

Ruimtelijke onderbouwing

Holendrechterweg 9

Ouderkerk aan de Amstel



Gemeente Ouder-Amstel

Datum: 13 januari 2016
Opdrachtgever: Watersportvereniging WSV Ouder Amstel
Project: Vergroten clubhuis jachthaven Ouderkerk aan de Amstel

Auteur: Marit Golverdingen-Hartog
Telefoonnummer: 0299 - 792020
E-mailadres: marit@planNL.nl

Status: Definitief

1	INLEIDING	7
1.1	Aanleiding.....	7
1.2	Leeswijzer	7
2	PROJECTOMSCHRIJVING	8
2.1	Begrenzing en ligging.....	8
2.2	Huidige situatie.....	8
2.3	Beoogde ontwikkeling	8
3	BELEIDSKADERS	10
3.1	Rijksbeleid.....	10
3.2	Provinciaal beleid	11
3.3	Gemeentelijk beleid	14
4	PLANOLOGISCH KADER	16
4.1	Vigerend bestemmingsplan.....	16
4.2	Strijdigheid.....	16
4.3	Conclusie	16
5	ONDERZOEK VAN DE OMGEVINGSASPECTEN	17
5.1	Geluidshinder	17
5.2	Hinder van bedrijven	17
5.3	Bodemsituatie	18
5.4	Archeologie.....	18
5.5	Luchtkwaliteit	18
5.6	Waterhuishouding.....	19
5.7	Flora en fauna.....	20
5.8	Externe veiligheid	20
5.9	Kabels en leidingen.....	20
5.10	Verkeer en parkeren.....	20
5.11	Conclusie onderzoek van de omgevingsaspecten.....	21
6	ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	22
6.1	Economische uitvoerbaarheid.....	22
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	22

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De watersportvereniging WSV Ouder Amstel, die gevestigd is in de jachthaven in Ouderkerk aan de Amstel, heeft aangegeven een groter clubhuis te willen realiseren. Momenteel is een clubhuis aanwezig, maar dit is erg verouderd. Het is klein en niet geïsoleerd, waardoor het in de winter niet bruikbaar is. Tevens is geen aparte toiletruimte aanwezig, waardoor het niet aan de eisen van deze tijd voldoet. Vanwege de beperkte omvang van de ark kan ook geen invulling gegeven worden aan de functie van clubhuis voor de vereniging zoals bijvoorbeeld vergaderruimte. Volgens het vigerende bestemmingsplan "Ouderkerk aan de Amstel" mag er op de gewenste locatie geen gebouw worden opgericht. Er is geen afwijkmogelijkheid c.q. wijzigingsbevoegdheid opgenomen in de regels van het huidige bestemmingsplan die deze ontwikkeling mogelijk maken. Voor de beoogde ontwikkeling is daarom een afwijkingprocedure van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3 Wabo noodzakelijk.

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

1.2 Leeswijzer

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

2 PROJECTOMSCHRIJVING

2.1 Begrenzing en ligging

Het plangebied ligt aan de Holendrechteweg 9 in Ouderkerk aan de Amstel. Het betreft de jachthaven waar de watersportvereniging WSV Ouder Amstel is gevestigd. Het perceel ligt aan de Bullewijk tussen de Kerkbrug en de Benningbrug. De Bullewijk mondt uit in de rivier de Amstel.

2.2 Huidige situatie

Momenteel is op het perceel de jachthaven gesitueerd. Hier heeft de watersportvereniging WSV Ouder Amstel haar thuisbasis. Het is een kleinschalige jachthaven, waar alle ligplaatsen zijn bezet. Op het water liggen steigers met aanlegplaatsen aanwezig. Op het water is een drijvend clubhuis aanwezig. Het arkje waarin het clubhuis is gevestigd heeft een oppervlakte van 23 m^2 ($3,20 \text{ m} \times 7,20 \text{ m}$) en is 2,35 meter hoog op het hoogste punt.



