieningen. De locatie en de natuur bieden een prettige sfeer voor dergelijke functies.

De manage aan de oostzijde van de Ouderkerkerplas kan bijdragen aan de recreatieve invulling van de Ouderkerkerplas.

3.3 Geldend bestemmingsplan

Bestemmingsplan 'Ouderkerkerplas e.o.' is gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad Ouder-Amstel op 21 februari 2002 en goedgekeurd op 24 september 2002 door het college van gedeputeerde staten van Noord-Holland. In dit bestemmingsplan is aan het perceel waar de rijbak zich bevindt de bestemming 'Tuin' met een nader gebiedsaanduiding 'geluidzone – weg' toegekend.

De gronden bestemd als 'Tuin' zijn aangewezen voor tuinen behorende bij het aangrenzend gelegen hoofdgebouw. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van uitbouwen aan het hoofdgebouw in de vorm van entrees en erkers. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. De bouwhoogte van erg- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 3 meter, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen vóór de voorgevellijn maximaal 1 meter mag bedragen.
- b. De bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 8 meter.
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.

Het project voorziet op deze gronden een overkapping op de bestaande rijbak. Deze overkapping past niet binnen de bovenstaande regels voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en is dus in strijd met het bestemmingsplan.

3.3.1 Conclusie

De overkapping past binnen het gemeentelijk beleid, maar niet binnen het vigerend bestemmingsplan.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Algemeen

Diverse milieuaspecten vormen belangrijke input bij de ontwikkeling van een ruimtelijk plan. In dit verband dient bij de afweging van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen te worden onderzocht welke milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. Tevens is het van belang milieubelastende functies ruimtelijk te scheiden van milieugevoelige functies. In dit hoofdstuk zijn de effecten van de voorgenen ontwikkeling per aspect inzichtelijk gemaakt

4.2 Water

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vormt de watertoets een verplicht onderdeel binnen ruimtelijke planvorming. Het is verplicht in beeld te brengen wat de effecten van de activiteit op de waterhuishouding zijn. Het gaat hier zowel om de waterkwaliteit als waterkwantiteit. Het streven is er zoveel mogelijk op gericht om water (regen-, afval- en oppervlaktewater) op een goede manier in te passen in het ontwerp. Volgens de beleidsregels van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht dient bij een toename aan verharding vanaf 1000 m², 10 % van de verharding gecompenseerd te worden met open water. De oppervlakte van de overkapping bedraagt 840m². De grens van 1000m² wordt niet overschreden. Derhalve is er geen extra watercompensatie verplicht.

Het hemelwater komt vanaf de overkapping op de bodem terecht, waar het kan infiltreren. Het riool wordt niet belast met het hemelwater op deze locatie.

4.3 Bodem

In een bestemmingsplan dat nieuwe functies mogelijk maakt dient de bodemgesteldheid in kaart te worden gebracht. Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt is (of geschikt te maken is) voor de nieuwe bestemming. De bestaande rijbak wordt al jarenlang gebruikt als rijbak en zal deze functie blijven behouden. De realisatie van de overkapping leidt niet tot een wijziging van het bodemgebruik. Hierdoor is geen nader bodemonderzoek vereist.

4.4 Natuur

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Wat betreft soortenbescherming is de Flora- en Faunawet van toepassing. Hier wordt de bescherming van plant- en diersoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op natuurwaarden. Indien hiervan sprake is, zal gewerkt moeten worden conform een goedgekeurde gedragscode of zal een ontheffing of vrijstelling aangevraagd moeten worden.

Gebiedsbescherming

Het besluitgebied ligt niet binnen de EHS en maakt geen onderdeel van een Natura 2000-gebied. Het besluitgebied zelf heeft geen beschermde status in het kader van de Natuurbeschermingswet of de provinciale Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Wel grenst het besluitgebied direct aan de EHS. In de provincie Noord-Holland is de externe werking van de EHS niet van toepassing.

Soortenbescherming

Flora

Er zijn in het gebied geen groeiplaatsen bekend van soorten die beschermd worden middels de Flora- en faunawet. Gezien het gebruik als rijbak zijn deze beschermde soorten niet aanwezig. Als gevolg van de realisatie van een overkapping worden geen verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet overtreden. Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing voor flora in kader van de Ff-wet is niet noodzakelijk.

Fauna

De natuurwaarden van de projectlocatie zijn zeer beperkt. Beschermde soorten worden in de rijbak zelf niet verwacht. Er zijn dan ook geen directe negatieve effecten op beschermde soorten als gevolg van de realisatie van een overkapping te verwachten. De verlichting van de bestaande rijbak wordt door de overkapping beter afgeschermd, zodat de uitstraling van verlichting naar de omgeving afneemt. Indirecte effecten van verstoring door verlichting op de omgeving zijn daarom ook niet te verwachten. Als gevolg van de realisatie van een overkapping worden geen verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet overtreden. Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing voor fauna in kader van de Ff-wet is niet noodzakelijk.

4.5 Archeologie

Sinds 1 september 2007 is de Monumentenwet gewijzigd. Als gevolg van het verdrag van Valletta, dat in 1992 onder andere door Nederland is ondertekend, heeft archeologie een prominente plaats gekregen in de ruimtelijke ordening. Iedere gemeente is verplicht aandacht te besteden aan de archeologie op haar grondgebied en dit te verwerken in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke instrumenten.

