



Woningbouw Rijksstraatweg 125 te Duivendrecht

Toelichting



Woningbouw Rijksstraatweg 125 te Duivendrecht

Toelichting

opdrachtgever	Giessenhof Projectontwikkeling B.V.
rapportnummer	O 16732-7-RA-005
datum	18 januari 2023
referentie	KvdN/IKa/CJ/O 16732-7-RA-005
verantwoordelijke	ir. K.V. van der Nat
opsteller	MSc I.H. Kalverboer +31 85 8228758 i.kalverboer@peutz.nl

peutz bv, postbus 696, 2700 ar zoetermeer, +31 85 822 87 00, zoetermeer@peutz.nl, www.peutz.nl
kvk 12028033, opdrachten volgens DNR 2011, lid NLingenieurs, btw NL.004933837B01, ISO-9001:2015

mook – zoetermeer – groningen – eindhoven – düsseldorf – dortmund – berlijn – nürnberg – leuven – parijs – lyon

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging plangebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer	8
2	Planbeschrijving	9
2.1	Huidige situatie plangebied	9
2.2	Toekomstige situatie plangebied	10
3	Beleidskader	14
3.1	Algemeen	14
3.2	Rijksbeleid	14
3.3	Provinciaal beleid	17
3.4	Regionaal beleid	20
3.5	Gemeentelijk beleid	21
4	Omgevingsaspecten	25
4.1	Algemeen	25
4.2	Archeologie en cultuurhistorie	25
4.3	Geluid	26
4.4	Verkeer en parkeren	30
4.5	Externe veiligheid	33
4.6	Bedrijven en milieuzonering	39
4.7	Bodem	42
4.8	Ecologie	46
4.9	Stikstofdepositie	49
4.10	Luchtkwaliteit	51
4.11	Water	54
4.12	Duurzaamheid	57
4.13	Luchtverkeer	58
4.14	Milieueffectrapportage	61
5	Uitvoerbaarheid	63
5.1	Algemeen	63
5.2	Economische uitvoerbaarheid	63
5.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	63

6	Juridische plantoelichting	65
6.1	Leeswijzer juridische regeling	65
6.2	Leeswijzer regels	65

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het voornemen bestaat om woningbouw te realiseren aan de Rijksstraatweg 125 te Duivendrecht. Sprake zal zijn van een mix aan woningen, bestaande uit studio's, appartementen en grondgebonden woningen.

Op dit moment is op deze locatie sprake van het bedrijf Audio Electronics. De locatie, en de huidige bebouwing, voldoet niet meer aan de eisen van het bedrijf. Hiermee komt deze locatie vrij voor herontwikkeling. Dit biedt kansen om in te spelen op het huidige woningtekort. In de gehele Randstad is de woningnood groot. De beoogde ontwikkeling, die met name gericht is op één- en tweepersoonshuishoudens, zorgt voor de toevoeging van kwalitatief hoogwaardige woningen. Door een mix aan typen woningen wordt ruimte geboden aan een diverse doelgroep (jong, oud, gezin en alleenstaand), hetgeen de leefbaarheid ten goede komt.

Het vigerende bestemmingsplan 'Duivendrecht', dat in 2013 is vastgesteld door de gemeenteraad van gemeente Ouder-Amstel, voorziet niet in deze ontwikkeling. Om de ontwikkeling planologisch juridisch mogelijk te maken zal een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. Hiertoe is een toelichting nodig waarin wordt aangetoond dat de realisatie van het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. In de voorliggende toelichting wordt aangetoond dat de realisatie van de beoogde ontwikkeling niet leidt tot belemmeringen voor de omgeving en dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Rijksstraatweg 125 te Duivendrecht. Het plangebied is op een centrale locatie in Duivendrecht gelegen, ten noorden van het NS-station 'Duivendrecht'. In figuur 1.1 wordt de ligging van het plangebied weergegeven. In de omgeving van het plangebied is in hoofdzaak sprake van woonfuncties.

f1.1 Ligging plangebied (bron luchtfoto: Google Earth)



1.3 Vigerend bestemmingsplan

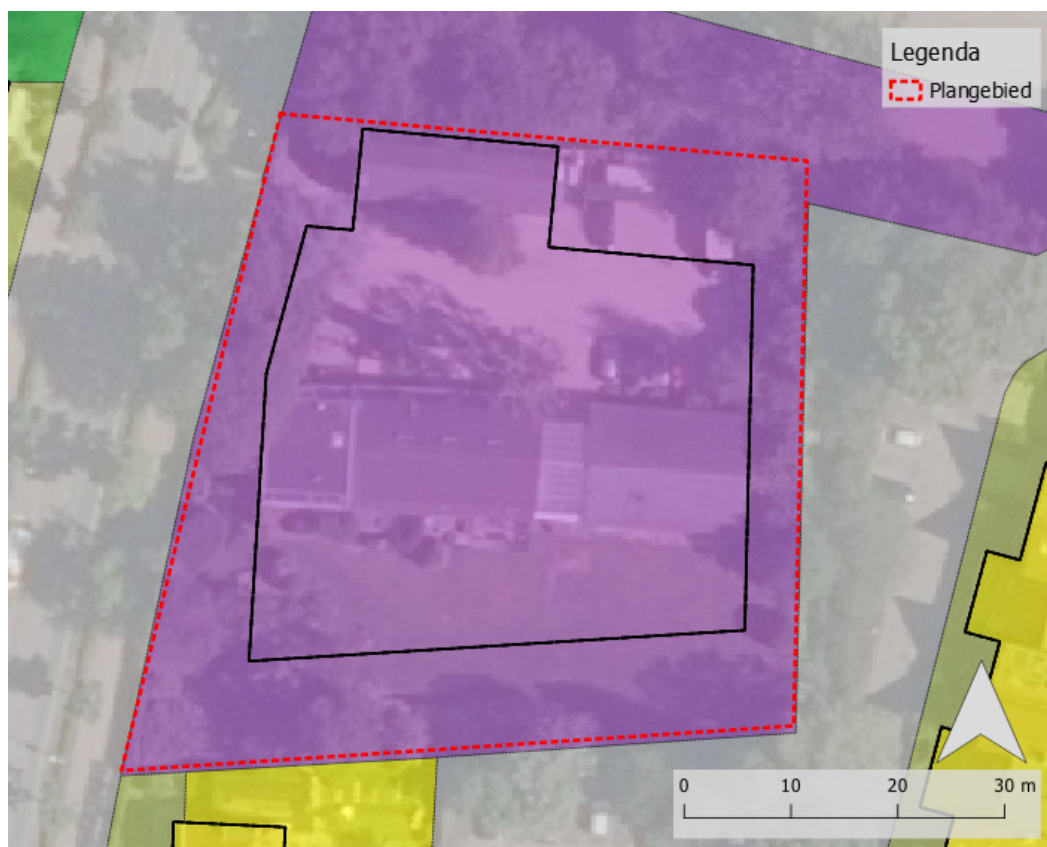
Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Duivendrecht', dat in 2013 door gemeente Ouder-Amstel is vastgesteld¹. In figuur 1.2 wordt een uitsnede van het vigerend bestemmingsplan opgenomen. Daarnaast zijn ook nog een aantal paraplubestemmingsplannen van kracht ter plaatse van het plangebied. Dit betreft de bestemmingsplannen 'Bestemmingsplan Evenemententerreinen, terrassen e.a.' en 'Parkeren Ouder-Amstel'. Het bestemmingsplan 'Evenemententerreinen, terrassen e.a.' is niet relevant voor de beoogde ontwikkeling, daar geen sprake is van een evenemententerrein of terras. Het bestemmingsplan 'Parkeren Ouder-Amstel' bevat regels ten aanzien van parkeren. In paragraaf 4.4 wordt nader toegelicht hoe hier bij de plannen rekening mee gehouden wordt.

¹ Tevens is ter plaatse van het plangebied het bestemmingsplan 'Reparatieplan Duivendrecht' en het bestemmingsplan 'Herziening Duivendrecht' van kracht. Voor het plangebied is hiermee geen sprake van andere (gebruiks)mogelijkheden.

De gronden ter plaatse van het plangebied kennen de bestemming 'Bedrijf'. Deze gronden zijn bestemd voor een bedrijf en/of het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten die staan vermeld in de categorieën 1 en 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in de bijlage van het vigerende bestemmingsplan. Alsmede is productiegebonden detailhandel toegestaan. Daarnaast is een bedrijfswoning toegestaan. Daarbij behorende tuinen, erven, terreinen, parkeervoorzieningen, fietsenstallingen, groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen zijn alsmede toegestaan.

Gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. Daarnaast geldt ter plaatse van het in het plangebied gesitueerde bouwvlak een maximum bouwhoogte van 8 meter, maximum goothoogte van 4 meter en een maximum bebouwingspercentage van 50%.

f1.2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan



De beoogde realisatie van woningbouw past niet binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling planologisch juridisch mogelijk te maken zal daarom een nieuw (postzegel)bestemmingsplan opgesteld worden. Voorliggend document vormt de toelichting waarmee wordt aangetoond dat de beoogde ontwikkeling niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting is opgebouwd uit zes hoofdstukken. In dit inleidende hoofdstuk komen de aanleiding, ligging van het plangebied en het vigerende bestemmingsplan aan bod. In hoofdstuk 2 'Planbeschrijving' wordt het plan verder toegelicht, waarin zowel de huidige als de toekomstige situatie wordt besproken. Vervolgens geeft hoofdstuk 3 'Beleidskader' een overzicht van het relevante beleid betreffende deze toelichting. Hoofdstuk 4 'Omgevingsaspecten' is gewijd aan de impact van de ontwikkeling op de omgeving. Onder andere de aspecten geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bodem, ecologie en archeologie zullen hier worden behandeld. De maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid komen in hoofdstuk 5 aan bod. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de juridische planopzet.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie plangebied

Ter plaatse van het plangebied is in de huidige situatie sprake van bedrijfsbebouwing en een bedrijfswoning. Hier is het bedrijf Audio Electronics gevestigd. Dit bedrijf bevindt zich in de voormalige boerderij 'Groot Giessenhof'. Deze boerderij is in de 20^e eeuw opnieuw opgebouwd. Daarnaast is ter plaatse van het perceel nog sprake van een schuur.

In figuur 2.1 wordt de huidige situatie vanaf de Rijksstraatweg ter plaatse van het plangebied weergegeven.

f2.1 Huidige situatie plangebied



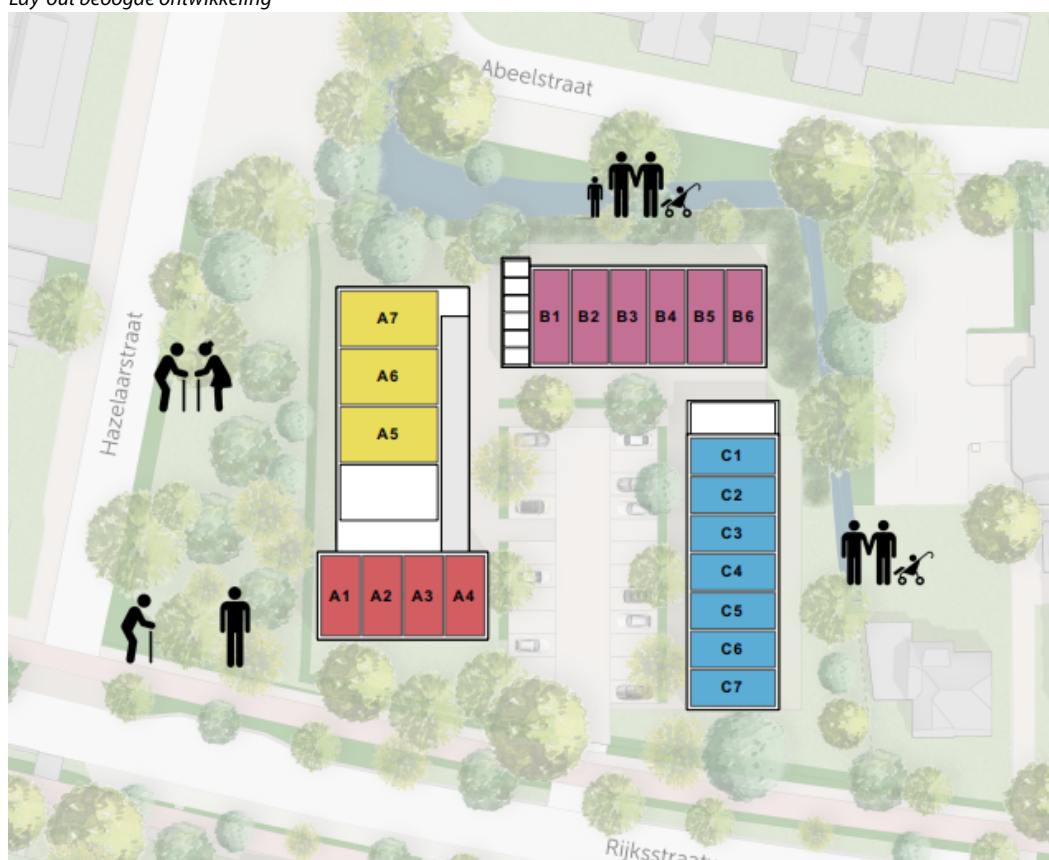
2.2 Toekomstige situatie plangebied

Het voornemen bestaat om op de locatie aan de Rijksstraatweg 125² woningbouw te realiseren. De bestaande bebouwing wordt gesloopt, waarna hier woningbouw gerealiseerd wordt. Het nieuwe bestemmingsplan maakt de realisatie van 36 woningen mogelijk. De beoogde nieuwbouw sluit qua maat, schaal en sfeer aan op de omgeving. Voorzien wordt in verschillende typen woningen, te weten appartementen en grondgebonden woningen. In totaal voorziet het huidige ontwerp in 23 appartementen (waarvan 12 studio's in de sociale huur en 11 twee- en driekamerappartementen voor huur of koop) en 13 grondgebonden koopwoningen (7 kleinere en 6 grotere woningen³). Hiermee zijn de beoogde woningen geschikt voor een gemengde doelgroep.

Daarnaast wordt voorzien in parkeergelegenheid. De gebouwen zijn gegroepeerd rondom het erf. Dit erf zal ruimte bieden voor het parkeren van auto's en fietsen.

In figuur 2.2 wordt de lay-out van de beoogde ontwikkeling weergegeven.

f2.2 Lay-out beoogde ontwikkeling



- 2 Opgemerkt wordt dat de strook tussen het plangebied en de Hazelaarstraat niet tot de beoogde ontwikkeling behoort. Deze gronden zijn niet in eigendom van de initiatiefnemer, en vallen derhalve buiten het plangebied.
- 3 6 woningen zijn kleiner dan 100 m², en 7 woningen zijn groter dan 100 m².

Ruimtelijke inpasbaarheid

De beoogde ontwikkeling wordt op zorgvuldige wijze in de omgeving ingepast. Hiertoe heeft reeds de nodige afstemming met gemeente Ouder-Amstel plaatsgevonden. Voor de beoogde ontwikkeling is daarnaast ook een participatieproces (zie ook paragraaf 5.3) doorlopen waarmee ook omwonenden en overige belanghebbenden zijn betrokken. Door middel van diverse bijeenkomsten worden deze bij de totstandkoming van de nieuwbouwplannen betrokken. De wensen vanuit de buurt zijn meegenomen in de verdere planuitwerking. Ten behoeve van de architectonische uitwerking wordt daarnaast een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit komt parallel aan het bestemmingsplan tot stand. De conceptversie hiervan is in het kader van het participatietraject reeds gedeeld met de expertgroep (zie ook paragraaf 5.3). Hierin worden de principes ten aanzien van het architectonische beeld – in afstemming met de gemeente – verankerd.

f2.3 Impressie beoogde ontwikkeling



Vanuit cultuurhistorisch perspectief is de Rijksstraatweg een bijzondere straat. Dit heeft vooral te maken met de diversiteit aan architectuur. De verschillende architectuurstijlen aan deze straat corresponderen met de verschillende tijdvakken waarin de bebouwing langs de Rijksstraatweg tot stand is gekomen. De bebouwing aan de Rijksstraatweg 125 is daarbij ontstaan in een periode waarbij de Rijksstraatweg bestond uit een lint van voornamelijk boerderijen. De huidige bebouwing is geen monument. De locatie aan de Rijksstraatweg kan echter wel aangemerkt worden als cultuurhistorisch waardevol. Het vormt immers een verwijzing naar de geschiedenis van Duivendrecht.

Om het historische karakter van Duivendrecht te behouden wordt zorg gedragen dat de beoogde ontwikkeling binnen de visueel ruimtelijke structuur van de omgeving past. Gezien de karakteristieke waarden van het gebied wordt dit met veel zorg geïntegreerd in de planvorming. Door de realisatie van kwalitatief hoogwaardige, en architectonisch passende, woongebouwen wordt een aantrekkelijke fysieke leefomgeving gerealiseerd. Hierbij blijft het dorpse karakter behouden.

De huidige bebouwing vertegenwoordigt de voornoemde cultuurhistorische waarden slechts zeer beperkt. Daarnaast is de bouwtechnische staat van de bebouwing niet goed, waardoor deze bebouwing slecht hergebruikt kan worden. Derhalve wordt de bebouwing niet gehandhaafd. Door de beoogde ontwikkeling wordt op passende wijze aangesloten op de karakteristieke waarden van het omgeving. Hierdoor wordt de verwijzing naar de geschiedenis van Duivendrecht, en de karakteristieke kwaliteiten als boerderij ensemble, ten opzichte van de huidige situatie, versterkt.

De beoogde bebouwing wordt gecentreerd rondom een gemeenschappelijk erf. Het boerderij ensemble blijft hierbij behouden. Er worden drie gebouwen gesitueerd rondom het erf. Het erf draagt bij aan het gevoel van collectiviteit, en ondersteunt het dorpse karakter. De entrees van de gebouwen zijn aan dit erf gesitueerd. De ontsluiting van het erf gebeurt via de Rijksstraatweg.

De koppen van de bebouwing zijn, in lijn met de historische ontwikkeling, aan de Rijksstraatweg georiënteerd. De gebouwen zijn voorzien van kappen en verschillende nok- en goothoogtes, evenals dat bij oorspronkelijke erven het geval is. Het gebouw aan de noordzijde van het plangebied wordt gebaseerd op een zogenaamde T-boerderij, en kent een hoogte van maximaal 13 meter. Dit is het hoogste gebouw van het ensemble. Door dit gebouw juist aan de noordzijde te situeren sluit deze het beste aan op de hogere overige bebouwing aan de Hazelaarstraat. Het zuidelijke gebouw is met een hoogte van maximaal 9 meter het laagst. Dit sluit dan weer goed aan op de bebouwing aan de Rijksstraatweg 127. Het derde gebouw kent een maximale hoogte van 12 meter. Deze hoogtes zijn deels hoger dan thans op basis van het vigerend bestemmingsplan ter plaatse wordt toegestaan. Hiermee is echter slechts sprake van lichtelijk hogere bebouwing dan reeds is toegestaan, en worden de hoogtes passend geacht in de omgeving.

Groenstructuur

De groenstructuur is integraal onderdeel van de inrichting van de buitenruimte. De gebouwen worden gecentreerd rondom een erf, dat overwegend verhard is voor de ontsluiting van de gebouwen en om zodoende parkeergelegenheid te kunnen bieden. Deze verharding wordt grotendeels uitgevoerd in de vorm van halfverharding. Deze (half)verharding wordt omgeven door groen, waarbij ook bomen worden gesitueerd die voor schaduw en afkoeling zorgen. Behalve bomen wordt ook voorzien in lage planten en struiken, zodat een gelaagde opbouw in het groenbeeld ontstaat. De oever aan de zuid- en oostzijde van het plan zal een natuurlijk karakter kennen. Op de zuidwesthoek bevindt zich tevens een transformatorhuisje, dat ten behoeve van de ontwikkeling op eigen terrein een plaats moet krijgen. De trafo wordt ingepakt met groen, zodat die in het beeld niet stoort.