Figuur 1 Bestaand clubhuis

De jachthaven ligt in de Bullewijk, een zijtak van de Amstel net buiten de dorpskern van Ouderkerk aan de Amstel.

2.3 Beoogde ontwikkeling

De watersportvereniging heeft de wens om het bestaande clubhuis wat te vergroten en te verbeteren. Momenteel heeft het een totale oppervlakte van 23 m^2 . Het is niet geïsoleerd, waardoor het in de winter niet bruikbaar is. Er is geen aparte toiletruimte aanwezig en de bergruimte is niet van buitenaf toegankelijk. De ruimte is erg smal (buitenmaten $3,20 \text{ m}$), waardoor het plaatsen van een praktische vergadertafel ook lastig is. Hiermee kan eigenlijk geen invulling gegeven worden aan de functie van het gebouw als clubhuis voor de watersportvereniging.

Op de plek van de oude ark zal een nieuwe ark worden aangemeerd. Het nieuwe clubhuis zal net als het oude clubhuis zowel boven als onder het waterpeil worden gerealiseerd. De bodem wordt niet geraakt. De diepte van het gebouw zal ongeveer 1,60 meter onder waterpeil zijn. Ter hoogte van het waterpeil is momenteel al een terras in de vorm van een steiger aanwezig, deze wordt als basis gebruikt bij het ontwerp van het nieuwe clubhuis. De bouwhoogte boven het waterpeil bedraagt $3,45 \text{ meter}$ op het hoogste punt. De lengte van het gebouw varieert, omdat er sprake is van een schuine afwerking van de kopse kant. Hierdoor past de ark precies binnen de bestaande steigers. De smalle kant bedraagt $8,75 \text{ meter}$ en de langere kant is ruim 10 meter . De breedte van het gebouw is $4,50 \text{ meter}$.

Het ontwerp vormt een duurzame oplossing voor de knelpunten waar de verenigingsleden nu tegen aan lopen. Het clubhuis kan straks het gehele jaar worden gebruikt. Voorts worden er aparte toiletruimten en een bergruimte gerealiseerd.



Figuur 2 Aanzicht nieuwe clubhuis

3 BELEIDSKADERS

Door het Rijk, de provincie, de regio en de gemeente zijn de afgelopen jaren diverse beleidsnota's vastgesteld die voor de beoogde ontwikkeling op het perceel Holendrechteweg 9 in Ouderkerk aan de Amstel van belang kunnen zijn. In dit hoofdstuk wordt het beleid beschreven dat van toepassing is op het plangebied.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

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

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

Conclusie

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

Nationaal Waterplan

De “Vierde Nota Waterhuishouding” is in december 2009 vervangen door het “Nationaal Waterplan”. De “Vierde Nota Waterhuishouding” ging uit van integraal waterbeheer en een watersysteembenadering. Dit wordt met het “Nationaal Waterplan” voortgezet. Het beleidsdoel is het realiseren en in stand houden van duurzame en klimaatbestendige watersystemen. Het koppelen van andere nationale opgaven en maatschappelijke ontwikkelingen middels gebiedsgerichte aanpak. Bij de besluitvorming over ruimtelijke ontwikkelingen krijgen de wateraspecten een zwaarder belang in de afweging, dan onder het beleid van de “Vierde Nota” het geval was. Het “Nationaal Waterplan” is de structuurvisie voor de ruimtelijke aspecten.

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

Conclusie

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

3.2 Provinciaal beleid

Provinciale Ruimtelijke Verordening en Structuurvisie 2040

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

De provincie Noord-Holland zet de komende dertig jaar in op compacte, hoogwaardige en bereikbare steden, omringd door aantrekkelijk recreatief groen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid. De provincie wil steden optimaal benutten, landschappen open houden en ruimte bieden aan economie en woningbouw. Zij streeft naar verdere stedelijke verdichting en helpt gemeenten bij het optimaliseren van het gebruik van stedelijk gebied (‘Bestaand bebouwd gebied’). In relatie tot deze verstedelijking streeft zij naar intensieve recreatiegebieden dichtbij de steden en extensieve recreatie daarbuiten. Tevens wordt er gestreefd naar meer samenhang in de totale recreatieve structuur. De opgave is om het landschap beleefbaar te maken.

