

Ruimtelijke Onderbouwing Ronde Hoep West 48

projectnr. 245646
revisie 2
4 juli 2012

auteur(s)

mr. Inge Nikkels
drs. Kor van Dijk

Opdrachtgever

De heer K.J. Stolk
Waterloolaan 8
1985 ER DRIEHUIS

datum vrijgave	beschrijving revisie 2	goedkeuring	vrijgave
21-11-2011	concept	K. van Dijk	A.v.Dongen
30-11-2011	definitief	K. van Dijk	A.v.Dongen
04-07-2012	definitief	K. van Dijk	A.v.Dongen

Datum van uitgave:

4 juli 2012

Contactadres:

Monitorweg 29
1322 BK Almere
Postbus 10044
1301 AA Almere Stad

Copyright © 2012

Ingenieursbureau Oranjewoud

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

Inhoud

blz.

1	Inleiding	2
1.1	Aanleiding.....	2
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied.....	2
1.3	Vigerend bestemmingsplan.....	3
1.4	Inhoud van deze ruimtelijke onderbouwing.....	4
2	Beleidskader	5
2.1	Structuurvisie Noord-Holland 2040	5
2.2	Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie Noord-Holland	5
2.2.1	<i>Bestaand bebouwd gebied.....</i>	6
2.2.2	<i>Regionale waterkering.....</i>	6
2.2.3	<i>Weidevogelleefgebied</i>	6
2.2.4	<i>Aardkundige waarden</i>	7
2.2.5	<i>Rijksbufferzone en Groene Hart</i>	7
2.3	Leidraad Landschap en Cultuurhistorie	7
3	Bestaande situatie plangebied.....	9
4	Planbeschrijving.....	11
4.1	Uitgangspunten	11
4.2	Stedenbouwkundig plan	11
4.3	Beeldkwaliteit	12
4.4	Conclusie.....	12
5	Milieuhygiënische en planologische aspecten	13
5.1	Geluid	13
5.2	Bedrijvigheid	13
5.3	Luchtkwaliteit	14
5.4	Externe veiligheid	14
5.5	Bodem	15
5.6	Aardkundige waarden.....	15
5.7	Water.....	16
5.8	Flora en fauna	18
5.9	Cultuurhistorie en archeologie	18
6	Uitvoerbaarheid.....	20
6.1	Economische uitvoerbaarheid	20
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	20
7	Bronnen.....	21
7.1	Boeken en rapporten	21
7.2	Schetsontwerp	21
7.3	Websites	21

Bijlagen:

- Verkennend bodemonderzoek, Milieu Adviesbureau Spijker B.V, mei 2010
- Verkennend bodemonderzoek APS – Milieu B.V., maart 2012
- Eco-Effectscan, Av-Consulting Raadgevende Ingenieurs, 2011
- Rapport akoestisch onderzoek, Croonen Adviseurs, mei 2011

1 Inleiding

Voorliggend document betreft de ruimtelijke onderbouwing die benodigd is als onderdeel van de omgevingsvergunningaanvraag voor de bouw van één woning op het perceel Ronde Hoep West 48 in de gemeente Ouder-Amstel.

1.1 Aanleiding

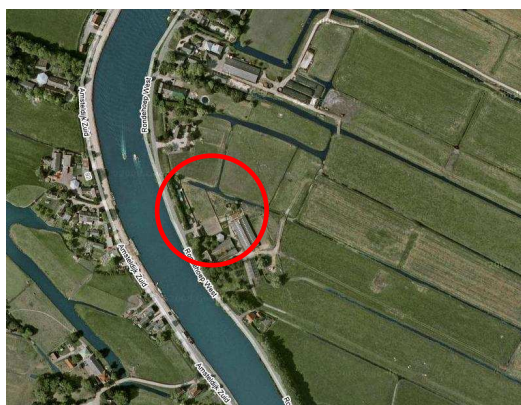
De heer K.J. Stolk heeft bij de gemeente een verzoek ingediend om mee te werken aan een initiatief op het perceel Ronde Hoep West 48. Het initiatief heeft betrekking op de sloop van de bestaande woning op het perceel en de bouw van een nieuwe woning op hetzelfde perceel. Deze ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan. Hierop wordt in paragraaf 1.3 nader ingegaan.

Ook op het naastliggende perceel, Ronde Hoep West 49, is een ontwikkeling voorzien. De gemeente Ouder-Amstel heeft een (ontwerp)bestemmingsplan in procedure gebracht voor de bouw van twee woningen op dit perceel. In dat bestemmingsplan is reeds melding gemaakt van een ontwikkeling op het perceel Ronde Hoep West 48. Zowel het College, de gemeenteraad als omwonenden zijn derhalve reeds op de hoogte gebracht van de ontwikkelingen op onderhavig perceel.

De gemeente heeft aangegeven mee te willen werken aan de ontwikkeling op het perceel Ronde Hoep West 48. In verband met de te verwachten doorlooptijden is er voor gekozen om een omgevingsvergunningprocedure te doorlopen. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is onderdeel van deze omgevingsvergunningaanvraag.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het perceel, waar voorliggende ruimtelijke onderbouwing betrekking op heeft, ligt in de polder Ronde Hoep, ten zuiden van Ouderkerk aan de Amstel. De Ronde Hoep wordt geheel omgeven door de riviertjes Oude Waver, Bullewijk en de Amstel. Het bouwplan ligt direct achter de dijk langs de Amstel in het noordwestelijk deel van de polder. De ligging en begrenzing van het plangebied is weergegeven op onderstaande afbeeldingen.