Er wordt bovendien een inrichtingsplan opgesteld waarmee wordt ingevuld op welke wijze de groenstructuur verder versterkt wordt. Het groen draagt bij aan het dorpse karakter van het plangebied en diens omgeving. Deze kwaliteit wordt daarom geborgd. De inzet vanuit het plan is om de groene karakteristiek ook in de toekomst zeker te stellen en waar mogelijk te versterken. Om deze reden zijn de gronden rondom de beoogde bebouwing bestemd voor groen.

Het uitgangspunt is om in eerste aanleg zoveel mogelijk bomen te behouden. Hiermee wordt aangesloten op de motie 'Meer bomen in Ouder-Amstel' van gemeente Ouder-Amstel van 25 maart 2021, waarmee het behoud van bestaande bomen als uitgangspunt wordt benadrukt. Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is een bomeninventarisatie uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er sprake is van bomen van verschillende soort, kwaliteit en conditie. Er is geen sprake van monumentale bomen. Dit betekent niet dat er geen bomen zijn met toekomstwaarde. Een groot deel van de bomen welke toekomstwaarde kennen zullen een plek krijgen in de toekomstige situatie. Voor een klein aantal bomen is het echter niet mogelijk gebleken om hun huidige plek te handhaven. In het kader van het inrichtingsplan wordt onderzocht of deze bomen verplant kunnen worden naar een andere plek in het plan. Mocht dit technisch niet mogelijk blijken dan zullen ze vervangen worden door nieuwe bomen. De nieuwe bomen hebben dezelfde natuurwaarden tot plaatselijk hogere natuurwaarden dan de bomen waarvoor ze in de plaats komen. Voor de nieuwe beplanting (waaronder de bomen) wordt tevens een beplantingsplan opgesteld. In het beplantingsplan wordt behalve de soortenkeuze ook de plantmaat van de nieuwe bomen omschreven.

Resumerend wordt de beoogde ontwikkeling op zorgvuldige wijze in de omgeving ingepast, waarbij rekening gehouden wordt met de kernkwaliteiten van het plangebied en diens omgeving.

3 Beleidskader

3.1 Algemeen

In de volgende paragrafen wordt het relevante rijksbeleid, alsmede provinciaal en gemeentelijk beleid ten aanzien van de ruimtelijke en de functionele structuur omschreven. Gezien het relatief kleinschalige karakter van de beoogde ontwikkeling wordt volstaan met een bescheiden weergave van het beleidskader. Daarnaast wordt het van toepassing zijnde sectoraal beleid voor de in hoofdstuk 4 beschouwde omgevingsaspecten (o.a. ten aanzien van water, archeologie, verkeer en parkeren), indien aan de orde, tevens in hoofdstuk 4 beschouwd.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (2020)

Op 11 september 2020 is de definitieve Nationale Omgevingsvisie (NOVI) aan de Tweede Kamer aangeboden. De NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland.

In Nederland staan we voor een aantal grote opgaven. De bouw van 1 miljoen nieuwe woningen, duurzaam energie opwekken, klimaatverandering en de overgang naar een circulaire economie vragen veel ruimte. Meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland. Er moeten daarom keuzes gemaakt worden zodat Nederland ook voor toekomstige generaties een veilig, gezond en welvarend land kan blijven.

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen we staan, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke keuzes we maken en welke richting we meegeven aan decentrale keuzes. Die keuzes hangen samen met de toekomstbeelden van de fysieke leefomgeving, de maatschappelijke opgaven en economische kansen die daarbij horen. In de NOVI wordt daarbij een viertal prioriteiten aangegeven:

- Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie.
- Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel.
- Sterke en gezonde steden en regio's.
- Een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De NOVI is erop gericht om voor deze vier prioriteiten de nationale beleidskeuzes (op strategisch niveau) zo scherp mogelijk te formuleren. Waar keuzes op nationaal niveau in de NOVI zelf niet of nog niet scherp gemaakt kunnen worden of waar dit niet verstandig is, wordt richting gegeven aan decentrale keuzes.

In de NOVI worden in totaal 21 nationale belangen benoemd. De beoogde ontwikkeling betreft een binnen gemeente Ouder-Amstel gelegen (kleinschalige) woningbouw-ontwikkeling. Aangezien hierbij geen sprake is van grote nationale belangen valt deze ontwikkeling niet onder de primaire verantwoordelijkheid van het Rijk. De beoogde ontwikkeling sluit daarbij wel aan op meerdere in de NOVI aangekaarte prioriteiten, opgaven en nationale belangen. Zo sluit de beoogde ontwikkeling bijvoorbeeld aan op de nationale belangen gericht op het realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit, en het zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften. Hiermee wordt bijgedragen aan de prioriteit om te voorzien in een sterke en gezonde steden en regio's. Door middel van de beoogde ontwikkeling ontstaat een aantrekkelijke omgeving om in te wonen en verblijven. De beoogde ontwikkeling is hiermee niet in strijd met de toekomstvisie uit de NOVI.

3.2.2 De ladder

In oktober 2012 is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen (bijvoorbeeld kantoorlocaties, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen) moet in het bestemmingsplan worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik. De (per 1 juli 2017 herziene) ladder voor duurzame verstedelijking (vanaf heden 'Ladder') werkt volgens twee stappen:

- beschrijving/beoordeling van de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling die het bestemmingsplan mogelijk maakt;
- indien de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Voordat wordt getoetst aan de Ladder, dient te worden vastgesteld of het plan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarvan is in beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. De beoogde ontwikkeling omvat de toevoeging van meer dan 11 woningen ten opzichte van de planologische mogelijkheden, dat conform jurisprudentie als ondergrens voor de definitie stedelijke ontwikkeling geldt. Om deze reden moet de 'Ladder' voor de beoogde ontwikkeling worden doorlopen. Onderstaand worden daarom de stappen van de 'Ladder' doorlopen voor de beoogde ontwikkeling.

Beschrijving/beoordeling van de behoefte

In zowel provinciaal, regionaal als gemeentelijk woonbeleid wordt de vraag naar woningen aangekaart (zie paragraaf 3.3.1, 3.4.1 3.5.1 en 3.5.2). Op landelijk niveau is sprake van een woningtekort. Hierop aansluitend wil de provincie dan ook de woningproductie versnellen. In de beleidsstukken aangaande woningbouw wordt aangegeven dat vraag is naar kwalitatief, betaalbare en passende woningen.

Op basis van behoefteonderzoek, zoals aangegeven in de gemeentelijke woonvisie, is gebleken dat met name starters en senioren het moeilijk hebben op de woningmarkt in gemeente Ouder-Amstel. Ondanks dat een bovengemiddelde vergrijzing wordt voorzien in de komende jaren zijn jongeren en starters van belang om Ouder-Amstel vitaal te houden. Dit zijn dan ook de doelgroepen waar de gemeente zich in hoofdzaak op richt. Voor Duivendrecht kan de ligging nabij Amsterdam daarnaast een belangrijke beweegreden zijn voor verschillende doelgroepen om zich hier te vestigen. De beoogde ontwikkeling voorziet, mede vanwege de verschillende woningtypes die worden voorzien, in woningen die goed aansluiten op de voornoemde doelgroepen.

In combinatie met het feit dat het aantal eenpersoonshuishoudens toeneemt, zorgt het voorgaande er daarom voor dat er voorzien moet worden in passende en betaalbare woningen voor deze doelgroepen. De beoogde ontwikkeling betreft een mix van woningen. Voorzien wordt in verschillende typen kwalitatief hoogwaardige woningen, te weten appartementen en grondgebonden woningen. In totaal wordt voorzien in 23 appartementen (waarvan 12 studio's in de sociale huur en 11 twee- en driekamerappartementen voor huur of koop) en 13 grondgebonden koopwoningen (7 kleinere en 6 grotere woningen). Deze woningen zijn uitermate geschikt voor starters, jonge gezinnen en ouderen. Door deze mix van doelgroepen ontstaat een vitale leefomgeving.

Resumerend kan gesteld worden dat de beoogde ontwikkeling zowel aansluit op de vraag naar woningen binnen gemeente Ouder-Amstel als de vraag naar woningen op landelijk, provinciaal en regionaal niveau.

Ontwikkeling binnen/buiten bestaand stedelijk gebied

De beoogde ontwikkeling wordt binnen bestaand stedelijk gebied op een goed bereikbare locatie gerealiseerd. Gebruik wordt gemaakt van reeds bebouwde gronden, waarmee op duurzame wijze gebruik wordt gemaakt van de ruimte. Gezien voorgaande hoeft niet verder gemotiveerd te worden waarom de behoefte aan de beoogde ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen.

Conclusie

Er kan gesteld worden dat er een behoefte is aan de beoogde ontwikkeling van maximaal 36 woningen in gemeente Ouder-Amstel. Deze behoefte kan worden opgevangen binnen bestaand stedelijk gebied waarmee sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Noord-Holland

Het Omgevingsbeleid van Noord-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Aanvullend aan het beleid verzorgt de provincie ook verschillende uitvoeringsprogramma's om operationele doelstellingen te bewerkstelligen.

Omgevingsvisie

In de 'Omgevingsvisie NH2050: Balans tussen economische groei en leefbaarheid' (vastgesteld door de provinciale staten, 19 november 2018) worden de opgaves, ambities en sturingsprincipes van het ruimtelijk beleid uitgezet. De leidende hoofdambitie in de Omgevingsvisie NH2050 is een evenwichtige balans tussen economische groei en leefbaarheid. Dit betekent dat in heel Noord-Holland een basiskwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd. Er zijn randvoorwaarden geformuleerd hoe om te gaan met klimaatverandering. De provincie ontwikkelt zoveel mogelijk natuur, inclusief en met behoud van (karakteristieke) landschappen, clustert ruimtelijke economische ontwikkelingen rond infrastructuur en houdt rekening met de ondergrond.

De sturingsfilosofie luidt 'lokaal wat kan, regionaal wat moet', om ruimte te bieden aan maatwerk waarin de opgave centraal staat.

In de visie zijn 5 bewegingen met ontwikkelprincipes beschreven voor de ontwikkeling van de leefomgeving:

1. *Dynamisch schiereiland.* Hierin is het benutten van de unieke ligging van Noord-Holland, te midden van water, leidend.
2. *Metropool in ontwikkeling.* Hierin wordt beschreven hoe de Metropoolregio Amsterdam steeds meer als één stad functioneert.
3. *Sterke kernen, sterke regio's.* Dit gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die de gehele regio waarin deze liggen vitaal houden.
4. *Nieuwe energie.* Hierbij gaat het over het benutten van de economische kansen van de energietransitie.
5. *Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving.* Het ontwikkelen van natuurwaarden en een economisch duurzame agrarische sector centraal.

Binnen deze ontwikkelprincipes worden diverse kernopgaven benoemd. Een van deze opgaven is dat werken en wonen zoveel mogelijk binnen binnenstedelijk gerealiseerd en geconcentreerd moet worden. Tevens dient woningbouw zich zoveel mogelijk te concentreren in kernen, en zoveel mogelijk gesitueerd te worden op goed bereikbare locaties. Ook wordt in de Omgevingsvisie aangegeven dat de woningbehoefte in de toekomst nog verder toe zal nemen. De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van woningen, waar een sterke vraag naar is, op een locatie die vrijkomt voor herontwikkeling tussen reeds bestaande bebouwing in. Het plangebied bevindt zich bovendien reeds al in

een gebied alwaar overwegend sprake is van woonfuncties. Door gebruik te maken van gronden in reeds bestaand stedelijk gebied is daarbij sprake van duurzaam ruimtegebruik, en gaat dit niet ten koste van waardevol landelijk gebied. Daarnaast draagt de beoogde ontwikkeling bij aan de realisatie van een aantrekkelijke en vitale fysieke leefomgeving.

Omgevingsverordening

In het kader van de Omgevingswet is tevens een Omgevingsverordening opgesteld. In de Omgevingsverordening van de provincie worden de regels over het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving opgesteld. De Omgevingsverordening NH2020 is op 22 oktober 2020 vastgesteld.

De Omgevingsverordening vervangt alle provinciale verordeningen die betrekking hebben op de leefomgeving zoals de Provinciale Ruimtelijke Verordening, de Provinciale Milieuverordening, de Waterverordeningen en de Wegenverordening. In de Omgevingsverordening zijn de regels voor het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving, waaraan ruimtelijke plannen in Noord-Holland moeten voldoen, vastgelegd.

Hierin wordt aangegeven dat een nieuw bestemmingsplan uitsluitend kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. In voorliggende situatie is er een sterke vraag naar woningen. De gemeente is vanaf oktober 2020 betrokken bij de totstandkoming van het plan. Hiermee heeft er op zorgvuldige wijze afstemming plaatsgevonden met de gemeente. In het kader van de regionale afstemming is het plan aangemeld bij het Woonakkoord Amstelland – Meerlanden. Door de provincie is reeds aangegeven dat de beoogde ontwikkeling van woningen binnen stedelijk gebied aansluit op de visie van provincie Noord-Holland. Hiermee is de beoogde ontwikkeling in voldoende mate (regionaal) afgestemd.

In de Omgevingsverordening wordt verder opgenomen dat in de toelichting van een ruimtelijk plan ingegaan dient te worden op de wijze waarop rekening is gehouden met de risico's van klimaatverandering. Bij de beoogde ontwikkeling wordt hiertoe rekening gehouden met de risico's met betrekking tot wateroverlast, overstroming, hitte en droogte. Ter plaatse van de beoogde ontwikkeling zal uiteindelijk een prettig woon- en leefklimaat ontstaan waarbij rekening gehouden wordt met de gevolgen van klimaatverandering en duurzaamheid van groot belang is, zie ook paragraaf 4.12.

In de Omgevingsverordening worden verder geen verdere relevante regels voor de beoogde ontwikkeling opgenomen. Resumerend kan gesteld worden dat de beoogde ontwikkeling niet in strijd is met het provinciale omgevingsbeleid. Wel wordt opgemerkt dat provincie Noord-Holland thans bezig is met het opstellen van de opvolger dan de Omgevingsverordening NH2020, de Omgevingsverordening NH2022. Deze zal naar verwachting gelijktijdig met de Omgevingswet in werking treden. De regels en wetten die terugkomen in de Omgevingsverordening NH2022 komen grotendeels overeen met de Omgevingsverordening NH2020, maar zijn dan omgezet naar de nieuwe eisen die de Omgevingswet stelt.

3.3.2 Woonagenda 2020-2025

In de woonagenda 2020-2025 wordt het woonbeleid van de provincie Noord-Holland voor de komende vijf jaar vastgelegd. Hierin worden de ambities, uitgangspunten en acties aangaande het woonbeleid omschreven. Dit geeft richting aan het woonbeleid van regio's en gemeenten. Thans bestaat er een grote vraag naar woningen, waarbij de provincie wil dat er veel betaalbare en duurzame woningen beschikbaar komen.

De ambitie van provincie Noord-Holland wordt als volgt (overeenkomstig aan de ambitie zoals opgenomen in de Omgevingsvisie NH2050) verwoord:

Onze ambitie is dat vraag en aanbod van woon- en werklocaties (kwantitatief en kwalitatief) beter met elkaar in overeenstemming zijn of komen. De woningbouw wordt vooral in of aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland, overeenkomend met de kwalitatieve behoefte en demografische trends. Duurzaamheid van de totale voorraad is uitgangspunt.

Het centrale doel van provincie Noord-Holland is daarbij om te voorzien in voldoende betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen voor alle doelgroepen. Om dit doel te bereiken heeft de provincie een aantal speerpunten opgesteld. Deze speerpunten worden aangemerkt als richtinggevende principes en luiden als volgt:

1. Een woning voor iedereen:
 - A Adaptief en vraaggestuurd programmeren.
 - B Productie op peil: aanjagen woningbouwproductie.
 - C Kwalitatief, betaalbaar en divers woningaanbod.
2. Gezond, duurzaam en toekomstbestendig wonen in een aantrekkelijke provincie

Vanwege het opgelopen woningtekort wil de provincie de woningproductie versnellen. In overeenstemming met de Omgevingsverordening is de focus daarbij op binnenstedelijk bouwen, en dan bij voorkeur op goed bereikbare locaties. De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van kwalitatieve betaalbare woningen op een stedelijke locatie die vrijkomt voor herontwikkeling. De beoogde ontwikkeling sluit aldus goed aan op de ambities en speerpunten uit het provinciaal woonbeleid.

Het woningbouwprogramma dient regionaal afgestemd te worden. Een betaalbaar en divers woningaanbod voor alle doelgroepen vraagt immers om een regionale afstemming en samenwerking. In dat kader is door de Metropoolregio Amsterdam een gezamenlijk agenda opgesteld, zie paragraaf 3.4.1. In deze agenda komt ook de sterke woningbouwopgave aan de orde. In het kader van de regionale afstemming is het plan aangemeld bij het Woonakkoord Amstelland – Meerlanden. Door de provincie is reeds aangegeven dat de beoogde ontwikkeling van woningen binnen stedelijk gebied aansluit op de visie van provincie Noord-Holland. Deze woningbouwopgave vraagt tevens om een verdere afstemming op gemeentelijk niveau. In paragrafen 3.5 wordt het gemeentelijk woonbeleid nader toegelicht.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Metropoolregio Amsterdam Agenda 2020-2024

Gemeente Ouder-Amstel behoort tot de Metropoolregio Amsterdam (deelregio Amstelland-Meerlanden). Veel uitdagingen waar de Metropoolregio Amsterdam voor staat, vragen om een regionale aanpak. Zorgen voor een goed functionerende metropoolregio is zodoende een gedeelde verantwoordelijkheid. Met de MRA-samenwerking wordt overheidskracht binnen de regio gebundeld, en wordt de samenwerking opgezocht voor gemeentegrens-overstijgende onderwerpen die de internationale concurrentiepositie en leefkwaliteit van de regio raken. Daarbij zijn economische ontwikkeling, ruimtelijke ordening en mobiliteit voor de hand liggende onderwerpen, net als de met deze onderwerpen verweven thema's als wonen, landschap, energietransitie, circulaire economie, klimaatadaptatie, toerisme, cultuur en voorzieningen.

Door middel van de agenda wordt aan het versterken van de internationale positie van de MRA als economische topregio met hoge leefkwaliteit gewerkt. Om dit te kunnen bereiken worden twee leidende principes aangehouden: de toekomstbestendige metropool en de evenwichtige metropool. De overkoepelende ambitie van de MRA is vertaald in vier bestuurlijke opdrachten:

- de samenwerking verder versterken;
- werk maken van een veerkrachtige inclusieve en schone economie;
- bouwen voor de woningbehoefte en met groei de leefkwaliteit van het geheel versterken;
- vaart maken met het metropolitaan mobiliteitssysteem.

Deze opdrachten geven een helder kader voor de gezamenlijke inzet en bieden ruimte om jaarlijks bij te sturen. De kaders hiervoor zijn uitgewerkt in de MRA-agenda. De uitwerking van de MRA-afspraken en doorvertaling in het eigen beleid is een eigen verantwoordelijkheid van de gemeenten en provincies, waarbij de gemeenteraad een eigen afwijking maakt.

Voor de beoogde ontwikkeling is met name de opdracht voor het bouwen voor de woningbehoefte van belang. Er is thans sprake van een urgente woonopgave, waarbij tevens de betaalbaarheid van woningen onder druk staat. Om te voorkomen dat het woningtekort verder oploopt moet de bouwproductie de komende jaren hoog gehouden worden. Als regio is het streven om gemiddeld 15.000 woningen per jaar te bouwen. In combinatie met de druk op de ruimte vormt dit een uitdaging voor de toekomst. Om het waardevolle landschap te behouden, is het uitgangspunt om zo veel mogelijk binnenstedelijk te bouwen. Daarbij moet sterk rekening gehouden worden met de leefkwaliteit, en zal een goede samenhang en synergie moeten ontstaan tussen ontwikkelingen op het gebied van wonen, werken, mobiliteit, landschap en de transitieopgaven.