Als ‘Bestaand bebouwd gebied’ (bbg) wordt aangewezen de bestaande of de bij een op het moment van inwerkingtreding van de verordening geldend bestemmingsplan toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing, uitgezonderd bebouwing op agrarische bouwpercelen en kassen. Onder toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing wordt mede begrepen de daarbij behorende bebouwing ten behoeve van openbare voorzieningen, verkeersinfrastructuur alsmede stedelijk water en stedelijk groen van een stad, dorp of kern. De provincie stimuleert de benutting van de binnenstedelijke ruimte.

Het plan ligt in het water en kent de specifieke aanduiding 'jachthaven'. Dit betekent dat de locatie niet binnen het bbg valt. Dan zijn artikel 14 en 15 van de PRV van overeenkomstige toepassing. In dat geval moet nut en noodzaak voor het plan worden aangetoond, worden aangegeven waarom het plan niet binnen het bbg kan worden gerealiseerd en er moet aandacht zijn voor de ruimtelijke kwaliteit.

Nut en noodzaak

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



Figuur 3 Amstelscheggebied

- Om de doelen uit dit akkoord te bereiken hebben de deelnemende partijen concrete doelstellingen geformuleerd, waarbij voor het voorliggende plan de volgende doelstellingen van belang zijn:

- Een robuuste rood/groen/blauwe structuur creëren, met meer samenhang tussen de gebieden;
- Meer ruimte bieden voor recreatie, toerisme en zorgfaciliteiten, waar mogelijk geïntegreerd met andere functies, zoals landbouw, water en natuur;
- Verbeteren van de stad-land verbindingen;
- Het veenweide- en polderlandschap beschermen en verfraaien, met strenge bescherming en zichtlijnen;
- Bijzondere cultuurhistorische waarden behouden, met bijzondere aandacht voor historische landschapsstructuren, elementen en bebouwing, die kenmerkend zijn voor de identiteit en de recreatieve waarde van de Amstelscheg.

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

structuurvisie is de locatie aangewezen als passantenhaven. Hierdoor wordt de mogelijkheid geboden de recreatieve functie van deze haven volledig te benutten. De haven is er immers al en de haven biedt diverse mogelijkheden tot dagrecreatie vanaf het water. De jachthaven wordt niet verder uitgebreid, het betreft alleen een vergroting van het clubhuis. Er wordt met het plan een kwaliteitsslag gemaakt binnen de bestaande recreatieve functie van de jachthaven, waarmee de mogelijkheid tot recreatie vanaf het water op deze plek wordt gewaarborgd. De jachthaven biedt voor de leden van de

watersportvereniging een ideale uitvalsbasis om het omliggende authentieke veenweidelandschap te ervaren vanaf het water. Het plan voegt geen nieuwe stedelijke functies toe.

Ruimtelijke kwaliteit

Op 21 juni 2010 is de “**Leidraad Landschap en Cultuurhistorie**” vastgesteld door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland. De leidraad is een aanvulling op de “Structuurvisie Noord-Holland 2040” en de “Provinciale Ruimtelijke Verordening”. De provincie gebruikt de leidraad als toetsingskader voor ontheffingsaanvragen.

Met de leidraad wil de provincie dat bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen de kwaliteiten van het landschap en cultuurhistorie meer worden verankerd. De leidraad is digitaal vertaald in de ‘informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie’. De ‘Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie’ geeft informatie over landschapstypen, aardkundige waarden, cultuurhistorische objecten, archeologische verwachtingen en structuurdragers als molens, militaire structuren en historische dijken.