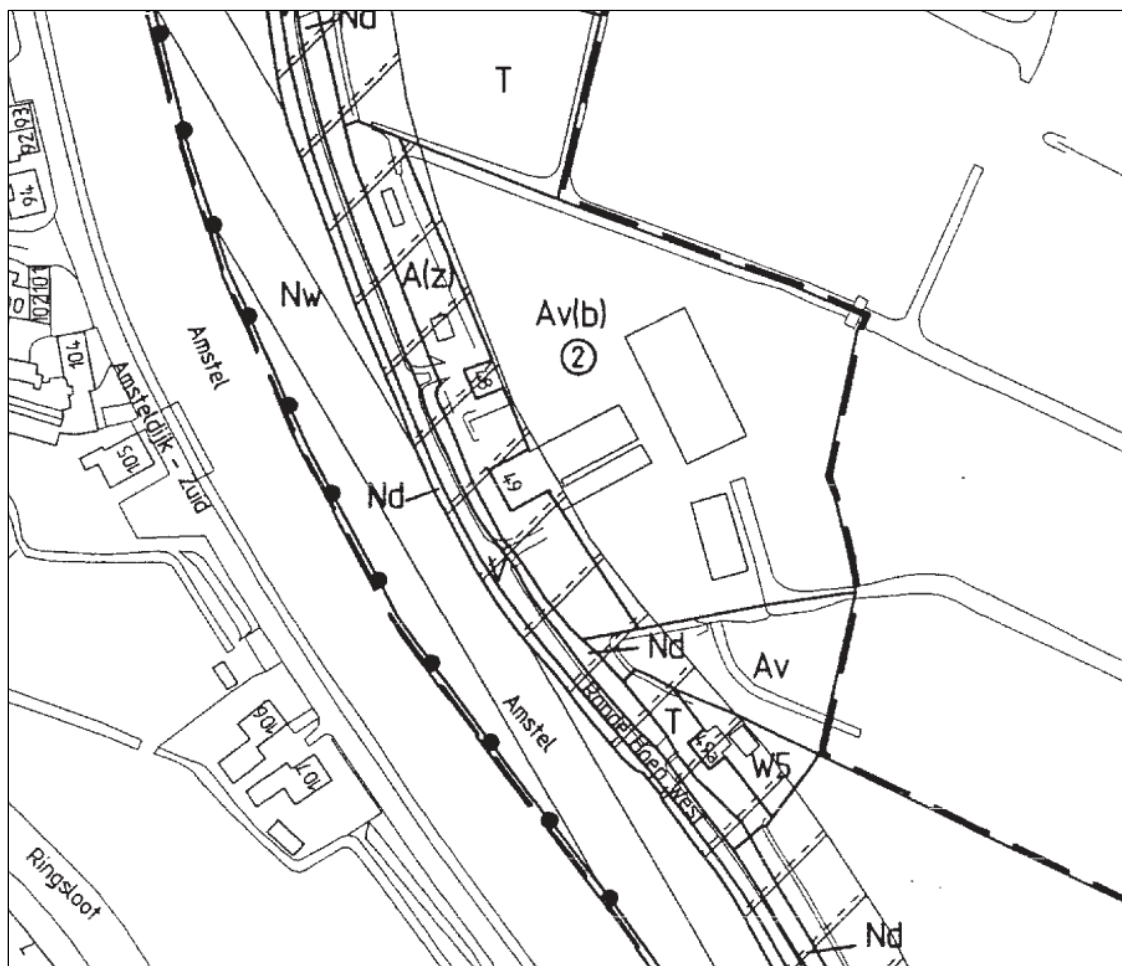
Links: Ligging plangebied (Bron: BING, Microsoft 2011)
Rechts: Begrenzing plangebied (Bron: BING, Microsoft 2011)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor voorliggend plangebied vigeert het bestemmingsplan 'De Ronde Hoep 2003'. In dit bestemmingsplan zijn de betreffende gronden bestemd voor 'Agrarische doeleinden (A)' en 'Primaire waterkeringdoeleinden' (artikel 2 en 15). Binnen de bestemming 'Agrarische doeleinden (A)' is gebruik gemaakt van één subbestemming (Av: grondgebonden veehouderij) en twee nadere aanwijzingen (bouwvlak 'b' en zonder bebouwing 'z'). Hieronder is een uitsnede gegeven van het vigerende bestemmingsplan.

Zo is het achterste gedeelte van de gronden bestemd voor een grondgebonden veehouderij. Daarnaast zijn de gronden aangeduid waar gebouwd mag worden en welke delen vrij van gebouwen dienen te blijven. De bestaande bebouwing aan de Ronde Hoep West 48 past binnen het vigerende bestemmingsplan. De beoogde woning past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. In artikel 20 van het vigerende bestemmingsplan wordt wel de mogelijkheid geboden om binnen bouwvlakken andere functies toe te laten. Zo zijn in het plangebied, onder voorwaarden, woningen toegestaan na een planwijziging. Voorliggend plan voldoet in grote lijnen aan de gestelde voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid. In overleg met de gemeente is echter om planeconomische redenen gekozen om de weg te kiezen van een aanvraag omgevingsvergunning.

Om de waterkering te beschermen is binnen de bestemming 'Primaire waterkeringdoeleinden' alleen de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Door middel van een vrijstelling, waarbij de beheerder om advies wordt gevraagd, kunnen hier toch bouwwerken worden gebouwd mits de waterkering hierbij niet onevenredig wordt geschaad. Met deze voorwaarden is rekening gehouden in dit plan.



1.4 Inhoud van deze ruimtelijke onderbouwing

In hoofdstuk 2 is het beleidskader geschetst, waarbinnen de planvorming plaatsvindt. Hierna wordt in hoofdstuk 3 de bestaande situatie van het plangebied beschreven. In hoofdstuk 4 wordt de planbeschrijving gegeven. Vervolgens komen in hoofdstuk 5 de betreffende milieuhygiënische en planologische aspecten aan bod. In hoofdstuk 6 wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid toegelicht.

2 Beleidskader

De voorgenen ontwikkeling in het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Voor de ontwikkeling en het plangebied zijn verschillende beleidsstukken relevant. Hierna wordt daarom beknopt ingegaan op de belangrijkste passages uit deze beleidsstukken.