Bovendien wordt aangekaart dat het woningaanbod zo veel mogelijk moet aansluiten op de woningbehoefte, en dat de woningmarkt ook toegankelijk zal moeten zijn voor mensen met een laag of middeninkomen. De uitsortering op de woningmarkt zal moeten worden voorkomen. Er is behoefte aan een goede mix van woningmarktsegmenten over de regio.

De beoogde ontwikkeling betreft een mix aan woningen, klein en groot, waarmee een divers en vitale leefomgeving wordt gerealiseerd. De beoogde woningen zijn met name geschikt voor één- en tweepersoonshuishoudens. Gezien het aantal kleine huishoudens steeds verder toeneemt zijn dit woningen waar een sterke vraag naar is. Bovendien zijn deze woningen geschikt voor jong tot oud. Sprake zal zijn van kwalitatief hoogwaardige woningen waarbij duurzaamheid en klimaatadaptie integraal worden meegenomen in de planuitwerking. Hierbij zal de beoogde bebouwing met zorg worden ingepast in het landschap, zodat de kwaliteit van de leefomgeving gewaarborgd en versterkt wordt.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Visie 2030 (2020)

In de Visie 2030 worden de ambities weergegeven voor de toekomst van Ouder-Amstel richting het jaar 2030. Ouder-Amstel is verbindend, uniek en divers. Centrale ambitie is om dit te behouden, te benutten en te versterken. Gemeente Ouder-Amstel wil de sociale en fysieke verbinding tussen de inwoners en tussen de leefgebieden van de gemeente stimuleren, de verbinding met de regio goed vast houden en daar waar dit toegevoegde waarde heeft intensiveren.

Aan de hand van verschillende thema's wordt beschreven hoe dit zich verhoudt tot de ambities voor 2030. Dit betreft de volgende thema's:

- **Onze inwoners;**
- **Uitbreiding;**
- **Democratie en participatie;**
- **Er zijn voor elkaar;**
- **Regio en gemeente;**
- **Afstanden;**
- **Milieu en duurzaamheid;**
- **Sport en cultuur;**
- **Toerisme;**
- **Economie en innovatie;**
- **Landelijkheid en ruimtelijke ontwikkeling.**

De komende jaren blijft de bevolkingsgroei doorzetten in Ouder-Amstel. Verwacht wordt dat sprake is van een toename van 31,5% in de komende 15 jaar. Hierbij neemt de vergrijzing toe. De gemeente wil woon- en leefgebieden creëren voor alle generaties. Hierbij is het van belang om voldoende aanbod te creëren voor jongeren. Ook moeten er voldoende geschikte (woon)voorzieningen voor ouderen zijn, zodat zij zo lang mogelijk

zelfstandig kunnen blijven wonen. Verschillende generaties binnen één woongebouw. In dat kader stimuleert de gemeente levensloopbestendig wonen. Tevens wordt de doorstroming van de woningmarkt zoveel mogelijk gestimuleerd. Bij het bouwen van woningen is het daarbij van belang dat mensen elkaar moeten kunnen ontmoeten in een veilige leefomgeving, die in balans is met het groen in de gemeente. De beoogde ontwikkeling voorziet in verschillende typen woningen, waardoor deze woningen tevens geschikt zijn voor een brede doelgroep. Hiermee ontstaat een woonmilieu waar verschillende generaties gemixt door elkaar wonen. De beoogde woningbouwontwikkeling, waar een sterke vraag naar is, sluit hiermee ook goed aan op de visie van gemeente Ouder-Amstel.

Duurzaamheid is een belangrijk thema binnen gemeente Ouder-Amstel. Bij nieuwbouw dienen de volgende uitgangspunten te worden gehanteerd: energieneutraal en gasloos, toekomstbestendig en innovatief. Gemeente Ouder-Amstel wil uiterlijk in 2040 een energieneutrale gemeente zijn. Bij de beoogde ontwikkeling wordt duurzaamheid integraal betrokken in de planuitwerking, zie ook paragraaf 4.12.

De gemeente wil dat de groene gebieden van de gemeente in stand blijven om hiermee een goed evenwicht te kunnen bieden aan haar inwoners tussen enerzijds het grootstedelijk gebied en uitbreiding en anderzijds de behoefte aan rust en ruimte. De focus ligt op een bereikbare, leefbare en toekomstbestendige gemeente waarbij de kwaliteit van het landschap behouden blijft en in balans is met de grootstedelijke dynamiek en ruimtelijk-economische groei. In dat kader zal zoveel mogelijk groen behouden moet blijven. De balans tussen groen en bebouwing moet worden bewaakt. Daar waar mogelijk wordt daarbij nieuw groen aangebracht. Groen wordt geïntegreerd in de verdere uitwerking van het plan. Hierbij wordt gezocht naar mogelijkheden om de groenstructuur verder te versterken. De groeninrichting is dan ook een integraal onderdeel van de inrichting van de buitenruimte. In paragraaf 2.2 wordt de beoogde ontwikkeling nader toegelicht, waar ook ingegaan wordt op het aspect groen.

Resumerend sluit de beoogde ontwikkeling aan op de visie van gemeente Ouder-Amstel.

3.5.2 Woonvisie Ouder-Amstel

Op 15 augustus 2016 is de Woonvisie Ouder-Amstel vastgesteld. In deze visie wordt het woonbeleid van gemeente Ouder-Amstel opgenomen. Op basis hiervan kan de gemeente haar afwegingen ten aanzien van wonen maken. Hiermee wordt een richtinggevend kader geschetst waarbij tevens ingespeeld wordt op actuele ontwikkelingen en vraagstukken.

De gemeente heeft een aantal woonambities die zich vertalen in:

- passend wonen, waarbij doorstroming wordt bevorderd;
- voldoende aanbod in de regio;
- een duurzaam (toekomstbestendig) woningaanbod
- kwalitatief goede woningen, levensloopbestendig en met voldoende diversiteit in het aanbod;
- leefbare wijken;
- ruimte voor nieuwe woonvormen (bijvoorbeeld kangoeroe woningen).

Gemeente Ouder-Amstel streeft naar een kwalitatief goede en gedifferentieerde samenstelling van de woningvoorraad die aansluit bij de diversiteit in de vraag vanuit verschillende groepen van bewoners.

De gemeente Ouder-Amstel is aantrekkelijk voor doorstromers in de gezinsvormende fase, die vanuit Amsterdam op zoek zijn naar een eengezinswoning. Dit geeft met name druk in het betaalbare en middensegment. Daarnaast neemt ook het aandeel 65-plussers de komende jaren fors toe. Deze ouderen blijven langer zelfstandig thuis wonen. Op basis van behoefteonderzoek is gebleken dat met name starters en senioren het moeilijk hebben op de woningmarkt. Ondanks dat een bovengemiddelde vergrijzing wordt voorzien in de komende jaren zijn jongeren en starters van belang om Ouder-Amstel vitaal te houden. Dit zijn dan ook de doelgroepen waar de gemeente zich in hoofdzaak op richt. Voor ouderen is het langer zelfstandig thuis (kunnen) blijven wonen een trend die gefaciliteerd dient te worden.

De gemeente heeft daarnaast doorstroming als belangrijk punt op de agenda gezet. Het is immers van belang dat er voldoende woningen beschikbaar komen voor jongeren en starters. Ouderen blijven vaak te lang in een grote woning wonen, terwijl deze beter geschikt zijn voor starters. Om dit te voorkomen moet de doorstroming bevordert worden. Tevens is duurzaamheid een belangrijk thema in de woonvisie, en moet het zoveel mogelijk gestimuleerd worden om dit mee te nemen in de planvorming.

Voor Duivendrecht wordt aangegeven dat de ligging nabij Amsterdam een belangrijke beweegreden kan zijn voor verschillende doelgroepen om zich hier te vestigen. Daarbij zal speciale aandacht nodig zijn voor de doelgroep ouderen. De verwachting is, dat er vanuit die doelgroep voldoende belangstelling is om zich in dit gebied te vestigen. Daarnaast is het vanwege diversifiëring ook belangrijk om mogelijkheden te gaan bieden voor doorstromers én voor starters. Dat vergroot diversiteit en de levendigheid van het gebied.

De beoogde ontwikkeling betreft een mix van woningen. Voorzien wordt in verschillende typen kwalitatief hoogwaardige woningen, te weten appartementen en grondgebonden woningen. In totaal wordt voorzien in 23 appartementen (waarvan 12 studio's in de sociale huur en 11 twee- en driekamerappartementen voor huur of koop) en 13 grondgebonden koopwoningen (7 kleinere en 6 grotere woningen). Deze woningen zijn uitermate geschikt voor starters, jonge gezinnen en ouderen. Door deze mix van doelgroepen ontstaat een vitale leefomgeving. Hiermee sluit de beoogde ontwikkeling dan ook goed aan op de woonvisie van gemeente Ouder-Amstel, en wordt bijgedragen aan een duurzaam woningaanbod.

3.5.3 Nota Omgevingskwaliteit

De gemeenteraad heeft op 17 februari 2022 de 'Nota Omgevingskwaliteit' vastgesteld. Het hoofddoel van deze nota is het behouden en stimuleren van een goede omgevingskwaliteit ten behoeve van de identiteit van een plek of gebied.

Gemeente Ouder-Amstel wil de historie en de beleving van een gebied herkenbaar houden, zodat deze bijzondere gebieden zich blijven onderscheiden van andere gebieden. Tegelijk wil de gemeente ook ruimte bieden voor dynamiek, voor benutten en ontwikkelen. Dit veroorzaakt verandering in een gebied, waarbij er nieuwe kwaliteiten kunnen ontstaan.

Er wordt daarbij altijd gestreefd naar balans tussen de herkomstwaarde, de belevingswaarde, de gebruikswaarde en de toekomstwaarde van de fysieke leefomgeving. Dat betekent ook dat rekening wordt gehouden met maatschappelijke opgaven zoals de energietransitie, de klimaatadaptatie en de woningbouwopgave.

De gemeentelijke nota vormt een beleidsregels specifiek gericht op het uiterlijk van bouwwerken. De beoordelingskaders uit de nota worden gebruikt bij de advisering en beoordeling van bouwactiviteiten.

Elk gebied heeft zijn eigen geschiedenis, gebruikers, functies, uitstraling en ontwikkeling en daarmee ook een eigen omgevingskwaliteit. Het is daarom belangrijk te streven naar een gebiedsgerichte aanpak, afgestemd op de kwaliteiten van het gebied. In de nota worden gebieden onderverdeeld in diverse gebiedstypen. Het plangebied bevindt zich binnen het gebiedstype 'Linten'. Voor de diverse gebieden zijn daarnaast ook regieniveaus bepaald. Deze niveaus bepalen de mate aan kwaliteitszorg en inzet van de gemeente als het gaat om omgevingskwaliteit. Voor het plangebied geldt maatwerkregie. Zorg en maatwerk staat centraal met extra aandacht voor omgevingskwaliteit. In deze gebieden moet de ruimtelijke samenhang worden behouden, hersteld of zelfs worden versterkt. Maatwerkregie betekent dat er zorgvuldig gekeken moet worden naar de aanwezige en gewenste kwaliteit.

Voor de Rijksweg te Duivendrecht zijn specifieke beoordelingskaders opgenomen. De Rijksweg wordt als ruimtelijke structuurdrager benoemd die van oorsprong een belangrijke route vormt tussen Amsterdam en Utrecht. Hier is samenhang en continuïteit in de openbare ruimte met een relatief breed en groen straatprofiel. De lintbebouwing was van oorsprong van agrarisch karakter. Er zijn nog enkele boerderijen en arbeidershuisjes behouden. Daarnaast is langs deze weg monumentale bebouwing gesitueerd. Centraal staat het behoud van de cultuurhistorisch waardevolle ruimtelijke structuren, ensembles en elementen. Er is ruimte voor nieuwe ingrepen zolang de kernkwaliteiten worden versterkt, en in ieder geval niet worden geschaad. De bestaande stedenbouwkundige structuur is leidend. Bij de beoogde ontwikkeling zal zorg gedragen worden dat deze passend is in de omgeving. Ten behoeve van de architectonische uitwerking wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Hierin worden de principes ten aanzien van het architectonische beeld – in afstemming met de gemeente – verankerd.

4 Omgevingsaspecten

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het effect van de beoogde ontwikkeling op de van toepassing zijnde omgevingsaspecten. De effecten worden getoetst aan de van toepassing zijnde wet- en regelgeving.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

4.2.1 Algemeen

In deze paragraaf worden de archeologische en cultuurhistorische waarden ter plaatse van het plangebied nader toegelicht.

4.2.2 Wettelijk kader

Binnen de ruimtelijke ordening wordt cultuurhistorie over het algemeen geassocieerd met de gebouwde omgeving, zoals monumenten en beschermde stads- en dorpsgezichten, maar ook met archeologische waarden. De bescherming van cultuurhistorische elementen werd voorheen bepaald in de Monumentenwet 1988, welke in juli 2016 is komen te vervallen. Een belangrijk deel van de onderwerpen is overgegaan naar de Erfgoedwet. Deze wet is vooral gericht op het behouden en beschermen van historische elementen voor latere generaties.

Door de ondertekening van het Verdrag van Malta (Valletta, 1992) heeft Nederland zich verplicht tot het beschermen van het archeologische erfgoed. Uitgangspunt van het verdrag is het archeologische erfgoed waar mogelijk te behouden. Het Verdrag is in 1998 geratificeerd en op 1 september 2007 via de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) geïmplementeerd. De Wamz is een wijzigingswet en omvat een wijziging van de Monumentenwet 1988, de Wet Milieubeheer en de Ontgrondingenwet. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bestond al een verplichting om bij de voorbereiding van bestemmingsplannen alle ter zake doende belangen mee te wegen.

4.2.3 Beoordeling

Archeologie

Conform het vigerende bestemmingsplan is er geen archeologische verwachtingswaarde aan het plangebied toegekend. Gemeente Ouder-Amstel beschikt thans niet over een gemeentelijke archeologische beleidskaart. Op dit moment is de gemeente wel bezig met het opstellen van een verwachtingskaart. Deze zal in de loop van 2023 gereed zijn. Vooralsnog kan hier echter nog geen rekening mee gehouden worden. Op basis van de Archeologische Monumentenkaart (AMK) en de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) zijn er geen archeologische waarden te verwachten ter plaatse van het plangebied.

Daarnaast is het plangebied op de informatiekaart 'Landschap en Cultuurhistorie' van provincie Noord-Holland niet aangemerkt als gebied met cultuurhistorische waarden.

Het plangebied, en de huidige bebouwing, is niet aangewezen als beschermd dorps- of stadsgezicht. Bovendien is geen sprake van bebouwing met een monumentale status ter plaatse van het plangebied. Wel bevinden zich in de omgeving van het plangebied enkele bouwwerken met een monumentale status, en wordt de Rijksstraatweg vanuit cultuurhistorisch perspectief als waardevol beschouwd (zie ook paragraaf 2.2). Om hier rekening mee te houden wordt de beoogde ontwikkeling op zorgvuldige wijze in de omgeving ingepast. Het aspect cultuurhistorie zal dan ook geen belemmering opleveren voor de beoogde ontwikkeling.

4.2.4 Conclusie

De gronden ter plaatse van het plangebied kennen geen archeologische verwachtingswaarde. Aangezien aan het plangebied verder geen cultuurhistorische waarden zijn toegekend, zoals een aanduiding als beschermd dorpsgezicht, vormt het aspect cultuurhistorie bovendien geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Dit neemt niet weg dat de Rijksstraatweg vanuit cultuurhistorisch perspectief als waardevol wordt beschouwd. Om hier rekening mee te houden wordt de beoogde ontwikkeling op zorgvuldige wijze in de omgeving ingepast.

4.3 Geluid

4.3.1 Algemeen

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van woningen, aldus geluidgevoelige bestemmingen, nabij enkele drukke wegen in de omgeving. In deze paragraaf wordt nader aandacht geschonken aan de geluidbelasting ter plaatse van de beoogde woningen ten opzichte van geluidbronnen in het kader van de Wet geluidhinder.

4.3.2 Wettelijk kader

De Wet geluidhinder vormt het toetsingskader. In aanvulling hierop hebben gemeenten vaak nog een eigen geluidbeleid (inzake hogere waarden) opgesteld. Gemeente Ouder-Amstel heeft ook dergelijk beleid. In het voorliggende hoofdstuk zal ingegaan worden op de relevante wet- en regelgeving.

Wet geluidhinder

Wegverkeerslawaaï

In artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) is aangegeven hoe breed de geluidzone (het onderzoeksgebied) langs wegen is. Deze breedte hangt af van het aantal rijstroken en/of de weg in stedelijk dan wel buitenstedelijk gebied ligt. De Wgh stelt geen eisen ten aanzien van 30 km/uur-wegen.

Woningen worden daarbij op basis van de Wgh als geluidgevoelige bestemmingen beschouwd. Indien sprake is van de realisatie van geluidgevoelige bestemmingen binnen de geluidzone van wegen dient de geluidbelasting ter plaatse van de gevels van deze bestemmingen nader onderzocht te worden. De beoogde ontwikkeling is gelegen binnen de geluidzone van de volgende wegen:

- Rijksstraatweg
- Van der Madeweg
- Gooiseweg
- A10.

Volgens de Wgh geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB (L_{den}) voor de gevels van geluidgevoelige bestemmingen. De gemeente is in een aantal situaties bevoegd om van deze waarde van 48 dB af te wijken en een hogere grenswaarde vast te stellen tot een maximum van 53 dB respectievelijk 63 dB. De maximum grenswaarde van 53 dB is van toepassing indien sprake is van een buitenstedelijk gebied of van een auto(snel)weg; de maximum grenswaarde van 63 dB geldt indien sprake is van een binnenstedelijk gebied. In de onderhavige situatie is overwegend sprake van een binnenstedelijk gebied en is hiermee voor een groot deel van de wegen de maximum grenswaarde van 63 dB in voorliggende situatie van toepassing. Voor de A10 geldt echter, aangezien dit een auto(snel)weg betreft, een maximum grenswaarde van 53 dB.

Hogere waarden

Conform artikel 110a lid 5 Wgh kan een hogere waarde verleend worden indien de toepassing van maatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting ten gevolge van een weg van de gevel van de betrokken woningen tot de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting onvoldoende doeltreffend zal zijn dan wel overwegende bezwaren ontmoet van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard.

Cumulatie

Ingevolge artikel 110a, lid 6 van de Wgh moet bij de vaststelling van hogere waarden rekening worden gehouden met cumulatie van geluid ten gevolge van andere relevante geluidbronnen. De Wgh bepaalt dat een hogere waarde alleen wordt vastgesteld, voor zover de gecumuleerde geluidbelasting in een bepaalde situatie niet leidt tot een naar het oordeel van burgemeester en wethouders onaanvaardbare geluidbelasting. In de Wgh is echter niet geregeld in welke situatie sprake is van een onaanvaardbare geluidbelasting.

Gemeentelijk geluidbeleid

Burgemeester en wethouders van Ouder-Amstel hebben op 27 januari 2022 het geluidbeleid Ouder-Amstel vastgesteld.

Gemeente Ouder-Amstel heeft zich als doel gesteld om een goede en gezonde woon- en leefomgeving te creëren. Bewoners en gebruikers moeten zoveel mogelijk worden beschermd tegen overlast, zowel binnen als in de openbare ruimte. Tegelijkertijd ambieert de gemeente in de stedelijke groeiregio's te voorzien in een dynamische, levendige

omgeving waar ondernemen, recreëren, verblijven en wonen hand in hand gaan. Met het geluidbeleid wil de gemeente waarborgen dat (toekomstige) bewoners kunnen genieten van een gezonde leefomgeving met een hoogwaardige woonkwaliteit.