De planlocatie ligt in het Groene Hart en ligt in een primaire waterloop. Deze waterloop maakt onderdeel uit van het veenrivierenlandschap. Het veenrivierenlandschap kenmerkt zich door de zandige oeverwallen met aangrenzend kommen met klei- en veengronden. De veenrivieren zijn van oorsprong de belangrijke vervoersaders door het gebied. De meeste ontwikkelingen hebben zich op de zandige oevers geconcentreerd, waardoor ook plaatsen als Abcoude, Ouderkerk aan de Amstel, Weesp en Muiden zijn ontstaan. Het behoud van de rivieren staat centraal en het recreatieve gebruik van de rivieren kan verder ontwikkeld worden. De doorzichten vanaf de rivier naar het open landschap moeten hiervoor intact blijven, zodat recreatief optimaal gebruik gemaakt kan worden van de wateren. Op de locatie is de jachthaven in gebruik en is er al een clubhuis aanwezig. Het clubhuis wordt vernieuwd en iets vergroot. Het plan en de jachthaven zijn kleinschalig opgezet, waarbij rekening is gehouden met het gebruik van de rivier Bullewijk als vaarroute. Het nieuwe clubhuis verstoort het gebruik van het water als primaire waterloop niet. De landschappelijke waarden van het rivierenlandschap blijven intact en worden door het plan niet aangetast. Voor het vervangen van het clubhuis worden geen aanpassingen aan de oevers gemaakt en ook wordt de doorstroming van het water niet verder belemmerd. De consequenties van de jachthaven voor de waterhuishouding zijn nader uitgewerkt in paragraaf 5.6. Door een meer optimale benutting van de jachthaven, kan het recreatieve gebruik in stand blijven.

Conclusie

Het plan ligt buiten bestaand bebouwd gebied. Op deze plek is al een jachthaven aanwezig en ook al een clubhuis. Dit clubhuis wordt vervangen door een iets grotere. Binnen het Amstelscheggebied zijn de landschappelijke waarden van zeer groot belang. In stand houden en beschermen van deze waarden staan voorop. Daarnaast wordt de beleving van het landschap door recreatiemogelijkheden gestimuleerd. Het voorliggende plan sluit hierbij aan. Er wordt niets in het landschap of aan de waterloop gewijzigd. Wel wordt door verbetering van de faciliteiten in de jachthaven de recreatieve functie van de haven gewaarborgd. Bij uitvoering van het plan staat het behoud van het omliggende landschap centraal. Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande ligplaats van het clubhuis. De omvang wordt in beperkte mate vergroot. Hierdoor kunnen de noodzakelijke functies worden uitgeoefend, zonder uitstraling naar het omliggende landschap en zonder invloed op de primaire waterloop. Het plan voldoet hiermee aan de “Provinciale Ruimtelijke Verordening”. Het plan kan niet binnen het bestaand bebouwd gebied worden uitgevoerd omdat de watersportvereniging daar geen gronden huurt.

Provinciaal Waterplan 2010 -2015

Het “Provinciaal Waterplan 2010-2015” beschrijft de kaders voor waterbeheer in Noord-Holland. Binnen deze kaders nemen hoogheemraadschappen, waterleidingbedrijven en gemeenten maatregelen om inwoners te beschermen tegen wateroverlast, de kwaliteit van het water te

verbeteren en te zorgen voor voldoende water aan- en afvoer. Het waterplan heeft het motto 'Beschermen, benutten, beleven en beheren'.

Provinciale Staten hebben het plan 16 november 2009 vastgesteld. Op basis van het waterplan geven waterschappen bij ruimtelijke ontwikkelingen een wateradvies aan de gemeenten over de effecten op het water (de watertoets).