2.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040

De ontwerp Structuurvisie Noord-Holland 2040 'Kwaliteit door veelzijdigheid' is vastgesteld op 21 juni 2010. Dit beleid is onderverdeeld in drie provinciale hoofdbelangen: ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid. De provinciale sturing richt zich op bovenlokale en regionale belangen.

Om voldoende en gedifferentieerde ruimte te creëren voor economische activiteiten stuurt de provincie er vooral op aan om bestaande locaties te intensiveren en herstructureren. Dit zijn locaties 'binnen bestaand bebouwd gebied'. Bereikbaarheid gaat bovendien een grotere rol spelen in de locatiekeuze voor nieuwe ontwikkelingen.

Nieuwe ontwikkelingen 'buiten bestaand bebouwd gebied' beoordeelt de Provincie Noord-Holland op grond van een aantal aspecten, te weten:

- nut en noodzaak,
- de mogelijkheden of onmogelijkheden voor verdichting of transformatie;
- de provinciale eisen aan ruimtelijke kwaliteit (onder andere het Beleidskader Landschap en Cultuurhistorie dat in de paragraaf 2.3 wordt aangehaald). en;
- de (on)mogelijkheden van het faciliteren van de ontwikkeling vanuit het watersysteem.

Op het gebied van cultuurhistorie zorgt de provincie dat ontwikkelingen die buiten bestaand bebouwd gebied tot stand moeten komen, plaatsvinden op basis van de karakteristieke eigenschappen (Landschaps-DNA) van de verschillende landschappen.

De bescherming tegen overstrooming en wateroverlast wordt gewaarborgd door het versterken van de waterkeringen en het aanwijzen van ruimte voor waterberging. Waterberging gebeurt voornamelijk fijnmazig, maar waar nodig wordt dit integraal aangepakt in combinatie met woningbouw, recreatie of natuur.

Uit de structuurvisie blijkt dat er een weidevogelleefgebied is, waartoe ook de planlocatie behoort. De huidige bebouwing in het plangebied wordt in de structuurvisie aangegeven als 'Bestaand bebouwd gebied'. De nieuwe ontwikkeling wordt binnen het op de kaart aangegeven bestaande bouwvlak gerealiseerd. De voorziene nieuwe woning valt daardoor binnen de aanduiding bestaand bebouwd gebied. Derhalve zijn er vanuit de Structuurvisie Noord-Holland 2040 geen bezwaren om de bouw van de woning mogelijk te maken.

2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie Noord-Holland

Deze verordening schrijft voor waaraan de inhoud van (gemeentelijke) bestemmingsplannen, omgevingsvergunning buitenplanse afwijking van het bestemmingsplannen en beheersverordeningen moet voldoen. De provinciale goedkeuring van bestemmingsplannen is door de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) niet meer nodig. Dit vormt de aanleiding voor het opstellen van provinciale verordeningen, waardoor de provincie invloed houdt op de ruimtelijke ordening. De 'Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie' is vastgesteld op 21 juni 2010. Alle ruimtelijke plannen in de Provincie Noord-Holland moeten sindsdien hieraan voldoen.

2.2.1 *Bestaand bebouwd gebied*

De bestaande bebouwing is in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) aangegeven als bestaand bebouwd gebied. De voorgestane ontwikkeling valt binnen het aangegeven Bestaand bebouwd gebied. De nieuwe woning ligt binnen het bouwvlak van het vigerende bestemmingsplan.



2.2.2 *Regionale waterkering*

Voor zover een bestemmingsplan mede betrekking heeft op regionale waterkeringen, voorziet het bestemmingsplan in bescherming van de waterkerende functie door het leggen van een bestemming waterkering en de daarbij behorende regels. Tevens voorziet het bestemmingsplan in een vrijwaringzone van 10 meter aan weerszijden van de waterkeringen opdat reconstructies van de waterkeringen niet onmogelijk worden gemaakt. Afwijken van de vrijwaringzone van 10 meter is mogelijk indien overeenstemming is bereikt tussen betrokken gemeenten, waterbeheerder en provincie. De totale breedte van de zone 'primaire waterkeringsdoeleinden' bedraagt 24,60 meter, gerekend vanaf de buitenkant van het asfalt van de weg. Voor zover bouwvlakken binnen deze zone liggen moet een watervergunning worden aangevraagd. Omdat in voorliggend geval sprake is van een ruimtelijke onderbouwing in het kader van een omgevingsvergunning is het niet mogelijk deze bescherming vast te leggen in een juridische regeling. Dit neemt niet weg dat er met het ontwerp nadrukkelijk rekening is gehouden met de waterkerende functie. Hierover is ook al meerdere malen contact geweest met het waterschap. De uiteindelijke oplossing heeft dan ook de goedkeuring van de betrokken partijen, waardoor dit geen belemmeringen oplevert voor de voortgang van het plan.

2.2.3 *Weidevogelleefgebied*

Het plangebied behoort tot een weidevogelleefgebied. Door de voorziene ontwikkeling wordt het totale verhard oppervlak verkleind. Dit heeft geen nadelige gevolgen voor weidevogels. Het plan voor Ronde Hoep 48 past daarmee binnen de regels voor weidevogelleefgebieden in de PRVS. In paragraaf 5.8 van deze ruimtelijke onderbouwing wordt flora en fauna verder behandeld.