Gestreefd wordt naar een gezond woon- en leefklimaat. Dit betekent volgens het geluidbeleid dat woningen worden ontwikkeld die beschikken over een acceptabele geluidsbelasting en over minimaal één slaapkamer met een raam aan een geluidsluwe zijde. Geluidsluw betekent daarbij een geluidsniveau gelijk aan of lager dan het ambitieniveau (zie tabel 4.1). De voorwaarden zijn daarnaast dat woningen beschikken over een geluidsluwe buitenruimte en er sprake is van een gezonde leefomgeving. Voor landelijk en stedelijk gebied wordt daarbij een verschillend ambitieniveau aangehouden. In landelijk gebied zal geluid immers sneller als hinderlijk worden ervaren daar het achtergrondgeluid hier lager is. De oostzijde van de A2 wordt daarbij als landelijk gebied geclassificeerd, en de westzijde als stedelijk gebied. In onderstaande tabel worden de ambitiewaarden opgenomen.

t4.1 Ambitiewaarden gemeente Ouder-Amstel

Geluidbron	Landelijk	Stedelijk	Wanneer wordt vervolgonderzoek naar een geluidsluwe zijde vereist?
Wegverkeerslawaai	48 dB L _{den}	53 dB L _{den}	Indien L _{den} wegverkeerslawaai boven de voorkeursgrenswaarde uitkomt. Alle wegen samen per bronsoort (rijkswegen, provinciale wegen, gemeentelijke wegen), incl. 30 km/u wegen, incl. metro.
Railverkeerslawaai	55 dB L _{den}	60 dB L _{den}	Indien L _{den} boven de voorkeursgrenswaarde uitkomt.
Industrielawaai	50 dB (A) L _{etm}	50 dB (A) L _{etm}	Indien L _{etm} boven standaard grenswaarde uitkomt.
Windturbines	43 dB L _{den}	43 dB L _{den}	Beschouwen indien geluidsniveaus naar verwachting boven de 43 dB uitkomen.

Op het moment dat een waarde wordt vastgesteld die hoger is dan het ambitieniveau, stelt de gemeente aanvullende eisen. Deze eisen luiden als volgt:

- Elke woning beschikt over een geluidsluwe zijde. Geluidsluw betekent daarbij een geluidsniveau gelijk aan of lager dan het ambitieniveau;
- Minimaal één slaapkamer wordt gerealiseerd aan de geluidsluwe zijde. Als de woning over meer dan twee slaapkamers beschikt worden bij voorkeur meerdere slaapkamers aan die gevel gesitueerd;
- Als een woning beschikt over één of meer buitenruimtes, dan ligt minimaal één buitenruimte aan de geluidsluwe zijde;
- Een goede en kwalitatieve leefomgeving moet (mogelijk door de toepassing van compenserende maatregelen) zeker worden gesteld.

Daarnaast moet de gecumuleerde geluidbelasting worden bepaald in geval van hogere waarden. Beoordeeld moet worden of sprake is van een acceptabel geluidniveau. In de Wet geluidhinder is echter niet vastgelegd wanneer hier sprake van is. Voor deze beoordeling wordt in het gemeentelijk geluidbeleid aangesloten op de systematiek van de Gezondheidseffectscreening (GES) van de GGD. In tabel 4.2 wordt deze beoordelingssystematiek opgenomen.

t4.2 Kwalificatie GES-score conform geluidbeleid

GES-score	Milieugezondheidskwaliteit	Geluidbelasting Lden dB	Geluidbelasting Lnight dB
0	Zeer goed	< 43	<34
1	Goed	43-47	34-38
2	Redelijk	48-52	39-43
3*	Vrij matig		
4	Matig	53-57	44-48
5	Zeer matig	58-62	49-53
6	Onvoldoende	63-67	54-58
7	Ruim onvoldoende	68-72	59-63
8	Zeer onvoldoende	≥73	≥64

* Voor deze GES-score zijn geen geluidbelastingen opgenomen.

4.3.3 Beoordeling

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is door Peutz akoestisch onderzoek uitgevoerd (bijlage 1⁴).

De beoogde woningen zijn gelegen in de (geluid)zones van de volgende wegen:

- Rijksstraatweg
- Van der Madeweg
- Gooiseweg⁵
- A10.

Uit het akoestisch onderzoek volgt dat de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ter plaatse van de gevels van de beoogde woningen niet overschrijdt. In tabel 4.3 wordt een overzicht opgenomen van de maximaal optredende geluidbelasting ter plaatse van de gevels van de beoogde woningen.

t4.3 Hoogst optredende geluidbelasting L_{den} ten gevolge van wegverkeer

Gebouw (zie figuur 2.2)	Maximaal optredende geluidbelasting L _{den} [dB] per weg (inclusief aftrek conform artikel 110g Wgh)			
	A10	Rijksstraatweg (50 km/uur deel)	Gooiseweg	Van der Madeweg
A	43	43	47	39
B	40	34	47	40
C	40	43	42	37

- 4 In dit onderzoek is uitgegaan van de realisatie van 36 woningen conform het huidige ontwerp. Het maximale bouwvolume sluit hier echter op aan. De conclusies uit het onderzoek zijn derhalve alsnog van toepassing ingeval uitgegaan wordt van 40 woningen.
- 5 Deze weg kent in totaal 4 rijstroken. Doordat hiernaast sprake is van ruime af- en opritten kan echter worden gesteld dat deze weg 5 of meer rijstroken kent. Voor een autoweg bestaande uit 5 of meer rijstroken geldt een geluidzone van 600 meter. Hiermee bevindt de beoogde ontwikkeling zich tevens binnen de geluidzone van deze weg ingeval uitgegaan wordt van 5 of meer rijstroken.

De gecumuleerde geluidbelasting als gevolg van wegverkeer bedraagt maximaal 52 dB. Hiermee kan de milieugezondheidskwaliteit als redelijk worden beschouwd.

In het kader van een goed woon- en leefklimaat dienen 30 km/uur-wegen eveneens meegenomen te worden in akoestisch onderzoek. In het gemeentelijk geluidbeleid wordt ook aangegeven dat dergelijke wegen betrokken dienen te worden bij de beoordeling. In voorliggende situatie is sprake van een aantal 30 km/uur-wegen op korte afstand van het plangebied. De maximaal optredende geluidbelasting ten gevolge van de overige omliggende 30 km/uur-wegen is echter ruimschoots onder de waarde van 48 dB gelegen. Bovendien heeft voor deze wegen (vanwege de maximaal toegestane snelheid van 30 km/uur) conform de Wet geluidhinder geen toetsing aan grenswaarden plaats te vinden. In het kader van een goede ruimtelijk ordening kan echter wel gesteld worden dat de deze wegen niet leiden tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Hiermee kan geconcludeerd worden dat wordt voldaan aan de Wet geluidhinder, en dat sprake is van een goed akoestisch woon- en leefklimaat en het aanvragen van hogere waarden niet aan de orde is. Aangezien geen sprake is van het aanvragen van hogere waarden heeft de cumulatie met andere geluidbronnen conform de Wet geluidhinder ook niet nader beschouwd te worden.

4.3.4 Conclusie

Uit akoestisch onderzoek volgt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai niet wordt overschreden. Daarnaast wordt milieugezondheidskwaliteit op basis van de gecumuleerde geluidbelasting als gevolg van wegverkeer als redelijk beschouwd. Resumerend gesteld wordt voldaan aan de Wet geluidhinder, en is sprake van een acceptabel akoestisch woon- en leefklimaat.

4.4 Verkeer en parkeren

4.4.1 Algemeen

De beoogde ontwikkeling dient niet te leiden tot verkeerskundige knelpunten en er dient in voldoende parkeergelegenheid te worden voorzien. De beoogde ontwikkeling heeft een eigen parkeervraag die opgevangen dient te worden. In deze paragraaf wordt de impact van de ontwikkeling op het aspect verkeer en parkeren nader inzichtelijk gemaakt.

4.4.2 Toetsingskader

In de 'Nota Parkeernormen Ouder-Amstel' wordt aangegeven dat de parkeernormen voor nieuwe ontwikkelingen in gemeente Ouder-Amstel gebaseerd zijn op CROW-kentallen. De verkeersaantrekkende werking wordt tevens beoordeeld aan de hand van CROW-kengetallen.

Ter plaatse van het plangebied is het paraplubestemmingsplan 'Parkeren Ouder-Amstel' van toepassing. De gemeentelijke parkeernormen zijn hieraan verbonden. In geval van nieuwbouw dient op eigen terrein te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid en

laad- en losvoorzieningen. Hierin wordt tevens voor de beoordeling verwezen naar de gemeentelijke beleidsregels. Er wordt ook gesteld dat het mogelijk is om gemotiveerd af te wijken van het voldoen van voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

4.4.3 Beoordeling

Als gevolg van de beoogde ontwikkeling is sprake van een parkeervraag. Deze parkeervraag kan voor een ontwikkeling op de betreffende locatie volgens het gemeentelijk beleid bepaald worden aan de hand van de CROW-kentallen. De beoogde ontwikkeling is gelegen in een sterk stedelijke gebied, in de schil van het centrum. Voor de beoogde ontwikkeling zijn de minimale kentallen aangehouden. In tabel 4.4 wordt de parkeerbehoefte van de beoogde ontwikkeling berekend. Opgemerkt wordt dat deze parkeerbalans reeds door gemeente Ouder-Amstel akkoord is bevonden. Als vervolg hierop wordt thans een mobiliteitsplan opgesteld.

t4.4 Parkeerbehoefte beoogde ontwikkeling, zonder rekening te houden met dubbelgebruik

Functie	Aantal	Parkeernorm (per woning)		Parkeervraag		
		Bewoners	Bezoekers	Bewoners	Bezoekers	Totaal
Koopwoning, tussen/hoek	13	0,9	0,3	11,7	3,9	15,6
Huur, etage, midden/goedkoop	11	0,4	0,3	4,4	3,3	7,7
Sociale huurappartementen (kamerverhuur, zelfstandig)	12	0,3	0,2	3,6	2,4	6,0
Totaal				19,7	9,6	29,3

Uit tabel 4.4 volgt dat de parkeerbehoefte minimaal 30 parkeerplaatsen bedraagt. Bij het bepalen van de parkeervraag kan bovendien rekening gehouden worden met dubbelgebruik van parkeerplaatsen door de bewoners en bezoekers. Zo is bijvoorbeeld doorgaans sprake van een aanwezigheidspercentage van 100% voor bewoners tijdens de werkdagnacht, en van 0% voor bezoekers. In tabel 4.5 worden de aanwezigheidspercentages voor bewoners en bezoekers opgenomen.

t4.5 Aanwezigheidspercentages per periode

Functie	Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	Werkdag nacht	Koopavond	Zaterdag- middag	Zaterdag- avond	Zondag- middag
Woningen bewoners	50%	50%	90%	100%	80%	60%	80%	70%
Woningen bezoekers	10%	20%	80%	0%	70%	60%	80%	70%

Uitgaande van de aanwezigheidspercentages uit tabel 4.5 bedraagt de maatgevende parkeervraag op de werkdagavond 26 parkeerplaatsen. Daarnaast vervangt op basis van het gemeentelijk parkeerbeleid één deelauto 4 reguliere auto's. Ingeval er een deelauto wordt ingezet wordt de parkeervraag op het maatgevende moment gereduceerd tot maximaal 23 parkeerplaatsen. Het ontwerp voorziet in voldoende parkeerplaatsen, te weten 23 stuks, om deze parkeervraag op te vangen. Daarnaast wordt ook voorzien in voldoende laadpalen voor

elektrische auto's. Op het erf tussen de bebouwing in worden de parkeerplaatsen gerealiseerd. In figuur 4.1 wordt de lay-out van het terrein weergegeven.

f4.1 Lay-out terrein



Wat de fietsparkeervraag betreft wordt voor de appartementen voorzien in een collectieve fietsenberging. Voor de grondgebonden woningen wordt voorzien in individuele bergingen. Voor het fietsparkeren van bezoekers zal ruimte worden geboden in de buitenruimte.

Verkeersgeneratie

De beoogde ontwikkeling van 36 woningen genereert tevens verkeer. De verkeersaantrekkende werking van de beoogde ontwikkeling is bepaald met behulp van CROW-kentallen. Het CROW hanteert minimale en maximale waarden voor de verkeersgeneratie. Vanuit een worst case benadering is aangesloten op de maximale waarden. Dit zal, mede vanwege het feit dat het verkeer wordt beperkt door de parkeercapaciteit, dan ook een overschatting zijn van de verkeersgeneratie.

t4.6 Verkeersgeneratie beoogde ontwikkeling

Functie ⁶	Aantal	Kental verkeersgeneratie (per woning)	Verkeersgeneratie
Koopwoning, tussen/hoek	13	7,2	93,6
Huur, etage, midden/goedkoop	11	3,6	39,6
Sociale huurappartementen (kamerverhuur, 12 zelfstandig)		1,8	21,6
Totaal			154,8

Uit tabel 4.6 volgt dat de verkeersgeneratie als gevolg van de beoogde ontwikkeling van 36 woningen maximaal 155 motorvoertuigbewegingen per etmaal betreft. De verkeersbewegingen betreffen met name personenwagens. Conform het CROW is het vrachtverkeer van en naar woongebieden doorgaans verwaarloosbaar. Opgemerkt wordt dat dit een worstcase- benadering betreft, en er vooralsnog tevens geen rekening is gehouden met het gebruik van deelauto's. Daarnaast is ook in de huidige situatie sprake van een verkeersaantrekkende werking als gevolg van het huidige gebruik. Doorgaans kan de verkeersgeneratie als gevolg van de huidige situatie in mindering worden gebracht voor de toekomstige situatie. Dit is vooralsnog buiten beschouwing gelaten, waarmee naar verwachting sprake is van een overschatting van de daadwerkelijke toename van de verkeersgeneratie. De berekende toename van de verkeersaantrekkende werking, welke verspreid is over de dag, kan als beperkt worden aangemerkt. De in-/uitrit van de beoogde ontwikkeling zal bovendien, net zoals in de huidige situatie, aan de Rijksweg worden gesitueerd. Hiermee worden geen verkeerskundige knelpunten verwacht.

4.4.4 Conclusie

Wat betreft mobiliteit wordt thans een mobiliteitsplan opgesteld waarin dit aspect nader wordt uitgewerkt. In voorliggende situatie wordt daarbij voorzien in voldoende parkeerplaatsen voor zowel auto's als fietsen op eigen terrein. Daarnaast gaat de beoogde ontwikkeling gepaard met een beperkte verkeersaantrekkende werking. Gezien de stedelijke ligging worden hierbij geen verkeerskundige knelpunten verwacht.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Algemeen

In deze paragraaf zal het aspect externe veiligheid nader inzichtelijk worden gemaakt. Woningen worden als kwetsbare objecten gezien conform wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Bovendien zal in de toekomstige situatie sprake zijn van meer personen ter plaatse van het plangebied, waardoor het aspect externe veiligheid om aandacht vraagt. De externe veiligheidsrisico's ter plaatse van het plangebied zullen in deze paragraaf aan bod komen.

6 Voor de indeling van de woningen is aangesloten op de categorieën zoals aangehouden in de met de gemeente afgestemde parkeerbalans.

4.5.2 Wettelijk kader

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving ten gevolge van:

- het vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water, spoor en door buisleidingen;
- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het luchtvaartverkeer.

Er zijn twee situaties waarbij externe veiligheid een rol speelt, namelijk bij het ontplooiën van een risicovolle activiteit (zoals hiervoor omschreven) en bij het realiseren van een (beperkt) kwetsbaar object binnen het invloedsgebied van een dergelijke 'activiteit'.

Met betrekking tot de risico's voor de externe veiligheid zijn in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) richtafstanden en grenswaarden opgesteld betreffende de afstand tot kwetsbare objecten.

Relevante begrippen

Relevant voor toetsing van de externe veiligheidsrisico's ter plaatse van objecten waar mensen aanwezig zijn, zijn onder andere de begrippen plaatsgebonden risico, het groepsrisico en het invloedsgebied. Deze zijn als volgt gedefinieerd:

– **Plaatsgebonden risico (PR)**

Het risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

– **Groepsrisico (GR)**

De cumulatieve kansen per jaar dat een groep mensen overlijdt als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het GR is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit.

Bij het PR is het dus niet van belang of er daadwerkelijk personen op die bepaalde locatie aanwezig zijn. Voor het GR geldt dat in een gebied waar zich geen personen bevinden het GR per definitie gelijk aan nul is. Voor het GR geldt dat hoe meer slachtoffers bij een ongeval kunnen vallen hoe lager (strenger) de oriëntatiewaarde is. Grote slachtofferaantallen geven namelijk meer kans op maatschappelijke ontwrichting.

– **Invloedsgebied**

Het invloedsgebied is gedefinieerd als het gebied rondom een risicovolle activiteit waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn en waar een onbeschermd persoon een kans van 1% op overlijden heeft, gegeven het risicoscenario en de weerklassse. Het invloedsgebied van een activiteit met gevaarlijke stoffen of het vervoer van gevaarlijke stoffen is normaliter de afstand tot de 1%-letaliteitsgrens.

4.5.3 Beoordeling

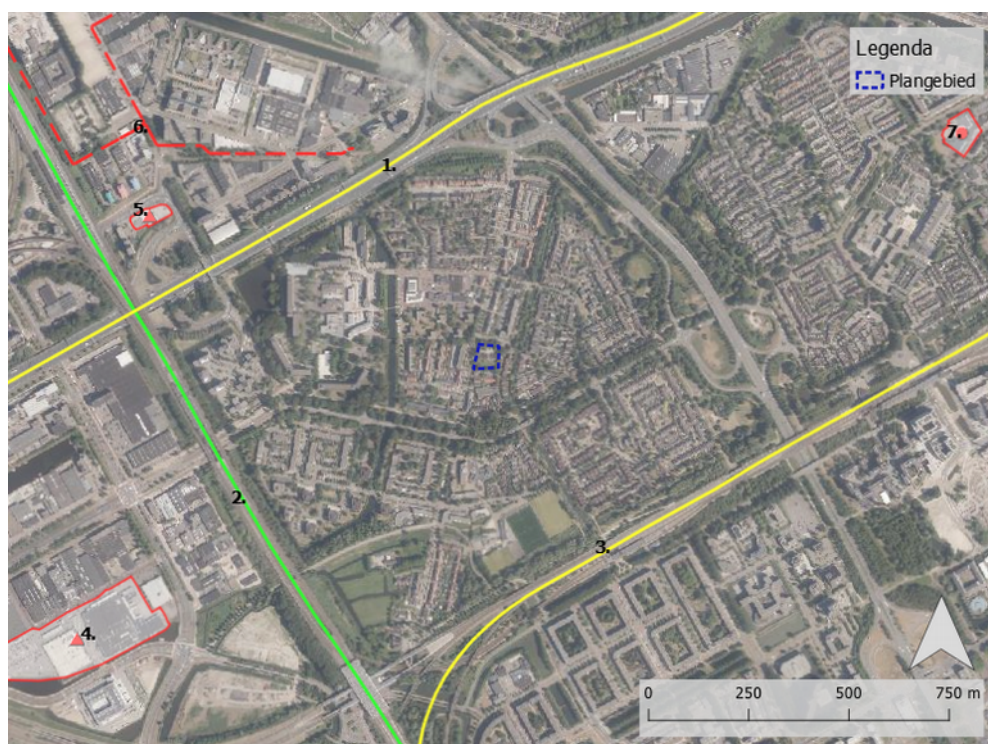
Het voornemen omvat de realisatie van woningen, welke conform wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid als kwetsbare objecten kunnen worden gedefinieerd. In dat kader is door Peutz nader onderzoek uitgevoerd naar externe veiligheid (bijlage 2).