De gemeente Ouder Amstel beschikt niet over archeologiebeleid. Volgens het vigerend bestemmingsplan en de informatiekaart landschap en cultuurhistorie van de provincie Noord-Holland heeft het besluitgebied geen archeologische verwachtingswaarde. Op basis van de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) blijkt dat het besluitgebied gelegen is in een gebied met een lage verwachtingswaarde. De kans op het aantreffen van archeologische resten in het gebied is laag. Daarbij vindt door de overkapping nauwelijks verstoring in de ondergrond plaats, enkel door de funderingspalen. Nader archeologisch onderzoek is daarom niet van toepassing.

4.6 Geluid

De Wet geluidhinder geeft ter bescherming van burgers normen voor geluidsbelasting. Zo zijn er normen in vastgelegd voor geluid van weg- en railverkeer en industrieelawaai. Het onderhavig project maakt geen nieuwe geluidgevoelige functie(s) of terreinen mogelijk. De overkapping is geen bron van geluid. Een geluidsonderzoek in kader van de Wet geluidhinder (Wgh) kan derhalve achterweg blijven.

4.7 Luchtkwaliteit

De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Onder kleine projecten worden projecten verstaan die de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' verslechteren. Deze projecten worden niet meer beoordeeld op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo

klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering voor. Het ministerie VROM heeft de definitie van 'in betekende mate' vastgelegd in het Besluit NIBM. Projecten die de concentratie CO₂ of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekende mate bij aan de luchtvervuiling.

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

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;

- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

De 3%-grens geldt sinds 1 augustus 2009: de datum waarop het Kabinetsbesluit Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van kracht is geworden.

De overkapping van de rijbak genereert geen extra verkeersbewegingen en leidt daarmee niet voor een verslechtering van de luchtkwaliteit. Vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor dit project.

4.8 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met het aspect externe veiligheid. Daartoe moeten de risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten (bestaand en nieuw), in beeld worden gebracht. Volgens het huidige beleid gebeurt dat door de effecten van bepaalde mogelijke ongevallen te berekenen en uit te drukken in de kans op (aantallen) doden. Op basis van de risicokaart kan geconcludeerd worden dat zich in de nabijheid van het besluitgebied geen bedrijven met risicovolle activiteiten bevinden. Het bedrijf aan de Middenweg 5 ligt op voldoende afstand.

Transport van gevaarlijke stoffen via weg, water, spoor vindt niet plaats in de nabijheid van het besluitgebied. De buisleiding, ten noordoosten van het plangebied waarin gas getransporteerd wordt ligt op voldoende afstand van het besluitgebied.

Vanuit de externe veiligheid bestaan daarom geen belemmeringen voor dit project.



Figuur 4.1 Uitsnede Risicokaart

4.9 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten

De effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de in dit hoofdstuk genoemde milieu- en omgevingsfactoren vormen geen belemmering voor de bouw van de overkapping over de bestaande rijbak.

5 Haalbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Burgers en maatschappelijke organisaties worden bij het plan betrokken met de terinzagelegging van deze ruimtelijke onderbouwing en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Volgens artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening dient de gemeenteraad een grondexploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Volgens het tweede lid van dit artikel kan de gemeenteraad besluiten af te wijken van het vaststellen van een exploitatieplan indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

Omdat geen sprake is van een bouwplan conform artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, is geen verplichting tot kostenverhaal dan wel tot het opstellen van een exploitatieplan. Het voorliggend plan wordt uitgevoerd op kosten van de initiatiefnemer.

6 Procedure omgevingsvergunning

6.1 Algemeen

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) onderscheidt twee voorbereidingsprocedures: de reguliere procedure en de uitgebreide procedure. De regel bij het bepalen van de te volgen procedure is dat de reguliere voorbereidingsprocedure wordt gevolgd, tenzij anders is bepaald. In artikel 3.10 van de Wabo is opgenomen dat een activiteit die in strijd is met het bestemmingsplan de uitgebreide voorbereidingsprocedure moet volgen. Voor voorliggend project wordt dus de uitgebreide procedure gevolgd.

De bevoegdheid om de omgevingsvergunning, voor gebruik in strijd met het bestemmingsplan, te verlenen ligt bij het College van Burgemeester en Wethouders. Op grond van artikel 6.5, lid 3 van het Besluit omgevingsrecht kan de gemeenteraad categorieën van gevallen aangewezen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen vereist is.

6.2 Voorbereiding

In het kader van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht dient vooroverleg plaats te vinden met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn bij de ontwikkeling.

6.3 Besluitvorming

De uitgebreide Wabo procedure kent een doorlooptijd van 26 weken en kan eenmaal verlengd worden met zes weken. Op deze procedure is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Voordat een besluit wordt genomen, legt de vergunningverlenende instantie het ontwerpbesluit met de overige relevante stukken (waaronder deze ruimtelijke onderbouwing) zes weken ter inzage.

Eenieder heeft dan de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Bij de besluitvorming op de omgevingsvergunning worden de zienswijzen beoordeeld. Als de omgevingsvergunning wordt verleend, treedt deze in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn, tenzij een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan. Op dat moment vormt de omgevingsvergunning de basis om af te wijken van het bestemmingsplan.

6.4 Beroep en hoger beroep

Na bekendmaking van het besluit is het voor iedere belanghebbende mogelijk om beroep in te stellen bij de rechtbank en eventueel voorlopige voorziening aan te vragen. Na uitspraak van de rechtbank kan hoger beroep worden aangetekend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (en kan eveneens voorlopige voorziening worden aangevraagd).