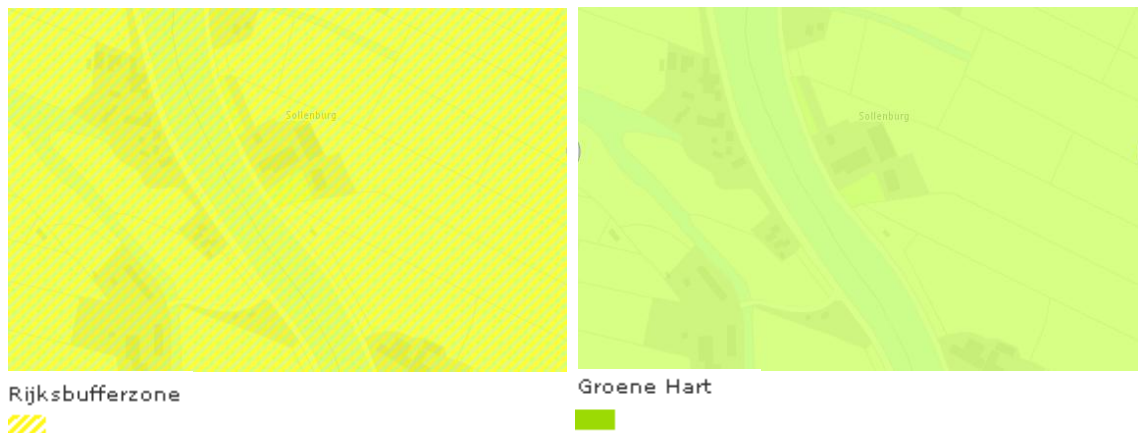
2.2.4 Aardkundige waarden

In een deel van de Ronde Hoep bevinden zich aardkundige waarden. Ter hoogte van de locatie Ronde Hoep West 48 is sprake van een Aardkundig waardevol gebied. Het is geen Aardkundig monument. Nieuwe ontwikkelingen dienen rekening te houden met de aanwezige aardkundige waarden. De PRVS stelt dat de bescherming van aardkundige waarden in bestemmingsplannen dient te worden ingebed. Op het onderwerp aardkundig waardevol gebied wordt nader ingegaan in hoofdstuk 5.6 van deze ruimtelijke onderbouwing



2.2.5 Rijksbufferzone en Groene Hart

Het plangebied is onderdeel van een rijksbufferzone. In rijksbufferzones wordt verdere verstedelijking (op een aantal voorwaarden na) niet mogelijk gemaakt. In het bouwvlak van plangebied Ronde Hoep 48 is al bebouwing aanwezig. Aangezien de ontwikkeling een verkleining van het bebouwd oppervlak betreft is er geen sprake van verdere verstedelijking. De Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie Noord-Holland levert derhalve ook op dit punt geen belemmeringen op voor de beoogde ontwikkeling.



2.3 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie is een onderdeel van het uitvoeringsprogramma van de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en is samen met de Structuurvisie Noord-Holland en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie vastgesteld op 21 juni 2010. De leidraad beschrijft de kernkwaliteiten van de verschillende Noord-Hollandse landschappen. Gemeentelijke bestemmingsplannen die voorzien in nieuwe ontwikkelingen in het landelijke gebied dienen rekening te houden met deze karakteristieke eigenschappen. Het basis uitgangspunt is dan ook 'behoud door ontwikkeling'.

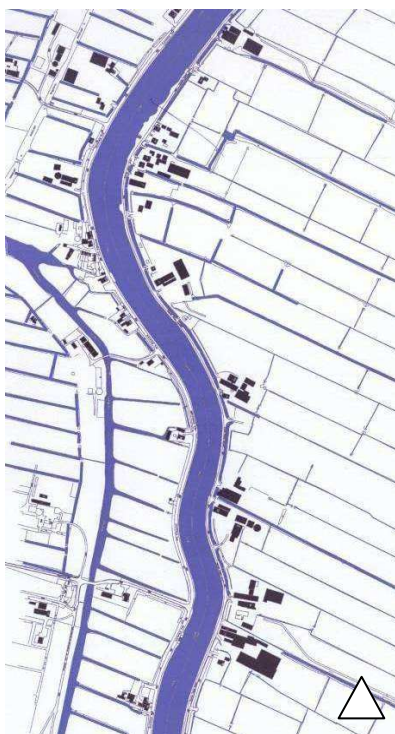
Voor ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand bebouwd gebied kunnen Gedeputeerde Staten ontheffing verlenen, mits de 'nut en noodzaak' van de ontwikkeling wordt aangetoond. Plannen dienen deel uit te maken van de gemeentelijke structuurvisie en afgestemd te zijn met andere ontwikkelingen in regionaal verband. Hierna brengt de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO) advies uit over de ruimtelijke kwaliteit, aan de hand van de 'Leidraad Landschap en Cultuurhistorie'.

De toelichting bij bestemmingsplannen moet vervolgens een verantwoording geven van de mate waarin nieuwe functies rekening houden met de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap, de ordeningsprincipes van het landschap, de bebouwingskarakteristieken en de bestaande kwaliteiten van het gebied (inclusief de ondergrond). Voor het plangebied is dit echter niet van toepassing, omdat de bebouwing onderdeel uitmaakt van het bestaand bebouwd gebied.

Het plangebied valt onder het Veenrivierenlandschap. Het gebied van de Ronde Hoep is kenmerkend door het open karakter en de doorzichten vanaf de rivier naar het achterliggende polderland. Met deze openheid heeft men in het ontwerp rekening gehouden door middel van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Ook geeft de leidraad het plangebied aan als aardkundig waardevol gebied. De aardkundig waardevolle gebieden worden beschermd door de Provinciaal Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) van de Provincie Noord-Holland. Ook de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie levert geen belemmeringen op voor de bouw van de woning in het plangebied.