Opgemerkt wordt dat ook in de huidige situatie ter plaatse van het plangebied sprake is van (beperkt) kwetsbare objecten, te weten een bedrijfswoning en bedrijfsbebouwing. Na de beoogde ontwikkeling is ten opzichte van de huidige situatie sprake van een verandering van de hoeveelheid aanwezige personen gedurende de dag- en nachtperiode ter plaatse van het plangebied, alsmede verandert de positie alwaar de personen zich bevinden. Ter bescherming van kwetsbare objecten moet een bepaalde afstand aanwezig zijn ten opzichte van risicobronnen. Voor kwetsbare objecten geldt het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar als grenswaarde.

Vanwege de realisatie van kwetsbare objecten dienen risicovolle activiteiten in de nabije omgeving van het plangebied te worden geïnventariseerd. In het kader van de externe veiligheid is in de omgeving van het plangebied een aantal risicobronnen gesitueerd. In de omgeving bevinden zich de volgende risicobronnen (zie figuur 4.2) die om aandacht vragen:

1. Transport van gevaarlijke stoffen over de A10.
2. Transport van gevaarlijke stoffen over het spoortraject Duivendrecht – Amsterdam.
3. Transport van gevaarlijke stoffen over het spoortraject Duivendrecht – Diemen.
4. LPG-tankstation aan de De Flinsstraat 9.
5. LPG-tankstation aan de Verlengde Van Marwijk Kooystraat 40.
6. Transport van gevaarlijke stoffen via aardgasbuisleidingen.
7. Opslag van gevaarlijke stoffen F.B. Duran zwembad.

f4.2 Uitsnede risicokaart, nummering van de risicobronnen correspondeert met voornoemde opsomming van risicobronnen



1. Transport van gevaarlijke stoffen over de A10

Ten noorden van het plangebied is op een afstand van circa 500 meter de A10 gesitueerd. Over deze weg vindt het transport van gevaarlijke stoffen plaats. Deze weg valt onder de werkingssfeer van het Basisnet en wordt benoemd in bijlage I van de Regeling Basisnet. Hieruit volgt dat het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar op 0 meter is gelegen. Aan de grenswaarde voor kwetsbare objecten wordt hiermee voldaan. Daarnaast kent deze weg een plasbrandaandachtsgebied (PAG). Het PAG bestaat uit een gebied van 30 meter vanaf de buitenste kantstreep van de weg. Er is evenmin sprake van een ligging binnen het PAG.

Conform het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de bijbehorende Regeling Basisnet kan het zijn dat er beperkingen worden gesteld aan ruimtelijke ontwikkelingen binnen een zone van 200 meter aan weerszijden van een transportroute. Aangezien de beoogde ontwikkeling op meer dan 200 meter afstand van deze weg is gelegen, hoeven de externe veiligheidsrisico's niet nader inzichtelijk gemaakt te worden. Dit vormt aldus geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

2. Transport van gevaarlijke stoffen over het spoortraject Duivendrecht – Amsterdam

Ten westen van het plangebied is op circa 655 meter afstand het spoortraject 'Duivendrecht – Amsterdam' gesitueerd. Over dit spoor is sprake van het transport van gevaarlijke stoffen. Deze spoorweg valt onder de werkingssfeer van het Basisnet en wordt benoemd in bijlage II van de Regeling Basisnet. Hieruit volgt dat het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar op 0 meter is gelegen. Aan de grenswaarde voor kwetsbare objecten wordt hiermee voldaan.

Aangezien de beoogde ontwikkeling op meer dan 200 meter afstand van deze spoorweg is gelegen, hoeven de externe veiligheidsrisico's bovendien niet nader inzichtelijk gemaakt te worden. Dit vormt aldus geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

3. Transport van gevaarlijke stoffen over het spoortraject Duivendrecht – Diemen

Ten zuiden van het plangebied is op circa 530 meter afstand het spoortraject 'Duivendrecht– Diemen' gesitueerd. Over dit spoor is sprake van het transport van gevaarlijke stoffen. Deze spoorweg valt onder de werkingssfeer van het Basisnet en wordt benoemd in bijlage II van de Regeling Basisnet. Hieruit volgt dat het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar op 6 meter is gelegen. Aan de grenswaarde voor kwetsbare objecten wordt hiermee voldaan. Daarnaast kent dit spoortraject een plasbrandaandachtsgebied (PAG). Het PAG bestaat uit een gebied van 30 meter vanaf de buitenste spoorstaven. Er is evenmin sprake van een ligging binnen het PAG.

Aangezien de beoogde ontwikkeling op meer dan 200 meter afstand van deze spoorweg is gelegen, hoeven de externe veiligheidsrisico's bovendien niet nader inzichtelijk gemaakt te worden. Dit vormt aldus geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4. LPG-tankstation aan de De Flinesstraat

Aan de De Flinesstraat 9 bevindt zich een LPG-tankstation van de Makro. Dit tankstation bevindt zich op een afstand van circa 980 meter afstand tot het plangebied. Een LPG-tankstation is een inrichting die ressorteert onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar volgt uit de Regeling externe veiligheid

inrichtingen (Revi). Voor respectievelijk het vulpunt, het ondergronds reservoir en de afleverzuil zijn deze afstanden 40 meter, 25 meter en 15 meter. De beoogde ontwikkeling is op ruime afstand van het tankstation gelegen, en het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar is dan ook niet over het plangebied gelegen. Een LPG-tankstation kent bovendien een invloedsgebied van 150 meter (zowel vanaf het vulpunt als vanaf het reservoir). De beoogde ontwikkeling is eveneens niet binnen het invloedsgebied van het tankstation gelegen, en vormt hiermee geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

5. LPG-tankstations aan de Verlengde Van Marwijk Kooystraat

Aan de Verlengde Van Marwijk Kooystraat 40 bevindt zich een LPG-tankstation van Total. Dit tankstation bevindt zich op een afstand van circa 835 meter afstand tot het plangebied. Een LPG-tankstation is een inrichting die ressorteert onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar volgt uit de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Voor respectievelijk het vulpunt, het ondergronds reservoir en de afleverzuil zijn deze afstanden 35 meter, 25 meter en 15 meter. De beoogde ontwikkeling is op ruime afstand van het tankstation gelegen, en het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar is dan ook niet over het plangebied gelegen. Een LPG-tankstation kent bovendien een invloedsgebied van 150 meter (zowel vanaf het vulpunt als vanaf het reservoir). De beoogde ontwikkeling is eveneens niet binnen het invloedsgebied van het tankstation gelegen, en vormt hiermee geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

6. Transport van gevaarlijke stoffen door aardgasbuisleidingen

Ten noorden van de beoogde ontwikkeling bevinden zich aardgasbuisleidingen. De beoogde ontwikkeling is echter niet in het invloedsgebied van één van deze leidingen (van max. 170 meter) gesitueerd. De meest dichtstbijzijnde aardgasbuisleiding is op een afstand van circa 580 meter gesitueerd. De betreffende buisleidingen vragen daarom niet om een nadere beschouwing en leveren geen belemmering op voor de beoogde ontwikkeling.

7. Opslag gevaarlijke stoffen F.B. Duran zwembad

Aan de Oudekerkerlaan 10 is sprake van de opslag van gevaarlijke stoffen door het bedrijf F.B. Duran zwembad. Dit betreft een zwembad waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Er is geen sprake van een inrichting in het kader van het Bevi. Deze opslaginstallatie bevindt zich op circa 1,2 kilometer afstand tot het plangebied. Gezien voorgaande vormt deze installatie geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

Ligging binnen invloedsgebied risicobronnen

Opgemerkt wordt dat de beoogde ontwikkeling wel is gelegen binnen het invloedsgebied van de A10 en de beschouwde spoorwegtrajecten. Over deze transportwegen vindt het transport van giftige stoffen plaats, welke een invloedsgebied groter dan 4 kilometer kennen.

Ondanks dat een verantwoording conform artikel 8 van het Bevt niet aan de orde is dient conform artikel 7 Bevt, onafhankelijk van de hoogte van het groepsrisico voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van transport van gevaarlijke stoffen, aandacht besteed te worden aan de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp en de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te

brengen indien zich een ramp voordoet. Dit vraagt echter niet om nader kwantitatief onderzoek. Onderstaand wordt kort toegelicht op welke wijze hier rekening mee gehouden kan worden.

In de voorliggende situatie is het maatgevende ongevalsscenario het voorkomen van een giftige wolk. De mogelijke maatregelen teneinde de zelfredzaamheid en de beheersbaarheid te bevorderen zullen zich dan ook voornamelijk op dit scenario moeten richten.

In het geval van een toxische wolk zijn personen binnen het best beschermd. Hierbij zijn de luchtdichtheid van het gebouw, de mogelijkheid tot het uitschakelen van de ventilatie en het sluiten van deuren en ramen van belang. Wat betreft de toxische wolk zijn daarbij aldus relatief eenvoudige maatregelen mogelijk, zoals centraal en eenvoudig uitschakelbare en afsluitbare ventilatievoorzieningen en luchtbehandelings-installaties (hetgeen met de komst van de Omgevingswet ook verplicht wordt gesteld). Hiermee zal bij de uitwerking van het plan rekening gehouden moeten worden.

De aanwezige personen betreffen naar verwachting hoofdzakelijk volwassenen. Hierbij wordt wel opgemerkt dat de beoogde woningen geschikt zijn voor een diverse doelgroep (jong, oud, gezin en alleenstaand). Er zal echter geen sprake zijn van een hoge concentratie van 'verminderd zelfredzame' personen. Het merendeel van de personen die aanwezig zijn kunnen zelfstandig vluchten ten tijde van een ongeval met gevaarlijke stoffen in de nabijheid van het plangebied. Het beperkte aantal mogelijk aanwezige verminderd zelfredzame personen kan daarbij ingeval van een ongeval bij het vluchten geassisteerd worden door de overige aanwezige personen. In het ontwerp zal rekening gehouden worden met vluchtwegen en ontsnappingsmogelijkheden voor aanwezige personen.

De toekomstige bevolking dient goed geïnformeerd te worden over hoe te handelen bij een calamiteit. Hiertoe wordt een adequaat alarmeringssysteem opgesteld. Het is immers raadzaam om te voorzien in duidelijke instructies en communicatie ten tijden van een mogelijke ramp. Indien nodig zal tevens een calamiteitenplan opgesteld worden.

4.5.4 Conclusie

In de omgeving van het plangebied is geen sprake van risicobronnen die om een nader kwantitatief onderzoek vragen. Het aspect externe veiligheid levert geen belemmering op voor de beoogde ontwikkeling. Wel is sprake van een ligging binnen het invloedsgebied van de A10. In de verdere planuitwerking zal hier rekening mee gehouden moeten worden. Er zal daarbij aandacht besteed moeten worden aan de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp en de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien een ramp zich voordoet.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

4.6.1 Algemeen

De beoogde ontwikkeling omvat de realisatie van woningen. Hierbij moet rekening gehouden worden dat de beoogde woningen op een passende afstand ten opzichte van omliggende bedrijfsactiviteiten worden gesitueerd. Bedrijven kunnen een impact hebben op hun omgeving. Hierbij is het van belang dat enerzijds de belangen van de bedrijven niet geschaad worden en anderzijds wordt gestreefd naar een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen. In deze paragraaf zal dit aspect nader worden toegelicht.

4.6.2 Wettelijk kader

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. In de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009) worden de bedrijfsactiviteiten van bedrijven ingedeeld in bepaalde milieucategorieën. Deze handreiking beveelt per standaard bedrijfstype een afstand aan tot woningen of andere 'gevoelige' functies. De afstand hangt onder meer af van de aard van de omgeving: een rustige woonwijk verdient een hoger beschermingsniveau dan een gebied waar al enige hinder kan optreden ten gevolge van bedrijven of infrastructuur (gemengd gebied). Indicatieve richtafstanden (voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar) voor woningen in de twee te onderscheiden 'omgevingen' bij verschillende bedrijfstypes (ingedeeld in milieucategorieën) zijn weergegeven in tabel 4.7.

t4.7 Indicatieve afstand in meters tot omgevingstype (bron: VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering')

Categorie (vervolg)	Rustige woonwijk en rustig buitengebied	Gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1000	700
6	1500	1000

Volgens de voornoemde VNG-publicatie is de definitie van het omgevingstype gemengd gebied als volgt: 'Een gemengd gebied is een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven'. Daarnaast worden ook gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur zijn gelegen beschouwd als gemengd gebied. Het plangebied kan als rustige woonwijk worden beschouwd.

De in tabel 4.7 weergegeven afstanden betreffen de afstanden tussen de perceelgrens van de activiteiten (niet de bebouwingsgrens) en de gevel van de (geluid)gevoelige bestemming (in casu woningen). De afstanden zijn volgens de VNG-brochure algemene richtafstanden en geen harde afstandseisen. Gemotiveerd afwijken van deze afstanden is mogelijk, zo volgt ook uit jurisprudentie.

Opgemerkt wordt dat de VNG heeft besloten dat de VNG-brochure uit 2009 met de richtafstanden per bedrijfsactiviteit niet meer goed past bij het integrale karakter van de Omgevingswet. In dat kader heeft de VNG de publicatie 'Milieuzonering nieuwe stijl' uitgegeven. Hierin wordt uitgegaan van de beschikbare gebruiksruimte om activiteiten uit te voeren. De werkelijke milieubelasting van een bedrijfsactiviteit is dan bepalend of een activiteit op een bepaalde locatie past, en niet meer een richtafstand. Opgemerkt wordt dat in deze nieuwe VNG-publicatie aangegeven wordt dat deze een alternatief is naast de bestaande VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.

4.6.3 Beoordeling

Het voornemen betreft de realisatie van woningen. Om de inpasbaarheid hiervan te beoordelen zijn de bedrijfsactiviteiten in de omgeving van het plangebied geïnventariseerd. Aan de hand hiervan kan worden beoordeeld of wordt voldaan aan de geldende richtafstanden. De inpasbaarheid van woningen in de omgeving is hierbij beoordeeld op basis van de maximaal planologische mogelijkheden conform de vigerende bestemmingsplannen alsmede op basis van de feitelijke situatie.

Maximaal planologische invulling

Op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Duivendrecht' zijn in de omgeving van het plangebied in hoofdzaak woningen toegestaan. Direct ten zuiden van het plangebied bevindt zich echter een tweetal percelen alwaar maatschappelijke functies zijn toegestaan. Deze gronden zijn bestemd voor educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening en kinderopvang. Daarnaast kent één van de percelen de functieaanduiding 'religie', waarmee aldaar levensbeschouwelijke voorzieningen zijn toegestaan. Deze functies behoren maximaal tot milieucategorie 2, waarvoor in een rustige woonwijk een richtafstand van 30 meter geldt.

Alsmede kent de ten noorden gelegen strook tussen het plangebied en de Hazelaarstraat een bedrijfsbestemming. Hier is diverse bedrijvigheid toegestaan. Deze bedrijvigheid behoort tot maximaal milieucategorie 2, waarvoor in een rustige woonwijk een richtafstand van 30 meter geldt. Ter plaatse van deze gronden is echter geen bouwvlak gesitueerd, hetgeen de gebruiksmogelijkheden voor bedrijvigheid al in enige mate beperkt.

In figuur 4.3 worden deze maatschappelijke functies en bedrijvigheid, inclusief diens bijbehorende richtafstand, weergegeven. Hieruit volgt dat niet aan de van toepassing zijnde richtafstand van de perceelgrens tot aan de gevels van de beoogde woningen wordt voldaan.

f4.3 Richtafstanden omliggende bedrijvigheid (bron luchtfoto: Google Earth)



Feitelijke situatie

In voorliggende situatie is, uitgaande van een rustige woonwijk, sprake van een overschrijding van de van toepassing zijnde richtafstanden. Daarbij dient te worden opgemerkt dat de richtafstanden uit de publicatie richtafstanden betreffen, en geen harde afstandseisen zijn. Daarom is het ook van belang om de feitelijke situatie nader te beschouwen.

Aan de Rijksstraatweg 129 is de protestantse kerk 'De Kleine Kerk' gesitueerd. Een dergelijke functie behoort tot milieucategorie 2, waarvoor een richtafstand van 30 meter geldt in een rustige woonwijk. Hiermee komt de feitelijke situatie overeen met hetgeen wat planologisch mogelijk is. Tussen deze kerk en de beoogde woningen in is reeds een woning gesitueerd. De nieuwe woningen, op grotere afstand, vormen dan ook geen nieuwe beperkingen voor de kerk. Ter plaatse van de beoogde woningen wordt een goed woon- en leefklimaat worden verwacht.

Het andere perceel ten zuiden van het plangebied, alwaar maatschappelijke functies zijn toegestaan, betreft een monumentaal schoolgebouw. Thans is dit pand niet meer in gebruik als school. Naar verwachting zal dit gebouw worden herbestemd. Hiermee is ook niet te verwachten dat sprake zal zijn van hinder. Ook hiervoor geldt dat reeds sprake is van woningen op kortere afstand.

Tot slot is ter plaatse van de strook tussen het plangebied en de Hazelaarstraat, alwaar bedrijvigheid wordt toegestaan, thans geen sprake van relevante bedrijfsactiviteiten. Daarnaast zijn de mogelijkheden hiertoe beperkt daar ter plaatse van deze gronden geen bebouwingsvlak is gesitueerd. Ook direct ten noorden van deze gronden zijn reeds woningen gesitueerd. Hiermee worden de mogelijkheden voor bedrijfsactiviteiten voor dit perceel al beperkt door bestaande woningen. Dit neemt niet weg dat de beoogde woningen de meest nabijgelegen woningen aan de zuidzijde van het perceel zijn. Gezien de beperkte ruimte voor bedrijfsactiviteiten, en het feit dat hier thans geen sprake is van bedrijvigheid maar groen, wordt de beoogde woningbouwontwikkeling inpasbaar geacht.

4.6.4 Conclusie

In voorliggende situatie zal sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen. De beoogde ontwikkeling is daarnaast op een passende afstand ten opzichte van maatschappelijke functies en bedrijvigheid in de omgeving gesitueerd.

4.7 Bodem

4.7.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient met betrekking tot de bodem rekening gehouden te worden met de bodemkwaliteit in relatie tot de toekomstige functies. In deze paragraaf zal de bodemkwaliteit ter plaatse van de beoogde ontwikkeling inzichtelijk gemaakt worden.

4.7.2 Wettelijk kader

Bij het opstellen van een bestemmingsplan of bij het plan tot afwijken van het bestemmingsplan dient rekening gehouden te worden met de bodemkwaliteit. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen moet een onderzoeksrapport betreffende de bodemgesteldheid worden overgelegd, aldus artikel 2.4 van de Regeling omgevingsrecht. De nieuwe bestemming moet immers passend zijn in relatie tot de bodemkwaliteit. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient een bodemonderzoek verricht te worden, dit vloeit voort uit artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Er dient onderzoek verricht te worden naar de bestaande situatie en of deze aansluit bij de toekomstige situatie. Op sterk verontreinigde grond zijn beperkingen met betrekking tot nieuwbouw. Hier mogen geen gevoelige objecten, zoals woningen, gerealiseerd worden.

Op grond van artikel 8 van de Woningwet dient te worden voorkomen dat er gebouwd wordt op een bodem die zodanig verontreinigd is dat schade of gevaar te verwachten is voor de gezondheid van gebruikers. Er moet duidelijk rekening gehouden worden met de bodemkwaliteit in relatie tot toegelaten functies.