Conclusie

Het plangebied ligt in een primaire waterloop en ligt in het water van de bestaande jachthaven. Voor het plan moet overleg plaatsvinden met het Hoogheemraadscha Amstel, Gooi en Vecht.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Ouder-Amstel 2007

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

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

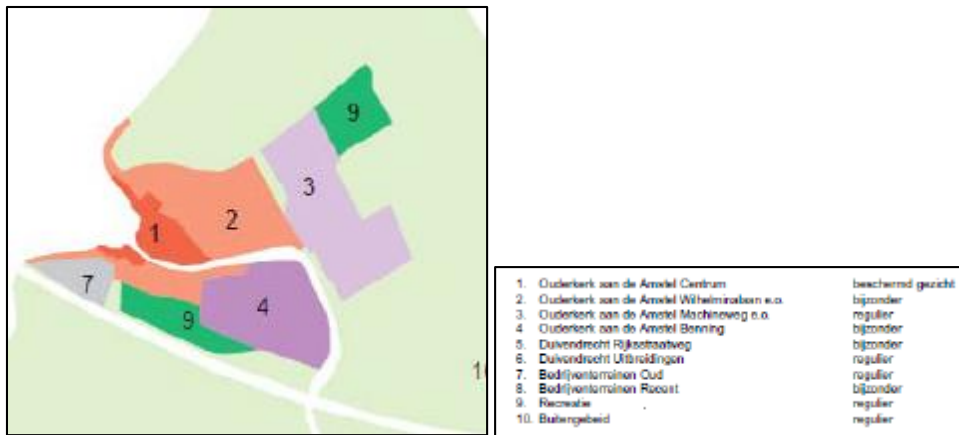
Nader uitgewerkt is het onderwerp water als kans voor natuurontwikkeling en (kleinschalige) recreatie. Aan de Amstel en zijrivieren binnen de gemeente dienen recreatieve aanlegplaatsen te worden ontwikkeld. Op de visiekaart in de structuurvisie is de locatie van het plangebied aangewezen als passantenhaven.

Conclusie

Het op kleine schaal uitbreiden van het clubhuis, is in lijn met het beleid uit de structuurvisie. Het draagt bij aan het aantrekkelijk maken en houden van de jachthaven, waardoor recreatie op en bij het water wordt bevorderd.

Welstandsnota Ouder-Amstel 2003

De gemeente Ouder-Amstel heeft in 2003 een welstandsnota opgesteld. De nota bevat een samenhangend stelsel van welstandsaspecten en criteria waaraan bouwplannen worden getoetst. Voor de verschillende gebieden in de kern Ouderkerk aan de Amstel zijn welstandscriteria geformuleerd.



Figuur 4 Uitsnede uit de welstandsbeleidskaart

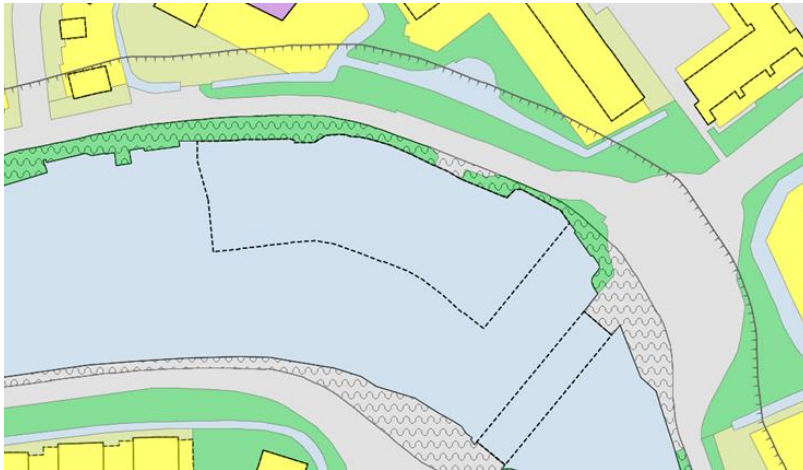
Conclusie

Er geldt ter plaatse het reguliere welstandsbeleid. Gezien de bijzondere uitstraling van het dorp en ook van de samenhang tussen bebouwd gebied en het water dat erdoor stroomt, wordt rekening gehouden met de uitstraling van het nieuwe gebouw naar de directe omgeving.

4 PLANOLOGISCH KADER

4.1 Vigerend bestemmingsplan

Op het perceel is het bestemmingsplan “Ouderkerk aan de Amstel”, vastgesteld op 20 juni 2013, van toepassing. Binnen dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming ‘Water’ met de aanduiding ‘jachthaven’. Ook is de gebiedsaanduiding ‘waterbeschermingszone’ van toepassing op het plangebied.