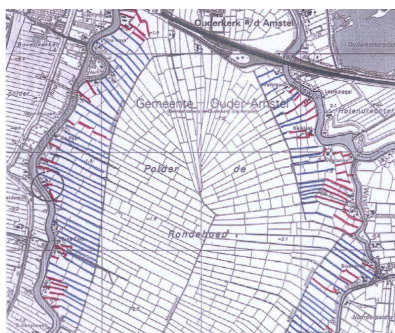
3 Bestaande situatie plangebied

Het bouwplan ligt in de polder Ronde Hoep, ten zuiden van Ouderkerk aan de Amstel. De Ronde Hoep wordt geheel omgeven door de riviertjes Oude Waver, Bullewijk en de Amstel die behoren tot de boezemwateren van het Hoogheemraadschap Amstel Gooi en Vecht. De oorspronkelijke polder werd ontgonnen vanaf deze omringende veenstromen waardoor het karakteristieke spinnenwebvormige kavelpatroon is ontstaan. De eerste ontginningen vonden plaats omstreeks 1100 en 1300 voor Christus. De polder ligt circa 2.00 meter onder NAP en is in 2006 als calamiteitenpolder bij eventuele overstromingen aangewezen. Het bouwplan ligt direct achter de dijk langs de Amstel in het noordwestelijk deel van de polder.



Het grootste deel van de polder bestaat uit een slagenverkaveling die regelmatig van aard is. Dit in tegenstelling tot het noordelijk deel van de polder dat het principe van een 'torenverkaveling' kent. De kavelgrenzen convergeren naar het midden van de polder met variërende lengten van 1.500 tot 2.500 meter. De breedte van de kavels varieert van 60 tot 100 meter. Langs de dijk liggen de boerderijen (circa 50 stuks) die vanaf de dijk worden ontsloten. De boerenerven bevinden zich aan de randen van de polder. In het verleden hebben zich hier veranderingen of afbuigingen in de kavelrichting en ook de kavelgrootte voorgedaan.

Het bebouwingsbeeld kenmerkt zich door bebouwingsclusters langs de dijk met boerderijen en daarbij behorende bedrijfsbebouwingen op veelal door sloten begrensde erfkavels. Tussen deze clusters bevinden zich open graskavels die tot aan de dijk doorlopen. Dit resulteert vanaf de dijken in vergezichten over de polder. De betreffende erfkavels zijn tegelijkertijd een, in het landschap passend, cluster. De bebouwing van de boerderijen en woonhuizen bevindt zich dicht op de dijk in een zone met een breedte van circa 40 meter. Daarachter liggen in een zone met een breedte van circa 100 meter de bedrijfsgebouwen in de vorm van schuren en loodsen. Daarachter is het open weidegebied. De kavels zelf zijn beplant met bomen en op enkele plaatsen met boomgaarden, wat de clustervorming versterkt.



Boven: Bebouwingscluster
Onder: Afwijkingen in de graskavels

Op veel plekken langs de rand van de polder vertonen de koppen van de graskavels, en nog meer de erfkavels, vrij veel afwijkingen ten opzichte van de langgerekte kavels die verder in de polder gelegen zijn. Deze afwijkingen zijn vaak veroorzaakt door schaalvergroting en/of functieverandering van oorspronkelijke agrarische bedrijven. Ook op het onderhavige perceel hebben zich in de loop der tijd veranderingen voorgedaan. Door schaalvergroting van de bebouwing zijn enkele kavelsloten verdwenen en is de landschappelijke opbouw ter plaatse niet meer goed zichtbaar.

De bestaande woning staat aan de voet van de dijk en is vanaf de weg nauwelijks zichtbaar. De woning heeft echter een verouderde uitstraling die geen recht doet aan de kwaliteiten van het landschap. Een nieuwe invulling is gewenst.



Impressies ter plaatse van het plangebied met links het straatbeeld en rechts de bebouwing in het plangebied

De nieuwe inrichting van het perceel dient nadrukkelijk rekening te houden met dit landschappelijk raamwerk. De wijze waarop hiermee is omgegaan is te zien in hoofdstuk 4.

4 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt aandacht geschonken aan de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied. Het initiatief wordt beschreven, inclusief de inpassing in de directe omgeving.

4.1 Uitgangspunten

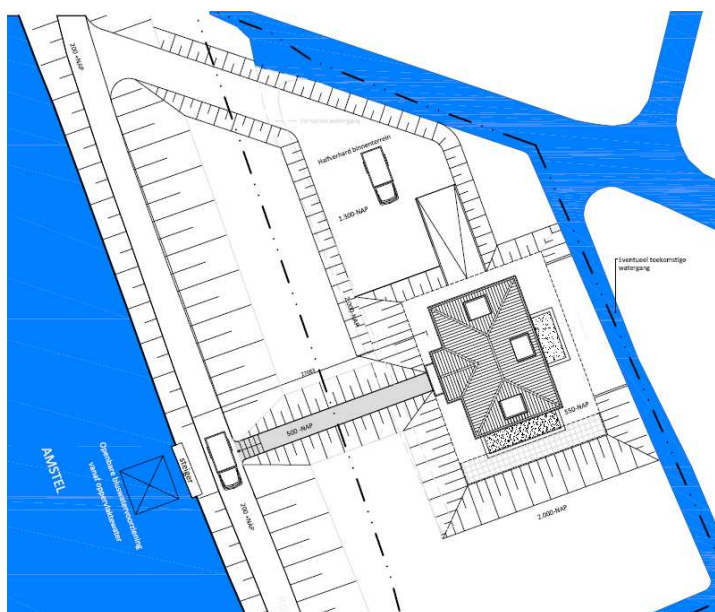
Uitgangspunt voor de ontwikkeling is dat de bestaande kwaliteiten moeten worden behouden en waar mogelijk moeten worden hersteld. Dit uitgangspunt is in enkele richtlijnen nader uitgewerkt. Deze worden hierna opgesomd.

- de bestaande landschappelijke en groenstructuur dient te worden gehandhaafd;
- de architectuur dient aan te sluiten op de aanwezige traditionele bouwstijl;
- de overgang van de bebouwing naar het landschap dient vormgegeven te worden door opgaande boombeplanting;
- voor de beplanting aan de randen van de kavels dient uitgegaan te worden van inheemse soorten;
- in het open grasland mogen alleen lineaire beplantingen toegepast worden die de kavelsloten moeten volgen;
- de bestaande waterstructuur is de basis voor nieuwe ontwikkelingen;
- alleen houten beschoeiingen mogen worden toegepast in de bebouwingszone en de overgangszone naar het open graslandgebied.