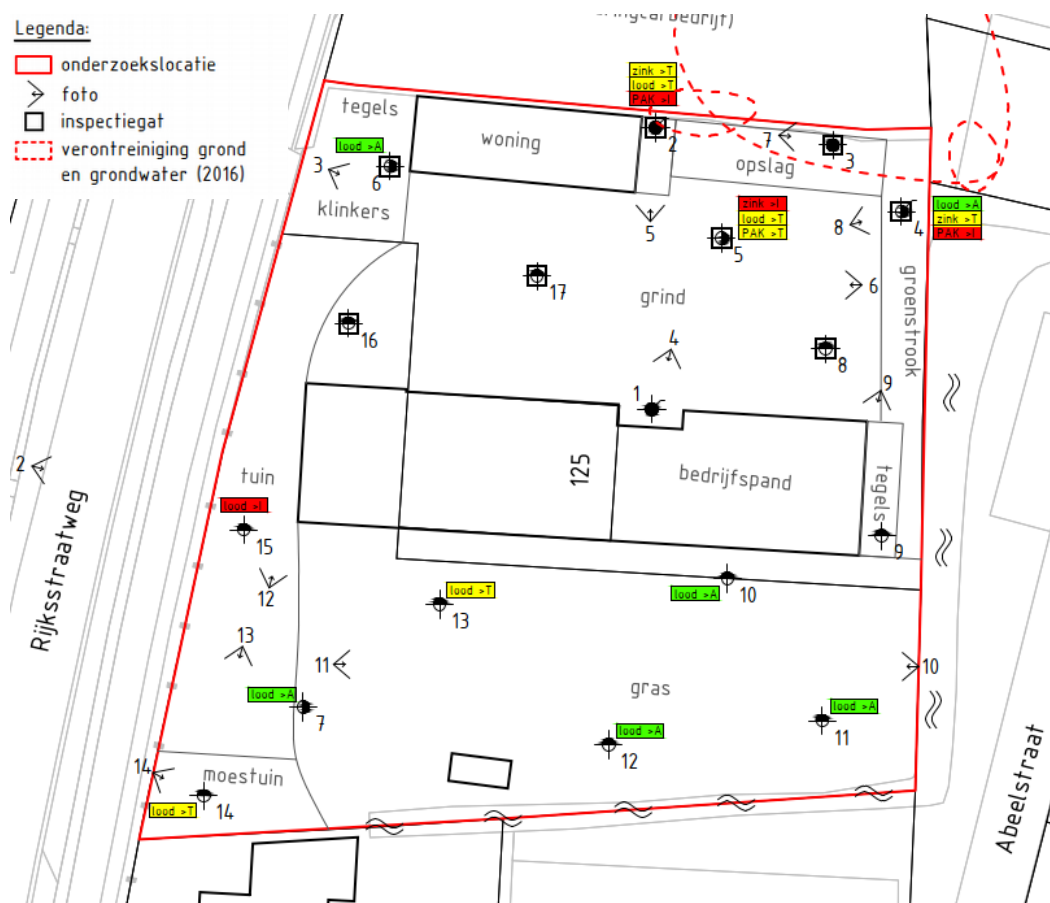
4.7.3 Beoordeling

Om te kunnen beoordelen of de bodemkwaliteit passend is voor het toekomstige gebruik is door Van Dijk in 2021 een verkennend bodemonderzoek (zie bijlage 3a) uitgevoerd. Hieruit kwam naar voren dat ter plaatse van het plangebied plaatselijk sterke verontreinigingen waren aangetroffen.

Het gaat om de volgende verontreinigingen die zijn vastgesteld in dit onderzoek (zie ook figuur 4.4) :

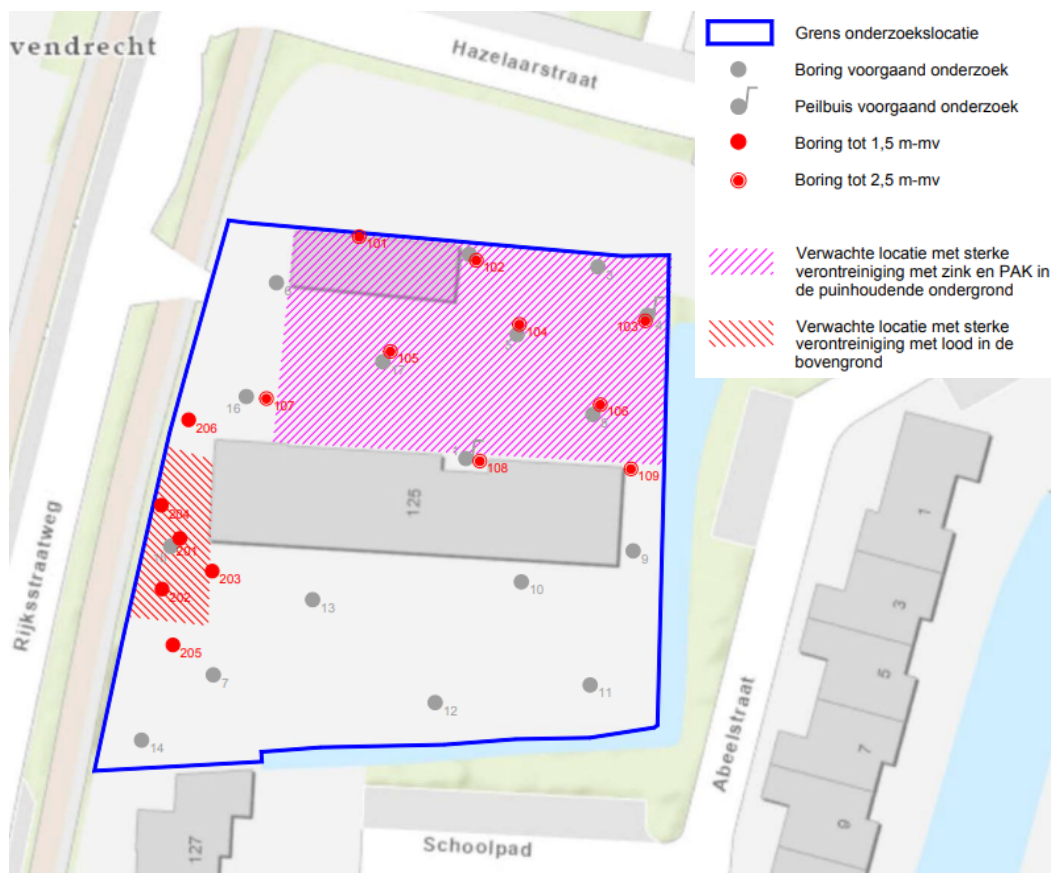
- Aan de noordzijde van het plangebied is de matig tot sterk puinhoudende ondergrond uit het traject 0,5 – 1,0 m-mv sterk verontreinigd met PAK en/of zink. De onderliggende puinhoudende bodemlagen (vanaf 1,0 m-mv) zijn in het kader van het verkennend bodemonderzoek nog niet onderzocht op PAK en zink, de verontreiniging is in verticale zin dus nog niet afgeperkt. Ook zijn de sterk puinhoudende (en deels sintelhoudende) monsters van de ondergrond uit de omliggende boringen niet onderzocht op PAK en zink, waardoor ook de horizontale omvang van de verontreiniging nog onvoldoende in beeld is.
- Ter plaatse van de zuidwestzijde van het plangebied is de baksteenhoudende bovengrond (0,0 – 0,5 m-mv) sterk verontreinigd met lood. De onderliggende bodemlaag (0,5 – 1,0 mmv) is nog niet onderzocht, de verontreiniging is in verticale zin dus nog niet afgeperkt. Ook de bovengrond in de resterende tuin (aan de westzijde van de locatie) is nog niet onderzocht op lood, waardoor de horizontale omvang van de verontreiniging ook nog niet in beeld is.

f4.4 Verontreinigingen binnen plangebied conform verkennend bodemonderzoek



Geconcludeerd werd dat de omvang van deze verontreinigingen nog niet in voldoende mate is vastgesteld. Naar aanleiding hiervan is door Buro S/L in 2022 een nader bodemonderzoek uitgevoerd (bijlage 3b). Per onderzochte locatie worden de conclusies uit dit nader onderzoek onderstaand toegelicht. In figuur 4.5 worden de onderzochte locaties weergegeven.

f4.5 Onderzochte locaties nader bodemonderzoek



Noordzijde plangebied

Ter plaatse van het noordzijde van het plangebied is de puin- en/of baksteenhoudende zandige en kleiige grond op een diepte tussen circa 0,5 en circa 2,0 m-mv over een oppervlakte van circa 750 m² sterk verontreinigd met zware metalen (koper, lood, zink) en PAK. De sterke verontreiniging is zowel horizontaal als verticaal (boven- en onderzijde) afgeperkt. De omvang van de sterke verontreiniging in de puinhoudende ondergrond (traject 0,5 - 2,0 m-mv) wordt geschat op 1.875 m³ (750 m² x 1,5 m).

Plaatselijk is de sterk puin- en matig baksteen- en slakhoudende zandige grond met zwakke teergeur op een diepte van 1,70 – 2,05 m-mv sterk verontreinigd met zware metalen (lood, zink) en minerale olie en zeer sterk verontreinigd met PAK. De sterke verontreiniging met PAK en minerale olie houdt vermoedelijk verband met de aldaar vastgestelde teergeur. Er is nader bodemonderzoek nodig om de ernst en (horizontale en verticale) omvang van de sterke verontreiniging ter plaatse van deze boring vast te stellen. Daarnaast is het grondwater ter plaatse van deze potentieel mobiele verontreiniging nog niet onderzocht.

Zuidwestzijde plangebied

Ter plaatse van het zuidwestelijke deel van het plangebied is de puin- en baksteenhoudende kleiige grond op een diepte tussen 0,0 en (maximaal) 1,2 m-mv sterk verontreinigd met lood. Uit voorgaand onderzoek is gebleken dat ter plaatse van de zuidzijde van het plangebied in de ondergrond (0,5 - 1,0 m-mv) zintuiglijk geen sprake is van bodemvreemde bijmengingen. De omvang van de sterke verontreiniging in de puinhoudende kleiige toplaag (tot maximaal 1,2 m-mv) wordt geschat op 120 m³ (100 m² x 1,2 m).

Op basis van het uitgevoerde nader bodemonderzoek wordt geadviseerd om de verontreiniging ter plaatse van één van de boringen aan de noordzijde van het plangebied nader te onderzoeken. Tevens wordt aangeraden om aldaar het grondwater te onderzoeken op minerale olie en PAK.

Bij de werkzaamheden, en de verdere planuitwerking, wordt de van toepassing zijnde wet- en regelgeving in acht genomen. Zorg wordt gedragen dat op adequate wijze wordt omgegaan met de bodem, en dat indien dit uit vervolgonderzoek blijkt de nodige vervolgstappen worden genomen.

4.7.4 Conclusie

Uit verkennend en nader bodemonderzoek volgt dat plaatselijk sprake is van sterk verontreinigde gronden. Zorg wordt gedragen dat op adequate wijze wordt omgegaan met de bodem, en dat indien dit uit vervolgonderzoek blijkt de nodige vervolgstappen worden genomen. Zorg wordt gedragen dat de gronden passend zijn voor het beoogde gebruik.

4.8 Ecologie

4.8.1 Algemeen

De ontwikkeling bevindt zich in reeds bebouwd gebied. Dit sluit echter niet uit dat er een effect kan zijn op de mogelijk aanwezige (beschermde) flora en fauna ter plaatse van de beoogde ontwikkeling en diens nabije omgeving. Met betrekking tot het aspect ecologie is de Wet natuurbescherming van toepassing. Hierna wordt nader ingegaan op dit aspect.

4.8.2 Wettelijk kader

Wet natuurbescherming

Vanaf 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming ingegaan. Deze wet heeft 3 wetten samengevoegd: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Door hier één wet van te maken wordt deze makkelijker en duidelijker om toe te passen. Voor eenvoudige activiteiten (bijvoorbeeld reguliere onderhoudswerkzaamheden) is er voortaan een meldplicht. Voor activiteiten waarvoor een omgevingsvergunning nodig blijft, moet deze binnen 13 weken worden gegeven. Bovendien bepalen vanaf 1 januari 2017 de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied. Ook zorgen de provincies vanaf deze datum voor vergunningen en ontheffingen.

Veel verschillende planten- en diersoorten zorgen ervoor dat de natuur tegen een stootje kan. Sommige soorten, zoals vleermuizen, gierzwaluwen en steenuilen zijn kwetsbaar, goede natuurbescherming is daarom belangrijk. Wanneer het met de natuur goed gaat, is er ook meer ruimte voor economische en andere maatschappelijke activiteiten.

In de Wet natuurbescherming is er sprake van een brede soortenbescherming van dieren en planten, ook buiten de aangemelde beschermingszones. Er geldt een algemene zorgplicht voor alle planten- en diersoorten.

Voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan of bij een plan tot afwijking van het bestemmingsplan dient alvorens onderzoek verricht te worden naar het effect hiervan op beschermde flora en fauna. Hierbij wordt onderzocht welke soorten, dieren en planten, aanwezig zijn in het plangebied. Wanneer planten- en diersoorten, dan wel hun nesten of rustplaatsen worden aangetast kan ontheffing aangevraagd worden conform artikel 3 van de Wet natuurbescherming. In bepaalde gevallen en onder bepaalde voorwaarden kan ook vrijstelling verleend worden.

Natura 2000-gebieden

Specifieke gebieden, genaamd Natura 2000-gebieden, worden beschermd op basis van Europese richtlijnen. Voor deze juridisch beschermde gebieden gelden per gebied specifieke instandhoudingsdoelen voor de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna. Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor beschermde natuur is een vergunning nodig. Op circa 5,5 km afstand van het plangebied ligt het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied 'Markermeer & IJmeer'.

Ecologische hoofdstructuur

Gebieden behorend tot het Nationaal Natuurnetwerk (NNN) worden beschermd via regelgeving onder de Wet ruimtelijke ordening. Het plangebied ligt niet in een gebied dat is aangewezen als beschermd gebied.

4.8.3 Beoordeling

Natuurgebieden

Het plangebied ligt op circa 5,5 kilometer van het Natura 2000-gebied de 'Markermeer & IJmeer'. Op een dergelijke afstand kan het aspect stikstofdepositie nog om aandacht vragen. Het meest nabijgelegen voor stikstofgevoelig natuurgebied betreft echter niet dit gebied maar het gebied 'Botshol'. Dit gebied is op een afstand van circa 7,5 kilometer afstand gelegen. In paragraaf 4.9 wordt het aspect stikstofdepositie nader beschouwd.

Het plangebied ligt niet in of op zeer korte afstand van het NNN. Negatieve effecten op het NNN, en overige natuurgebieden, zijn in voorliggende situatie uitgesloten.

Flora en fauna

In 2021 is door Van Dijk geo- en milieutechniek b.v. een quickscan in het kader van de Wet natuurbescherming uitgevoerd. Op basis van literatuuronderzoek en een veldbezoek is getoetst of wordt voldaan aan de Wet natuurbescherming.

Uit de quickscan volgt dat negatieve effecten voor beschermde soorten vooralsnog niet kunnen worden uitgesloten. Mogelijk heeft het plangebied betekenis voor vleermuizen, marterachtigen, steenmarters en huismussen.

Naar aanleiding van de uitkomsten van de quickscan is in 2022 door Van Dijk geo- en milieutechniek b.v. nader onderzoek (bijlage 6) uitgevoerd naar mogelijke betekenis van het plangebied voor deze soorten. Het onderzoek naar de aanwezigheid van de betreffende soorten is – indien beschikbaar – conform de van toepassing zijnde protocollen en/of werkwijze uitgevoerd. De veldwerkzaamheden zijn in de periode van mei t/m september 2022 uitgevoerd. Voor het vleermuizenonderzoek zijn een vijftal inventarisatierondes verricht.

Op basis van de uitkomsten van het nader onderzoek kan worden geconcludeerd dat het het plangebied geen betekenis heeft voor de huismussen, kleine marterachtigen en steenmarters. Wel is binnen het plangebied een paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis aangetroffen. De verblijfplaats bevindt zich in de zuidwesthoek van de zuidelijke opstal. Daarnaast maakt het plangebied uit van een baltsterritorium van desbetreffende individu. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een essentieel foerageergebied en vliegroute. In de nabije omgeving van het plangebied zijn voldoende alternatieve groenstructuren aanwezig.

Bij de voorziene ruimtelijke ingrepen zal deze streng beschermde verblijfplaats vernietigd worden (door aantasting van de verblijfplaats dan wel de aan- en uitvliegroute). Tevens kan aantasting (doden) van individuen door de geplande ruimtelijke ingrepen niet worden uitgesloten. Vleermuizen genieten een strikte bescherming onder de Wet natuurbescherming. Teneinde de werkzaamheden te kunnen realiseren zal een aanvraag tot ontheffing van de Wet natuurbescherming worden ingediend bij provincie Noord-Holland.

Tot slot wordt opgemerkt dat te allen tijde de algemene zorgplicht in acht dient te worden genomen. Flora en fauna mag niet onnodig vernield, verstoord of gedood worden.

4.8.4 Conclusie

Vooralsnog kan niet worden uitgesloten dat het plangebied van betekenis is voor beschermde soorten, en dat middels de beoogde ontwikkeling sprake is van een overtreding van de Wet natuurbescherming. Hiertoe is nader onderzoek uitgevoerd naar de mogelijke betekenis van het plangebied voor vleermuizen, marterachtigen en huismussen. Op basis van dit onderzoek wordt in relatie tot vleermuizen een ontheffing aangevraagd bij provincie Noord-Holland. Daarnaast zal rekening gehouden worden met de algemene zorgplicht.

4.9 Stikstofdepositie

4.9.1 Algemeen

Ter plaats van beschermde natuurgebieden (Natura 2000-gebieden) dient de stikstofdepositie te worden beoordeeld in het kader van de Wet natuurbescherming. Als gevolg van de beoogde ontwikkeling ontstaat er een verandering van de emissie van stikstofhoudende verbindingen binnen het plangebied en daarmee ook van de stikstofdepositie in nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Op voorhand kan niet worden uitgesloten dat dit een negatief effect heeft op deze natuurgebieden. Hierna wordt nader ingegaan op dit aspect.

4.9.2 Wettelijk kader

Sinds 1 januari 2017 is de Wet Natuurbescherming (verder genoemd Wnb) in werking getreden. De Wnb biedt de juridische basis voor de vergunningverlening met betrekking tot te beschermen natuurgebieden. In het kader van een toets aan de Wnb wordt bepaald of bedrijfsactiviteiten (mogelijke) significant negatieve effecten veroorzaken op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Hiertoe dienen de mogelijke effecten op soorten, habitats van soorten en op habitattypen waarvoor het gebied is aangewezen in beeld te worden gebracht.

Vanwege emissies van luchtverontreinigende stoffen is de storende factor 'vermesting' en 'verzuring' mogelijk relevant. Vermesting is de 'verrijking' van ecosystemen met met name stikstof en fosfaat, verzuring van bodem of water is een gevolg van de emissie van vervuilende gassen. De effecten van verzurende stoffen zijn niet altijd te scheiden van die van vermestende stoffen, omdat een deel van de verzurende stoffen ook vermestend werkt (aanvoer van stikstof).

Diverse habitattypen in de Natura 2000-gebieden zijn gevoelig tot zeer gevoelig voor vermesting en verzuring. De gevoeligheid wordt uitgedrukt in een kritische depositiewaarde (KDW) per habitatype. Deze kritische depositiewaarde is de grens waarboven de kwaliteit van het habitatype significant wordt aangetast als gevolg van verzurende en/of vermestende invloed van de atmosferische stikstofdepositie (N-depositie).

Ten behoeve van toetsing van de mogelijke effecten dient de stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden vanwege de voorgenomen activiteiten derhalve gekwantificeerd te worden.

Vanaf 1 juli 2015 werd dit gedaan middels de Programma Aanpak Stikstof (PAS). Met de invoering van het PAS was een vrijstelling van vergunningplicht geïntroduceerd in combinatie met een meldingsplicht. Op 29 mei 2019 heeft de Raad van State uitgesproken dat het PAS niet langer als toestemmingsbasis voor activiteiten mag worden gebruikt.

Nadat provincies en Rijk het eens zijn geworden over een eenduidig beleid en regelgeving voor de vergunningverlening en stikstofaanpak, hebben de Gedeputeerde Staten in alle provincies tussen 29 oktober en 11 december 2019 de nieuwe provinciale beleidsregels vastgesteld. Op vrijdag 13 december zijn deze beleidsregels formeel in werking getreden. De beleidsregel bevat de voorwaarden voor het verlenen van vergunningen op basis van de Wet natuurbescherming. De voorschriften voor de mogelijkheid tot intern en extern salderen zijn vastgelegd.⁷ Momenteel geldt bij alle activiteiten met een kans op een (significant) negatief effect een vergunningplicht in het kader van de Wnb.

4.9.3 Beoordeling

Met de beoogde ontwikkeling vindt er een verandering plaats van de emissie van stikstofhoudende verbindingen als gevolg van de verkeersgeneratie van de functies binnen het plangebied. Derhalve dient in het kader van de Wet natuurbescherming de stikstofdepositie ter plaatse van de voor stikstof gevoelige habitats binnen Natura 2000-gebieden te worden onderzocht. Door Peutz is hiertoe nader onderzoek⁸ uitgevoerd (bijlage 4) naar het aspect stikstofdepositie.

Het plangebied en de nabije omgeving maken geen deel uit van een Natura 2000-gebied. Het gebied 'Markermeer & IJmeer' betreft het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied. Dit gebied is echter niet stikstofgevoelig. Het meest nabijgelegen voor stikstof gevoelige Natura 2000-gebied betreft 'Botshol' en is op circa 7,5 kilometer van het plangebied gelegen.

In het voornoemde onderzoek is de stikstofdepositie in de toekomstige situatie vergeleken met de stikstofdepositie in de referentiesituatie. Uit het onderzoek volgt dat ten opzichte van deze situatie geen relevante toename aan stikstofdepositie is berekend ten gevolge van de toekomstige situatie.

Voor de gebruiksfase is namelijk geen sprake van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol N/ha/jaar als gevolg van de beoogde ontwikkeling. Thans is het opstellen van het bestemmingsplan aan de orde waarmee de beoogde ontwikkeling van woningbouw mogelijk wordt gemaakt. In deze fase is nog geen gedetailleerde informatie aangaande de emissies als gevolg van de aanleg-/bouwphase beschikbaar. Echter kan wel geconcludeerd worden dat sprake is van een haalbare ontwikkeling wat stikstofdepositie betreft. Op basis van kentallen zijn voor de aanleg-/bouwphase namelijk geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol N/ha/jaar berekend. Daarnaast is gebleken dat de emissie aan stikstofhoudende verbindingen nog circa een factor 4 hoger kan liggen voordat sprake zal zijn van een relevante toename aan stikstofdepositie.

Opgemerkt wordt dat in de aangehouden kentallen geen rekening gehouden is met de nodige sloopwerkzaamheden. Gezien de emissie als gevolg van de aanleg-/bouw ruimschoots binnen de maximaal mogelijke emissie is gelegen, zal ook ingeval de sloop betrokken wordt bij de beoordeling geen sprake zijn van een relevante toename aan

⁷ Met uitzondering van extern salderen met bedrijven met dier- en fosfaatrechten.

⁸ In dit onderzoek is uitgegaan van de realisatie van 36 woningen conform het huidige ontwerp. De realisatie van 4 extra woningen leidt echter niet tot gewijzigde conclusies.

stikstofdepositie. Daarnaast zijn de bouwwerkzaamheden naar verwachting maatgevend wat stikstofdepositie betreft, en vinden deze niet gelijktijdig aan de sloopwerkzaamheden plaats.

Hiermee is geen sprake van een relevante toename aan stikstofdepositie ter plaatse van voor stikstof gevoelige Natura 2000-gebieden.

Overigens is het van belang op te merken dat de emissies ten gevolge van de aanleg-/bouwphase tijdelijk zijn en daarmee geen permanente of herhaaldelijke bijdrage aan stikstofdepositie in de toekomstige situatie leveren. Derhalve wordt benadrukt dat voor de uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling de gebruiksfase van de toekomstige situatie als maatgevend kan worden beschouwd daar waar het de effecten op de natuur betreft.

4.9.4 Conclusie

Resumerend gesteld vormt stikstofdepositie in het kader van de Wet natuurbescherming geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.10 Luchtkwaliteit

4.10.1 Algemeen

De realisatie van de beoogde ontwikkeling kan invloed hebben op de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied en de nabije omgeving. In deze paragraaf wordt nader ingegaan op het aspect luchtkwaliteit.

4.10.2 Wettelijk kader

Wet milieubeheer

Met wet- en regelgeving wil de overheid zorgen voor een goede luchtkwaliteit en de burgers beschermen tegen de schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. In de Wet milieubeheer zijn hiertoe regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide (SO₂), stikstofdioxide (NO₂) en stikstofoxiden (NO), fijnstof (PM_{2,5}/PM₁₀), lood (PB), koolmonoxide (CO) en benzeen (C₆H₆). In tabel 4.8 zijn de grenswaarden voor de meest relevante luchtkwaliteit bepalende verbindingen opgenomen.

t4.8 Grenswaarden conform de Wet milieubeheer

Stof	Type norm	Concentratie in µg/m ³
PM ₁₀	Jaargemiddelde	40
	Daggemiddelde (mag max. 35 keer per jaar worden overschreden)	50
PM _{2,5}	Jaargemiddelde	25
NO ₂	Jaargemiddelde	40
	Uurgemiddelde (mag max. 18 keer per jaar worden overschreden)	200

De overige in de Wet milieubeheer opgenomen verbindingen vormen geen probleem meer in Nederland. De concentraties van deze verbindingen vertonen een dalende trend en zijn dermate laag dat overschrijding van de daarvoor geldende grens- of richtwaarden redelijkerwijs uitgesloten is. Deze verbindingen worden dan ook niet nader beschouwd.

Niet in betekenende mate

De afkorting NIBM staat voor 'Niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging. Het gaat dan bijvoorbeeld om een ruimtelijk project, waarvan de bijdrage aan de luchtverontreiniging klein is. Dan is geen toetsing aan de grenswaarden luchtkwaliteit nodig. Kleine projecten waarvan vooraf duidelijk is dat deze de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' (NIBM) verslechteren, hoeven niet meer op luchtkwaliteit te worden getoetst. Dit is opgenomen in het Besluit niet in betekenende mate bijdrage luchtkwaliteitseisen. Het gaat daarbij om projecten die leiden tot een maximale bijdrage van 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀.

Artikel 2 van het Besluit NIBM geeft, in samenhang met bijlage 3A en 3B van de Regeling niet in betekende mate bijdrage luchtkwaliteitseisen (Regeling NIBM), aan dat de te verwachten toename van de jaargemiddelde concentratie PM₁₀ en NO₂ < 1,2 µg/m³ (3% van de grenswaarde) bedraagt indien het aantal woningen < 3000 bedraagt bij minimaal 2 ontsluitingswegen en < 1500 bij 1 ontsluitingsweg.

De realisatie van maximaal 36 woningen kan aldus als NIBM worden beschouwd. Echter, in het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt in de voorliggende notitie op kwantitatieve wijze ingegaan op het effect van de ontwikkeling op de luchtkwaliteit en vice versa.

4.10.3 Beoordeling

De beoogde ontwikkeling kan mogelijk een effect hebben op de luchtkwaliteit ter plaatse van de omgeving van het plangebied. De beoogde ontwikkeling omvat 36 woningen. Het aantal woningen is hiermee zeer ruimschoots onder de 1.500 gelegen, de voorgenomen woningbouw betreft daarom een ontwikkeling die als NIBM kan worden aangemerkt. Volledigheidshalve is het effect van de beoogde ontwikkeling op de luchtkwaliteit nader beschouwd (bijlage 5).

Om het effect van de beoogde ontwikkeling op de luchtkwaliteit in beeld te kunnen brengen dient de verkeersaantrekkende werking van de beoogde functies binnen het plangebied bepaald te worden. Aan de hand van CROW-kencijfers is in paragraaf 4.4 de verkeersgeneratie van de beoogde ontwikkeling bepaald⁹. Hieruit volgt dat de beoogde woningbouwontwikkeling maximaal een verkeersgeneratie van maximaal 155 verkeersbewegingen per weekdagemaal kent. Overigens wordt hierbij opgemerkt dat dit aantal motorvoertuigen, gezien dit op basis van worstcase-aannames is bepaald, naar verwachting in de werkelijkheid lager ligt.

⁹ Voor de verkeersgeneratie is uitgegaan van de realisatie van 36 woningen conform het huidige ontwerp. De realisatie van 4 extra woningen leidt weliswaar mogelijk tot een iets hogere verkeersgeneratie, maar zal niet leiden tot gewijzigde conclusies wat luchtkwaliteit betreft.

Met behulp van de NIBM-tool is beoordeeld of de beoogde ontwikkeling leidt tot een in betekende mate bijdrage aan de luchtkwaliteit. Figuur 4.6 geeft de uitkomst van de gevolgen voor de luchtkwaliteit weer, waaruit blijkt dat de beoogde ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

f4.6 Uitkomst NIBM-tool

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2022
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	155
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,09
PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Gezien voorgaande kan gesteld worden dat de beoogde ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de concentraties van de luchtkwaliteit bepalende verbindingen in de omgeving van het plangebied.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de heersende generieke achtergrondconcentraties van NO₂, PM₁₀, PM_{2,5} inzichtelijk gemaakt. Ter plaatse van het plangebied is ter plaatse van de meest nabijgelegen beoordelingspositie in 2020 (conform de NSL¹⁰-monitoringstool) sprake van een concentratie van 23,0 µg/m³ voor NO₂, 18,5 µg/m³ voor PM₁₀ en 11,0 µg/m³ voor PM_{2,5}. In 2030 wordt conform de NSL-monitoringstool een concentratie van 15,8 µg/m³ voor NO₂, 16,5 µg/m³ voor PM₁₀ en 9,1 µg/m³ voor PM_{2,5} geprognoseerd. Ter plaatse van het plangebied wordt aldus ruimschoots aan de geldende grenswaarden conform de Wet milieubeheer voldaan.

4.10.4 Conclusie

De beoogde ontwikkeling draagt naar verwachting in niet betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit waarmee de luchtkwaliteit geen belemmeringen oplevert voor de realisatie van de beoogde ontwikkeling.

4.11 Water

4.11.1 Algemeen

De beoogde ontwikkeling heeft mogelijke effecten op de inrichting van het watersysteem en de waterberging/afvoer. In deze paragraaf wordt het aspect water inzichtelijk gemaakt.

4.11.2 Wettelijk kader

Europees beleid

In 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water vastgesteld met als doel het bereiken van een goede toestand in de wateren in de gemeenschap en het bijdragen aan de beschikbaarheid van voldoende oppervlaktewater en grondwater van een goede kwaliteit voor een duurzaam, evenwichtig en billijk gebruik van water.

Rijksbeleid

Het Nationaal Waterplan is de rijksnota voor het nationale waterbeleid en wordt op basis van de Waterwet eens per 6 jaar opgesteld. In het Nationaal Waterplan, opgesteld in december 2015, zijn de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de periode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050 opgenomen. Het Nationaal Waterplan streeft naar het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart.

Waterschap Amstel, Gooi en Vecht

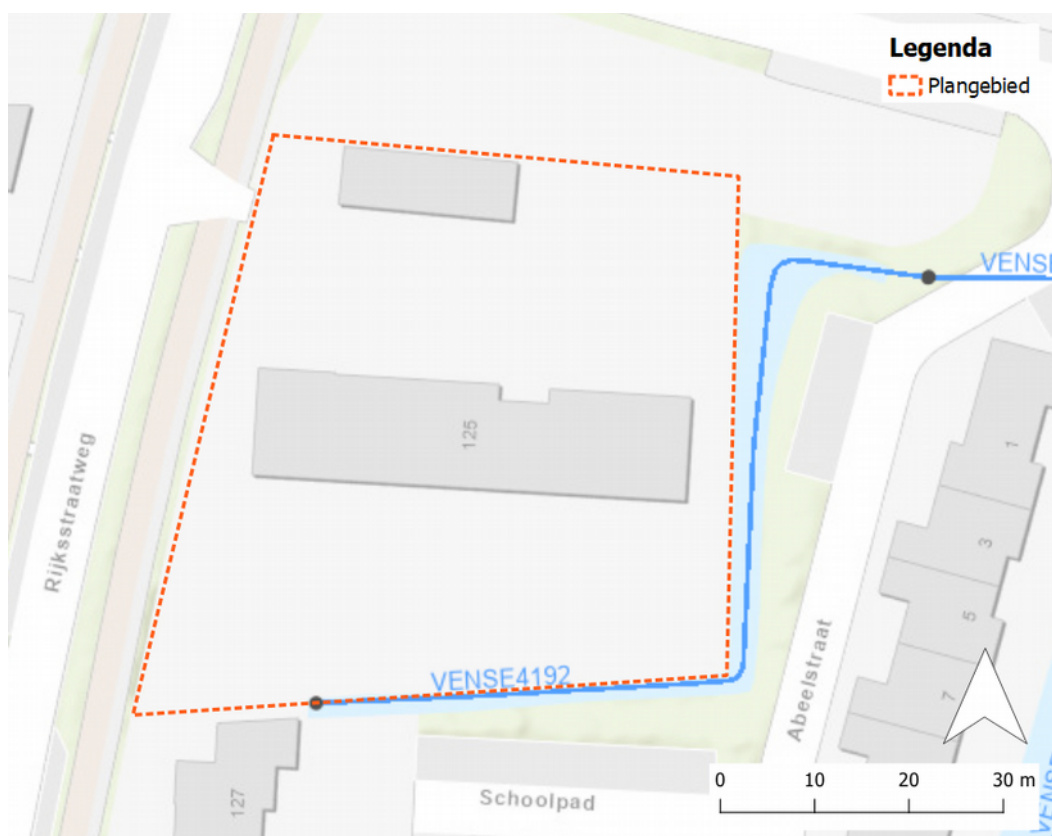
Het plangebied valt binnen het beheersgebied van het waterschap van Amstel, Gooi en Vecht. Het waterschap draagt de zorg voor het regionale watersysteem. Voor de periode van 2022-2027 heeft Waterschap Amstel, Gooi en Vecht een waterbeheerprogramma vastgesteld. De ambities met betrekking tot het watersysteem en de strategie voor de hoofdthema's van het Waterschap staan hierin beschreven. Het plan beschrijft de doelen voor het waterbeheer en de financiële consequenties daarvan. Daarnaast wordt specifiek aandacht gegeven aan de toekomstbestendigheid van het watersysteem.

Elk waterschap hanteert bovendien haar eigen regionale regels. Deze regels zijn opgenomen in de Keur. Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen een impact hebben op het lokale watersysteem. Een toename van het verhard oppervlak kan bijvoorbeeld neerslag versneld tot afvoer laten komen. In de Keur (en de aanvullende uitvoerings- en beleidsregels) staan de regels die een waterschap hanteert bij de bescherming van onder andere waterkeringen, watergangen en bijbehorende kunstwerken. Hierin staat wat wel en niet mag met betrekking tot het lokale watersysteem.

4.11.3 Beoordeling

De impact van de beoogde ontwikkeling op het watersysteem is nader beoordeeld. Het plangebied betreft een terrein waarbij geen sprake is van grote wateroppervlakten. Wel bevindt er zich water aan de grenzen het plangebied. In figuur 4.7 wordt een uitsnede van de Legger van het waterschap weergegeven waarop de ligging van deze wateren is aangegeven. Deze wateren worden conform de Legger aangemerkt als primair oppervlaktewater. Dit water blijft behouden.

f4.7 Uitsnede Legger Waterschap Amstel, Gooi en Vecht



Verharding leidt tot een versnelde afvoer van hemelwater naar het oppervlaktewatersysteem. De versnelde afvoer kan problemen geven in het peilgebied of het benedenstroomse peilgebied en door peilstijgingen kan wateroverlast ontstaan. Bij aanleg van verhard oppervlak, waarvan versnelde afvoer en lozing naar oppervlaktewater plaatsvindt, moet daarom worden gecompenseerd. Voor toenames van verhard oppervlakte tot 1.000 m² in stedelijk gebied en 5.000 m² in landelijk gebied, geldt echter geen vergunningplicht. In voorliggende situatie is weliswaar sprake van een toename aan verharding ten opzichte van de huidige situatie, maar geen sprake van een toename aan verharding van dergelijke omvang. Het plangebied is namelijk voor een groot deel verhard. In de huidige situatie is sprake van 1.643 m² aan verhard oppervlak. In de toekomstige situatie zal het verhard oppervlak een omvang van circa 2.425 m² kennen. Daarnaast zal de aan te leggen verharding

deels worden uitgevoerd in de vorm van halfverharding. De exacte omvang hiervan is nog nader te bepalen.

Op basis van de Keur is ingeval van een toename aan verhard oppervlak in eerste aanleg een compensatie met een omvang van 10% van de uitbreiding van het verhard oppervlak benodigd. Voor de beoogde ontwikkeling betekent dit dat 79 m² gecompenseerd zal moeten worden. Vanwege de verhardingstoename heeft het waterschap aangegeven dat de toename van de verharding niet hoeft te worden gecompenseerd (toename < 1000 m²), maar dat de ontwikkeling dient te voldoen aan de zorgplicht. Daarnaast zal ook nader onderbouwd moeten worden op welke wijze voorzien wordt in het opvangen van de piekbelasting van hemelwater. De piekbelasting dient ter plaatse van het plangebied opgevangen te worden, en waar mogelijk zoveel mogelijk in de bodem te worden geïnfiltreerd. Thans zijn twee oplossingen mogelijk om waterberging en infiltratie mogelijk te maken, namelijk het toepassen van infiltratiekratten of een waterbergende fundatie. In de verdere planuitwerking wordt nader beschouwd wat de meest optimale oplossing is voor de beoogde ontwikkeling.

De beoogde ontwikkeling heeft verder in zijn geheel een beperkte invloed op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. De beoogde ontwikkeling wordt aangesloten op het rioleringsstelsel.

In het kader van toekomstbestendigheid zal rekening gehouden moeten worden met het bieden van voldoende waterbergend vermogen. Ook ingeval van een extreme bui zal wateroverlast voor bewoners en omwonenden immers zoveel mogelijk worden voorkomen. In de ontwerpfase zal nader worden uitgewerkt hoe dit in het plan ondervangen wordt. Uiteindelijk is het immers van belang dat sprake is van toekomstbestendige en kwalitatief hoogwaardige bebouwing.

Resumerend kan gesteld worden dat de beoogde ontwikkeling naar verwachting geen verslechtering van het watersysteem als gevolg heeft. In het kader van de watertoetsprocedure voor het bestemmingsplan zal nog verder vooroverleg plaatsvinden met het waterschap, waarmee nader wordt afgestemd op welke wijze de waterbelangen veilig worden gesteld.

4.11.4 Conclusie

De beoogde ontwikkeling zal geen negatieve effecten hebben op het lokale watersysteem. De kwaliteit, kwantiteit en veiligheid van het water blijven gewaarborgd. Derhalve levert het aspect water geen belemmering op voor de beoogde ontwikkeling.