Bovenstaande uitgangspunten en richtlijnen liggen aan de basis van het bouwplan.

4.2 Stedenbouwkundig plan

In het bouwkundig ontwerp is ervoor gekozen om de bestaande bebouwing te verwijderen en centraal op het perceel één nieuwe vrijstaande woning te realiseren. De begrenzing en overgang van het perceel wordt gekenmerkt door de reeds aanwezige kavelsloten en zal waar mogelijk verder versterkt worden middels verbreding van de watergang of de toepassing van (inheemse) beplanting als erfafscheiding.



Impressie van het bouwplan
(situatietekening en het vooraanzicht)

Voor alle bouwtekeningen wordt verwezen naar de overige stukken behorende bij de omgevingsvergunningaanvraag.

(Bron: GZ Bouwadvies, 15 november 2011)

De woning ligt ten opzichte van de nabijgelegen woningen op een vrijwel gelijke afstand van de dijk of net iets verspringend van deze (denkbeeldige) lijn. Zo ontstaat een licht verspringende, aan de dijk gerelateerde, samenhangende rooilijn. De situering van de woning, centraal in het plangebied, leidt ertoe dat er twee nieuwe aansluitingen op de dijk gerealiseerd worden waarbij de voormalige aansluiting vervalt. In het verlengde van de woning wordt een verbinding met de dijk gerealiseerd geschikt voor voetgangers, met in het noorden van het perceel een aansluiting bestemd voor auto- en fietsverkeer.

Het parkeren vindt plaats op eigen terrein en in een verdiepte parkeerlaag onder de woning. Hiermee wordt de vanuit de dijk te ervaren bouwmassa beperkt, aangezien geen aanvullende bijgebouwen ten behoeve van een garage noodzakelijk zijn. Tevens wordt de overgang naar het landschap versterkt doordat het parkeren uit het zichtveld van de dijk plaatsvindt, waardoor de ontwikkeling beter past bij de maat en schaal van de oorspronkelijke bebouwing in de polder.

De nieuwe bebouwing past bij het oorspronkelijke bebouwingsbeeld dat zich kenmerkt door een op de dijk gerichte bebouwing. Het bouwvolume bestaat uit een heldere hoofdmassa met twee bouwlagen en een schilddak. De goothoogte bedraagt maximaal 6 meter en de nokhoogte maximaal 10 meter. De voorgevel is op de dijk georiënteerd. Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt. De noklijn staat in het verlengde van de dijk.

Kenmerkend voor de bebouwing langs de Amstel is het individuele karakter van de bebouwing. Er is geen of nauwelijks sprake van repeterende bebouwing. Oriëntatie op de dijk, een hoofdmassa met ondergeschikte aan- en uitbouwen e.d., passend in de ritmiek van bebouwing en opbouw van de kavels langs de dijk zijn belangrijke randvoorwaarden. De centrale ligging van de woning biedt de mogelijkheid van doorzichten de polder in.

4.3 Beeldkwaliteit

De nieuwe bebouwing dient te passen in de sfeer van het gebied; een opbouw met verticale geleding van de gevel met plint en horizontale banden, gebruik van baksteen, min of meer steile, met pannen gedekte, kappen, al dan niet met wolfseinden. Wisselende goothoogten van hoofdgebouw en aan- en uitbouwen hebben de voorkeur.

De bebouwing staat op een erf welke is omsloten door water en/of greppels. Dit biedt de mogelijkheid voor een natuurlijke en karakteristieke afscherming van het erf, begeleid door bomen.

4.4 Conclusie

In het ontwerp is rekening gehouden met aanwezige kwaliteiten en deze zijn zoveel als mogelijk behouden en zelfs versterkt. Het gemaakte plan past binnen het karakter van het gebied en levert zelfs een positieve bijdrage aan de uitstraling van het gebied. Er zijn derhalve geen ruimtelijke belemmeringen voor de realisatie van het plan.

5 Milieuhygiënische en planologische aspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van ruimtelijke plannen verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. Wanneer ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, zijn diverse milieutechnische onderzoeken noodzakelijk, zo ook in voorliggend geval. In dit hoofdstuk wordt het initiatief getoetst aan alle relevante milieuhygiënische en planologische aspecten.

5.1 Geluid

Conform de Wet geluidhinder (Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een geluidzone wegverkeerslawaaai, vliegtuiglawaai en/of spoorweglawaaai. Uitzondering hierop vormen wegen in een 30 km-zone. Ook indien een locatie ligt binnen de geluidzone van een geluidgezoneerd industrieterrein conform de Wet geluidhinder dient een akoestisch onderzoek te worden verricht. Hier is in voorliggend geval echter geen sprake van. In het kader van deze ontwikkeling is uitsluitend een onderzoek nodig naar de gevolgen van wegverkeerslawaaai. Hiervoor is door Croonen Adviseurs een akoestisch onderzoek verricht. Deze rapportage is als bijlage aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) geldt voor alle nieuw te bouwen geluidgevoelige bestemmingen, waaronder woningen, een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Vanwege de te projecteren geluidgevoelige bebouwing is er sprake van een nieuwe situatie. Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat, vanwege de Rondehoep West, de te projecteren geluidgevoelige bebouwing ter plaatse van de waarneempunten 01 t/m 04 voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximale geluidbelasting bedraagt 48 dB (na aftrek en afronding artikel 110 Wgh) ter plaatse van waarneempunt 01.

Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat de Amsteldijk-Zuid een maximale verkeersintensiteit (etmaal) mag hebben van 18.650, 11.535 en 9.996 motorvoertuigen per etmaal op een waarneemhoogte van respectievelijk 1,5 meter, 4,7 meter en 7,6 meter. De 48 dB-contour in een vrije veldsituatie is bij deze verkeersintensiteiten gelegen op een afstand van 80 meter uit de as van de Amsteldijk-Zuid. De maximale intensiteiten van 9.996 motorvoertuigen per etmaal zullen, gezien de aard en functie van de Amsteldijk-Zuid, niet worden gehaald. Daardoor zal de te projecteren woning vanwege de Amsteldijk-Zuid voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Op basis van voorgaande kan worden geconcludeerd dat er geen akoestisch belemmeringen zijn voor de bouw van een woning op het perceel.

5.2 Bedrijvigheid

De Ronde Hoep is een agrarisch gebied. De percelen grenzen dan ook aan agrarische gronden. De dichtstbijzijnde agrarische bedrijven liggen op meer dan 100 meter vanaf het plangebied. Dit geldt voor agrarische bedrijven binnen de Ronde Hoep en voor agrarische bedrijven aan de overzijde van de Amstel. Met betrekking tot geurhinder zijn er dan ook geen belemmeringen voor de realisatie van de woning.

Daarnaast dient gekeken te worden of er andere bedrijven in de omgeving aanwezig zijn die milieubelastend zijn en hinder kunnen opleveren voor de nieuw te bouwen woning. Op basis van een inventarisatie van de omgeving zijn er geen bedrijven aanwezig die belemmerend zijn voor de gewenste ontwikkeling op het perceel. Ook de beoogde ontwikkeling hindert de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven niet.

5.3 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekenende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de herbouw van één woning. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'. Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Ook vanuit het aspect luchtkwaliteit zijn er derhalve geen belemmeringen voor de bouw van een woning in het plangebied.

5.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Uit een inventarisatie blijkt dat er in de directe omgeving geen bedrijven, installaties of leidingen aanwezig zijn die een risico vormen voor de externe veiligheid. Over de Rijksweg A9 worden gevaarlijke stoffen vervoerd. In het kader van de ontwikkeling van woningbouw in het gebied Ouderkerk-Zuid, dat aanzienlijk dichterbij de rijksweg ligt dan Ronde Hoep 48, is onderzoek verricht naar het aspect externe veiligheid. Hieruit bleken geen belemmeringen voor realisatie van het nieuwbouwplan. Voor Ronde Hoep 48 vormt het aspect externe veiligheid dus evenmin een belemmering.

5.5 Bodem

Door Milieu Adviesbureau Spijker B.V. is in mei 2010 een verkennend bodemonderzoek verricht voor de locatie Ronde Hoep West 48 te Ouder-Amstel. Deze rapportage is als bijlage aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd. Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat de bodem licht verontreinigd is met koper, kwik, lood, zink PAK en minerale olie, waarbij het grondwater licht verontreinigd is met chroom.

De lichte verontreiniging in de bovengrond dateert naar alle waarschijnlijkheid uit 1900 toen er op deze locatie een kruidfabriek gevestigd was. Er is echter geen verklaring voor de lichte verontreiniging met chroom in het grondwater.

Geconcludeerd wordt dat de aangetroffen verontreinigingen geen aanleiding geven voor een nader onderzoek. Aan de hand van de huidige gegevens bestaat er geen saneringsverplichting. Wel dient rekening gehouden te worden met hogere kosten voor het eventueel in de toekomst afvoeren van de licht verontreinigde bovengrond. Ook met betrekking tot het aspect bodem kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn voor de bouw van de woning.

In maart 2012 heeft APS-Milieu in opdracht van GZ Bouwadvies te Heemskerk een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie Rondehoep West 48 te Ouderkerk aan de Amstel. Deze rapportage is als bijlage aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd. Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat er in de toplaag ter plaatse van de toekomstige oprit en bebouwing (deellocatie1) lichte verontreinigingen met cadmium, koper, kwik, molybdeen, lood, zink en PAK aangetroffen. In de ondergrond zijn lichte verontreinigingen met molybdeen en nikkel aangetroffen en in het grondwater worden lichte verontreinigingen met barium en xylenen gemeten.

In de toplaag van deellocatie 2 is een sterke verontreiniging met koper aangetroffen. Tevens zijn matige verontreinigingen met lood en zink en lichte verontreinigingen met cadmium, kwik, molybdeen, nikkel, PCB en PAK aangetroffen.

Geconcludeerd wordt dat de gevonden lichte verontreinigingen in de grond en in het grondwater ter plaatse van deellocatie 1 geen aanleiding geven tot aanvullend bodemonderzoek.

Op basis van onderhavig onderzoek zijn er milieuhygiënisch geen belemmeringen voor de voorgenomen bouw van de woning en aanleg van de oprit.

Met betrekking tot de aangetroffen verontreinigingen ter plaatse van deellocatie 2 wordt aanbevolen een volledig verkennend bodemonderzoek uit te voeren indien de functie wijzigt.

5.6 Aardkundige waarden

De Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) beschermt de aardkundige waarden. In de PRVS is het plangebied aangeduid als aardkundig waardevol gebied (geen aardkundig monument). De verordening verwijst naar het 'Actualisatie Intentieprogramma Bodembeschermingsgebieden, 2004'. Aan de polder Ronde Hoep is vanwege de bijzondere aardkundige waarden een provinciale waardering toegekend. Onvervaard veen, waaruit de grond bestaat, is zeldzaam en heeft wetenschappelijke waarde.

De bedreiging voor delen van het gebied wordt gevormd door bodemdalingen. Om deze daling tegen te gaan is als bescherming voor het gebied, het hooghouden van de grondwaterstand verplicht.

Bij eventuele afgravingen, zoals de aanleg van nieuwe sloten en de aanleg van de ondergrondse ruimten, dient dan ook rekening te worden gehouden met de aanwezige aardkundige waarden. Bij de verdere uitvoering van het plan zal rekening worden gehouden met deze waarden en wordt getracht deze waarden in stand te houden.