4.12 Duurzaamheid

Als er te veel broeikasgassen (zoals CO₂ en methaangas) in de lucht komen, stijgt de temperatuur op aarde. Hierdoor verandert het klimaat, stijgt de zeespiegel en kunnen planten of dieren verdwijnen. In het kader van duurzaamheid is het dan ook van groot belang dat er rekening wordt gehouden met het klimaat. Nieuwbouw biedt kansen voor duurzaamheid. Er dient bewuster met het milieu te worden omgegaan om zodoende de aarde ook voor toekomstige generaties leefbaar te houden. Daarom hebben bijna alle landen in 2015 in Parijs het klimaatakkoord ondertekend. Het akkoord heeft als doel de opwarming van de aarde te beperken tot ruim onder 2 graden Celsius, met een duidelijk zicht op 1,5 graden Celsius. Ook voor gemeente Ouder-Amstel is duurzaamheid een belangrijk aspect.

Gemeente Ouder-Amstel wil uiterlijk 2030 een reductie van de CO₂ uitstoot bereikt hebben van 50%. Daarnaast is het de ambitie om in 2040 energieneutraal te zijn. Alles met als doel om de leefomgeving ook voor toekomstige generaties leefbaar te houden.

Bij de beoogde ontwikkeling wordt rekening gehouden met het aspect duurzaamheid. Gemeente Ouder-Amstel heeft een programma van eisen opgesteld in op het gebied van duurzaamheid. Bij de verdere uitwerking van de plannen zal worden onderzocht in hoeverre voldaan kan worden aan deze eisen. Uitgangspunt is daarbij het programma van eisen op het gebied van duurzaam bouwen uit 2020. Dit beleid wordt thans geactualiseerd. Bij de verdere planuitwerking zal onderzocht worden in hoeverre de uitgangspunten uit het geactualiseerde beleid verwezenlijkt kunnen worden.

In ieder geval staat vast dat de beoogde ontwikkeling niet op aardgas wordt aangesloten. Mogelijk zullen voor de energievoorziening zonnepanelen op de daken worden gesitueerd. De mogelijkheden hiertoe zullen nog nader uitgewerkt worden. Er moet voorkomen worden dat sprake is van wateroverlast ingeval van een extreme bui. Wat hittestress betreft worden bomen en struiken toegevoegd om te zorgen dat er schaduwplekken ontstaan. Daarnaast zal de mate van verharding worden gereduceerd door de toepassing van halfverharding, hetgeen ook een positief effect heeft op het waterbergend vermogen van het plangebied. Tevens zal de beoogde ontwikkeling natuurinclusief worden uitgevoerd door bomen en struiken toe te voegen zodat duurzaam groen wordt gerealiseerd. Er zal bovendien voldoende groen worden gecreëerd voor dieren.

De beoogde ontwikkeling kent bovendien in de toekomst een geringe milieubelasting. Er wordt gestreefd om zoveel mogelijk aan de gemeentelijke eisen te voldoen. In de ontwerpfase zal nader onderzocht worden hoe dit uitgewerkt kan worden, waarbij rekening gehouden wordt met het feit dat alsnog sprake moet zijn van betaalbare woningen.

4.13 Luchtverkeer

4.13.1 Algemeen

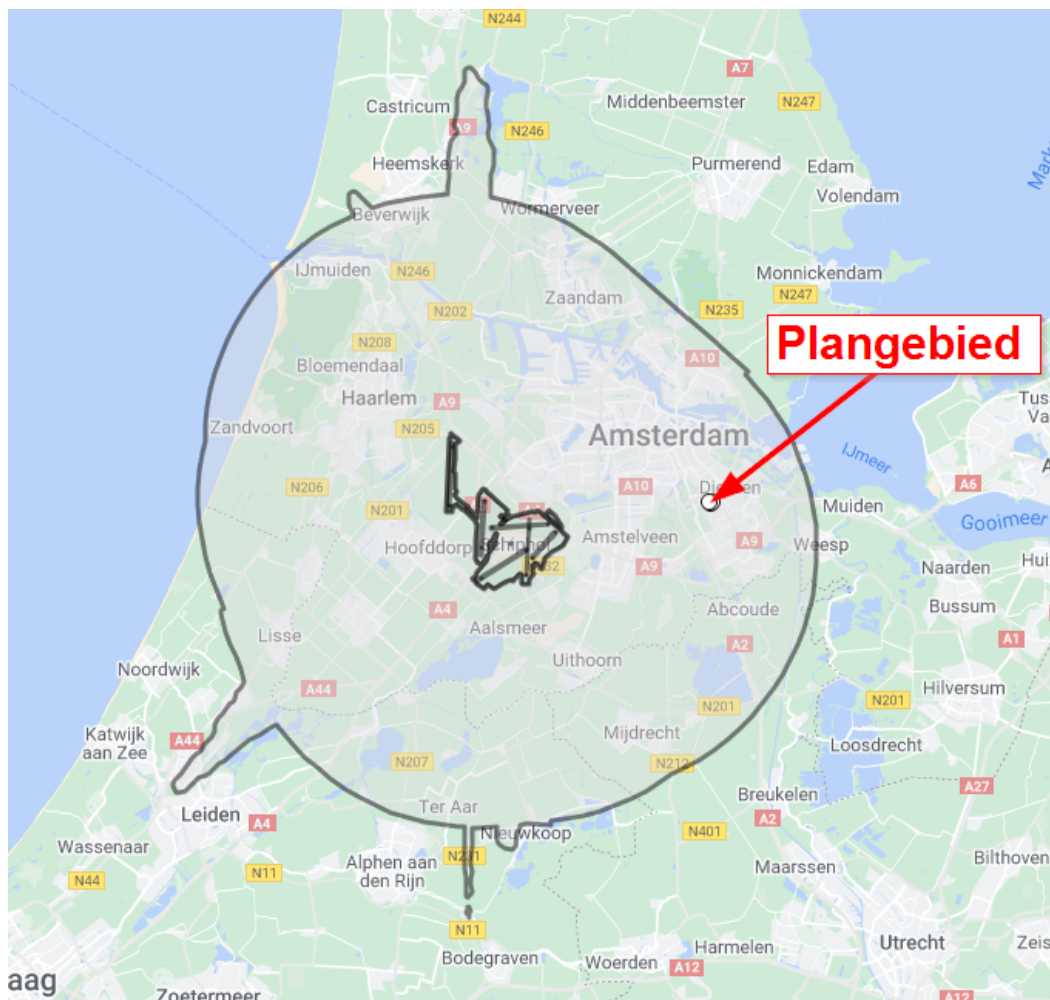
Het plangebied is gelegen binnen het beperkingengebied van luchthaven Schiphol. In de volgende paragraaf wordt ingegaan op de beperkingen ten gevolge van het vliegverkeer van Schiphol ter plaatse van het plangebied en worden de relevante randvoorwaarden voor de beoogde ontwikkeling inzichtelijk gemaakt.

4.13.2 Wettelijk kader

Het wettelijke toetsingskader voor ruimtelijke plannen in de nabijheid van luchthaven Schiphol wordt gevormd door het 'Luchthavenindelingsbesluit Schiphol' (LIB). Kortweg is in dit besluit een aantal bijlagen opgenomen waarin beperkingen voor ontwikkelingen gelden.

In deze bijlagen wordt aangegeven waar welke beperkingen gelden. Per zone gelden andere beperkingen. De beoogde ontwikkeling is binnen het beperkingengebied van Schiphol gelegen, conform bijlage 2 van het LIB (zie figuur 4.8).

f4.8 Beperkingengebied conform bijlage 2 (bron: Webapplicatie LIB Schiphol)



De beperkingen kunnen te maken hebben met geluidhinder, externe veiligheid of vliegveiligheid (vanwege de hoogte of vogelaantrekkende werking). In het kader van de beoogde ontwikkeling is bijlage 4 (maatgevende kaart toetshoogtes) van het 'Luchthavenindelingsbesluit Schiphol' relevant. Er gelden ter plaatse van het plangebied beperkingen ten aanzien van de bouwhoogte.

4.13.3 Beoordeling

In het kader van de beoogde ontwikkeling is met name bijlage 4 (maatgevende kaart toetshoogtes) van het 'Luchthavenindelingsbesluit Schiphol' relevant. De beoogde ontwikkeling is gelegen binnen een gebied waar beperkingen ten aanzien van de bouwhoogte gelden, conform bijlage 4 en 4a van het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol (LIB). Hier zijn geen objecten toegestaan die hoger zijn dan de in die bijlage aangegeven maximale waarden. Ter plaatse van het plangebied geldt een hoogte van 63/64 meter ten opzichte van NAP (zie figuur 4.9). Aangezien de beoogde ontwikkeling niet gepaard gaat

met de realisatie van objecten met een dergelijke hoogte vormt dit geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

f4.9 Maatgevende hoogtebeperkingen ter plaatse van het plangebied (bron: Webapplicatie LIB Schiphol)



Op de gronden alwaar de beoogde ontwikkeling is gelegen gelden tevens beperkingen ten aanzien van functies met een vogelaantrekkende werking, windturbines en vaste laserinstallaties. Aangezien er geen sprake is van een dergelijke ontwikkeling is dit aspect niet relevant voor de beoogde ontwikkeling.

4.13.4 Conclusie

Uit het Luchthavenindelingsbesluit volgt tevens dat er ter plaatse van het plangebied beperkingen gelden. Deze beperkingen hebben onder andere betrekking op de maximaal toegestane bouwhoogte van objecten. Voor de beoogde ontwikkeling is daarbij geen sprake van relevante beperkingen.

4.14 Milieueffectrapportage

4.14.1 Wettelijk kader

Op grond van de Wet milieubeheer is het verplicht ten aanzien van plannen en besluiten die (mogelijk) grote gevolgen kunnen hebben voor het milieu, een procedure voor milieueffectrapportage (m.e.r.) te doorlopen. De m.e.r. is bedoeld om milieubelangen meer expliciet af te wegen bij het opstellen van plannen en het uitvoeren van projecten. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen 'm.e.r.--plichtige activiteiten' waarvoor een volledig milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld en 'm.e.r.--beoordelingsplichtige activiteiten' waarbij moet worden afgewogen of sprake kan zijn van significante negatieve gevolgen voor het milieu (indien significant wordt een MER opgesteld).

Op 1 september 2017 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Hierbij zijn drempelwaarden opgenomen vanaf wanneer er voor plannen en besluiten een milieueffectrapportage opgesteld moet worden.

4.14.2 Beoordeling

Om te kunnen beoordelen of vanuit het Besluit m.e.r. de verplichting bestaat een m.e.r.-(beoordelings)procedure te doorlopen, dienen de ontwikkeling die mogelijk gemaakt worden door het bestemmingsplan te worden getoetst aan de C- en D-lijst uit dit Besluit.

De beoogde ontwikkeling van 36 woningen valt in het Besluit m.e.r. onder één van de categorieën waarvoor afgewogen dient te worden of er sprake is van een m.e.r.-(beoordelings)plicht. De beoogde ontwikkeling valt in het kader van een stedelijk ontwikkelingsproject in het Besluit milieueffectrapportage in de D-lijst onder D.11.2. 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Hierbij zijn drempelwaarden opgenomen vanaf wanneer een stedelijk ontwikkelingsproject een milieueffectrapportage behoeft. Er is sprake van een m.e.r.-(beoordelings)plicht in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat; of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Deze drempelwaarden wordt in de voorliggende situatie niet overschreden. Dit betekent dat er dus geen m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt. Op basis van artikel 2 lid 5 gelezen in samenhang met categorie D.11.2, Kolom 3 van het Besluit milieueffectrapportage dient voor het te nemen besluit wel een vormvrije m.e.r.--beoordeling te worden opgesteld.

Voor de beoogde ontwikkeling is een aanmeldingsnotitie in het kader van de m.e.r.--beoordeling opgesteld⁸. Gezien de aard en beperkte omvang van de beoogde ontwikkeling en het feit dat de wijziging geen betekenisvolle milieueffecten tot gevolg

heeft kan worden geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling geen nadelige gevolgen voor het milieu zal hebben.

4.14.3 Conclusie

Dit aspect levert geen belemmeringen op voor de beoogde ontwikkeling, daar op basis van de aanmeldingsnotitie geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling geen nadelige gevolgen voor het milieu heeft.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Algemeen

Op basis van artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in de toelichting van een bestemmingsplan inzicht gegeven te worden in de uitvoerbaarheid van het plan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Onderbouwd dient te worden dat sprake is van een financieel uitvoerbaar plan. Het is verplicht om een exploitatieplan op te stellen in situaties waarin het kostenverhaal nog niet (geheel) anderszins verzekerd is door bijvoorbeeld het sluiten van een anterieure overeenkomst met grondeigena(a)r(en) en er geen sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1a Bro.

De verantwoordelijkheid ligt bij de initiatiefnemer om de financiële uitvoerbaarheid te garanderen. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente wordt daarom een anterieure overeenkomst gesloten. De initiatiefnemer zal geheel voor eigen rekening en risico overgaan tot de ontwikkeling en realisatie van het plan.

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan doorloopt de wettelijk van toepassing zijnde procedure waarbij een ieder in de gelegenheid wordt gesteld een zienswijze in te dienen. Aangezien in voorliggende situatie zeer uitgebreid invulling is gegeven aan participatie, is ervoor gekozen om geen voorontwerpbestemmingsplan op te stellen.

In voorliggende situatie is zorgvuldig invulling gegeven aan het participatieproces¹¹. De initiatiefnemers zijn in gesprek over de plannen met de gemeente Ouder-Amstel, bewoners van omliggende woningen en andere belanghebbenden. Op deze wijze, en door middel van diverse bijeenkomsten, worden omwonenden en overige belanghebbenden betrokken bij de totstandkoming van de nieuwbouwplannen. In oktober 2020 hebben de eerste gesprekken met de gemeente, omwonenden en andere belanghebbenden plaatsgevonden. Vervolgens heeft op 25 november 2020 de eerste startbijeenkomst plaatsgevonden. Hierin zijn de eerste plannen gepresenteerd. Sindsdien hebben er meerdere sessies plaatsgevonden, waaronder een peiling aangaande de architectuurstijl. Daarnaast is de buurt gevraagd welke aspecten zij graag terug willen zien in de plannen. Op basis hiervan zijn de plannen vormgegeven.

¹¹ Voor een verdere toelichting van het participatietraject, inclusief alle bijbehorende stukken, wordt verwezen naar www.participatierijksstraatweg125.nl.

In de periode april tot juli 2021 is vervolgens met een expertgroep tijdens verschillende online werkateliers aan de slag gegaan met de invulling van het plan voor de Rijksstraatweg 125. Samen met ontwikkelaar, architect en stedenbouwkundige zijn de verschillende belangen en wensen geïnventariseerd. Deze zijn zo goed mogelijk in het conceptontwerp verwerkt. De resultaten van deze sessies en het ontwerp zijn gepresenteerd tijdens een slotbijeenkomst op dinsdag 14 september 2021.

De expertgroep heeft aangegeven om ook na de eerste fase van de participatie betrokken te willen blijven bij de verdere uitwerking van de plannen. Navolgend zijn er vanaf november 2021 nog meerdere participatiemomenten geweest. Al met al heeft dit geleid tot een kwalitatief en breed gedragen woningbouwplan.

In voorliggende situatie wordt de beoogde ontwikkeling maatschappelijk aanvaardbaar geacht, aangezien in de regio een sterke vraag is naar woningen, en de beoogde ontwikkeling bovendien voorziet in de realisatie van nieuwbouw op een locatie tussen bestaande bebouwing die uitermate geschikt is voor woningbouw.

6 Juridische plantoelichting

6.1 Leeswijzer juridische regeling

In deze paragraaf wordt een beschrijving gegeven van de juridische regeling van het bestemmingsplan. De juridische regeling bestaat uit een verbeelding en een set regels. De verbeelding en regels zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en dienen dan ook altijd in samenhang geraadpleegd en gelezen te worden. Het bestemmingsplan gaat vergezeld van een toelichting. Deze heeft in beginsel geen rechtskracht. De toelichting beschrijft de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen.

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is geconformeerd aan de systematiek van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening, welke van kracht zijn per 1 juli 2008. Voor de bestemmingen en regels is gebruikgemaakt van de RO Standaarden 2012. De RO Standaarden 2012 zijn onder andere verankerd in de Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012). De SVBP2012 regelt de standaardisering en uniformering van bestemmingen en regels.

6.2 Leeswijzer regels

De regels van dit bestemmingsplan zijn verdeeld in vier hoofdstukken:

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Hoofdstuk I bevat inleidende regels zoals begripsbepalingen (artikel 1) en regels voor de wijze van meten (artikel 2). Deze regels zijn noodzakelijk voor een juiste interpretatie van de bestemmingsregels.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In hoofdstuk II zijn de afzonderlijke bestemmingen opgenomen die voor het plangebied van toepassing zijn. Dit is in feite de kern van de juridische regeling.

Welke bestemming aan een bepaald stuk grond is toegekend, blijkt uit de verbeelding. De bestemming wordt in de bestemmingsregels nader toegelicht. Het plangebied kent daarbij in hoofdzaak de bestemming 'Wonen'. Ter plaatse van deze gronden wordt het beoogde appartementencomplex voorzien. Tevens kent het plangebied deels de bestemming 'Groen', 'Verkeer' en 'Water'. Onderstaand worden de drie bestemmingen ter plaatse van het plangebied kort nader toegelicht.

Groen

De gronden die voor 'Groen' aangewezen zijn zijn bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplanting, fiets- en voetpaden, speelvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, waterhuishoudkundige voorzieningen en kunstwerken en voorzieningen van algemeen nut. Ter plaatse van deze gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan. Voor speelvoorzieningen geldt een maximale hoogte van 5 meter, en voor overige bouwwerken geldt een maximale hoogte van 3 meter.

Water

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor water, waterberging, waterhuishoudkundige voorzieningen, kruisingen en overbruggingen ten behoeve van verkeersdoeleinden en kunstwerken, zoals duikers. Ter plaatse van deze gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan met een maximale hoogte van 2 meter.

Wonen

De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn in hoofdzaak bestemd voor wonen. Daarnaast is mantelzorg onder voorwaarden toegestaan, en zijn daarbij behorende tuinen en erven, parkeervoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Voor de bouw van hoofdgebouwen, zoals woningen, geldt dat er maximaal 36 woningen zijn toegestaan. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, en het bouwvlak mag volledig worden bebouwd. In de verbeelding van het bestemmingsplan worden maximale bouw- en goothoogtes aangegeven. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt dat de bouwhoogte van vlaggenmasten niet meer mag bedragen dan 8 meter en de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer mag bedragen dan 3 meter. Daarnaast is per woning één overkapping in de vorm van een luifel toegestaan, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter, en de omvang van de overkapping maximaal 3 m² bedraagt.

Opgemerkt wordt dat er in de planregels tevens een afwijkingsbevoegdheid is opgenomen waarmee het – onder voorwaarden – mogelijk wordt gemaakt om het aantal woningen te verhogen tot maximaal 40.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Hoofdstuk III bevat algemene bepalingen die op het gehele plangebied van toepassing zijn:

- anti-dubbeltelregel;
- algemene bouwregels;
- algemene gebruiksregels;
- algemene aanduidingsregels;
- algemene afwijkingsregels;
- algemene wijzigingsregels;
- overige regels.

Deze algemene bepalingen zijn van belang voor een juiste interpretatie van de bestemmingsbepalingen. Daarnaast zijn in dit hoofdstuk een algemene afwijkingsregels opgenomen die ruimte bieden van de bepalingen die in de voorafgaande hoofdstukken zijn opgenomen, af te wijken.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 zijn de overgangs- en slotbepalingen ondergebracht. In de overgangsbepalingen wordt onder andere vastgelegd hoe om te gaan met het gebruik en bouwen voor zover dit in strijd is met de bepalingen van het bestemmingsplan.

In de slotbepaling is de benaming van het bestemmingsplan vastgelegd.



Zoetermeer,

Dit rapport bevat 67 pagina's.