5.7 Water

Op de gronden is de Keur van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht van toepassing. Uitvoerende instantie is Waternet. Het bouwplan betreft de vervanging van bestaande gebouwen. Hierbij is geen uitbreiding van bebouwing en/of verharding in het geding. Het bouwplan voorziet door de uitbreiding van de sloten zelfs in een toename van water (zie hiervoor ook de berekening op de volgende pagina).

Flora en fauna

De Europese richtlijnen de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn zijn in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd door middel van de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet. De Flora- en faunawet is met name van belang bij de soortenbescherming van planten en dieren, terwijl de Natuurbeschermingswet zich met name richt op gebiedsbescherming en dan ook gebieden aanwijst ten behoeve van de bescherming van planten en dieren.

Door AV Consulting B.V is een Eco-Effectscan uitgevoerd. Hieruit blijkt dat het project buiten het invloedsgebied van de beschermde natuurgebieden of ecologische verbindingzones ligt. Een nadere toetsing aan de Natuurbeschermingswet of de Ecologische Hoofdstructuur is dan ook niet nodig.

Uit het onderzoek blijkt dat er een aantal beschermde soorten in het plangebied voorkomen. Voor de potentieel aanwezige algemeen voorkomende zoogdieren, zoals muizen, egel en vos geldt dat deze vallen onder de vrijstellingsregeling van de Flora- en faunawet. Hiervoor blijft wel de zorgplicht van toepassing. In het kader van de zorgplicht wordt geadviseerd vooraf aan de graafwerkzaamheden de vegetatie te verwijderen en de oevers te maaien.

Voor de potentieel algemeen voorkomende amfibieën als de gewone pad, bruine- en bastaard kikker en de meerkikker wordt geadviseerd om graafwerkzaamheden aan oevers en watergangen buiten het voortplantingsseizoen uit te voeren.

Voor de kleine modderkruiper geldt dat volgens een goedgekeurde gedragscode gewerkt moet worden. Dit houdt onder andere in:

- buiten de kwetsbare periode (voortplanting) werken aan de watergangen;
- indien > 25 m water graven: afdammen, leegpompen tot 20 cm, dan vissen afvangen en overzetten;
- indien dempen watergang, dan vanaf de doodlopende kant richting open watergang werken, zodat er een vluchtroute aanwezig blijft.

Tevens moet worden voorkomen dat de rugstreeppad zich tijdens de werkzaamheden gaat vestigen binnen het projectgebied. Geadviseerd wordt om tijdens de werkzaamheden een scherm in de grond te plaatsen.

Voor vogels geldt dat deze niet tijdens het broedseizoen gestoord mogen worden. Geadviseerd wordt dan ook om de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Voor nesten van de gierzwaluw geldt dat deze jaarrond beschermd zijn.

Om te kunnen concluderen of er daadwerkelijk jaarrond beschermde nesten in het projectgebied aanwezig zijn, zou nader onderzoek nodig zijn. Dit geldt ook voor de eventuele aanwezigheid van vleermuizen in het projectgebied. Een nader onderzoek zou hier uitsluitsel over kunnen geven. Naar verwachting is echter de functionaliteit van het leefgebied ter plaatse niet in het geding, en is de nieuwe situatie gunstiger voor vleermuizen dan de huidige. De kans dat vleermuizen in de te slopen gebouwen verblijven is zeer gering. Een aanvullend vleermuizenonderzoek wordt derhalve niet uitgevoerd.

5.9 Cultuurhistorie en archeologie

De polder De Ronde Hoep is een uit oogpunt van cultuurhistorie uiterst waardevol gebied. De polder kenmerkt zich door een stervormige kavelstructuur. De agrarische gronden worden ontsloten vanaf de ringdijk, in de polder zelf zijn geen wegen. De oorspronkelijk agrarische lintbebouwing volgt de dijk. Omdat de polder een goed voorbeeld is van een opstreckende veenontginning is het gebied op de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart als historisch-geografisch van zeer grote waarde beoordeeld.

Aan de gronden waarop het project Ronde Hoep West 48 wordt gerealiseerd is geen bijzondere archeologische verwachtingswaarde toegekend. Voor het perceel van Rondehoep 48 bestaan dan ook geen relevante archeologische verwachtingen en een archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

6 Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt voor de voorgenomen herontwikkeling van het plangebied een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast wordt de te doorlopen procedure weergegeven.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het bouwplan is een particulier initiatief. Voor de gemeente zijn hieraan geen kosten verbonden. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente wordt een planschadeovereenkomst getekend. Hiermee is de financiële uitvoerbaarheid van het plan voldoende gewaarborgd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De gemeente Ouder-Amstel is voornemens een omgevingsvergunning te verlenen voor de oprichting van een woning aan de Ronde Hoep west 48. In het kader van de aanvraag van de omgevingsvergunning vindt vooroverleg plaats.

Door eenieder kunnen zienswijzen omtrent de aanvraag van de omgevingsvergunning naar voren worden gebracht. Na de termijn van terinzagelegging wordt beslist omtrent verlening van de omgevingsvergunning.

Na verlening van de omgevingsvergunning wordt het besluit op internet gepubliceerd.

7 Bronnen

7.1 Boeken en rapporten

- Bouwonderneming gebroeders Stolk BV (2011). Bestektekening De Ronde Hoep West 48 (concept)
- Provincie Noord-Holland (2011). Structuurvisie Noord-Holland
- Provincie Noord-Holland (2011). Provinciale ruimtelijke verordening Structuurvisie Noord-Holland

7.2 Schetsontwerp

- GZ Bouwadvies te Heemskerk

7.3 Websites

- Bing Maps (2010), www.bing.com/maps
- Google Maps (2010) <http://maps.google.nl/maps>
- Risicokaart provincie Noord-Holland (2011), <http://nederland.risicokaart.nl/>