Figuur 5 Uitsnede uit bestemmingsplan “Ouderkerk aan de Amstel”

Binnen de bestemming ‘Water’ mag een jachthaven zijn gesitueerd ter plaatse van de daarvoor bedoelde aanduiding. Deze aanduiding is aanwezig op het perceel. Op of in de gronden binnen de bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Voor aanlegsteigers gelden een aantal maatvoeringen. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 meter, gemeten vanaf het waterpeil.

Voor de gebiedsaanduiding ‘waterbeschermingszone’ geldt dat bouwwerken uitsluitend mogen worden opgericht na positief advies van het waterschap.

4.2 Strijdigheid

Het realiseren van een nieuw clubhuis is in strijd met de bouwregels uit het bestemmingsplan, omdat er geen gebouwen mogen worden opgericht.

Daarnaast is in de geldende gebiedsaanduiding nog nader geregeld dat er op het bouwplan een positief advies van het waterschap moet worden afgegeven.

Er zijn geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden opgenomen in het bestemmingsplan die het realiseren van een clubhuis in de jachthaven mogelijk maken.

4.3 Conclusie

Het voorliggende plan past niet binnen de regels van het geldende bestemmingsplan “Ouderkerk aan de Amstel”. Om af te wijken van het bestemmingsplan wordt de procedure onder artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) toegepast. Deze ruimtelijke onderbouwing is onderdeel van deze procedure om af te wijken van het geldende bestemmingsplan.

5 ONDERZOEK VAN DE OMGEVINGSASPECTEN

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

5.1 Geluidshinder

Bij een omgevingsvergunning op basis van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo is de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. Doel van de Wgh is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. De Wgh onderscheidt drie geluidsbronnen: wegverkeer, spoorweg- en industrielawaai. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh in bepaalde gevallen de verplichting een akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting. Het nieuwe clubhuis is geen geluidsgevoelige functie, waardoor deze verplichting niet geldt. Wel moet door de gemeente in het kader van een goede ruimtelijke ordening worden gekeken naar de mogelijke hinder door toename van bijvoorbeeld het aantal verkeersbewegingen.

Wegverkeerslawaaï

De jachthaven ligt aan de Holendrechteweg. Het nieuwe clubhuis brengt geen extra verkeersaantrekkende werking met zich mee. Er is sprake van vervangende nieuwbouw, omdat het oude clubhuis niet meer aan de eisen van deze tijd voldoet. Er komen geen nieuwe functies in het gebouw en de jachthaven breidt ook niet verder uit. Het aantal leden van de watersportvereniging breidt niet uit, waardoor er geen extra verkeersbewegingen worden verwacht. Onderzoek naar wegverkeerslawaaï is voor dit plan niet noodzakelijk.

Spoorweglawaaï

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

Industrielawaai

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

Conclusie

Geluid vormt geen belemmering voor het voorgenomen plan.

5.2 Hinder van bedrijven

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

De jachthaven ligt niet in de nabijheid van een industrieterrein. Wel is op het perceel aan de overkant van de Holendrechteweg een bedrijf gelegen. Hier is binnen de bedrijfsbestemming een bedrijf tot en met categorie 2 toegestaan. Deze bestemming was al aanwezig en ook is in de jachthaven al een clubhuis aanwezig. Beide functies liggen op ruim 80 meter van elkaar af. Het nieuwe clubhuis vormt geen belemmering voor het bestaande bedrijf.

Aan de overkant van de Holendrechteweg ligt een woonwijk. Uit de publicatie “Bedrijven en milieuzonering” blijkt dat er ten aanzien van een jachthaven met faciliteiten een hindercirkel van 50 meter moet worden aangehouden.



Figuur 6 Uitsnede luchtfoto

De dichtstbijzijnde woningen liggen op circa 40 (blauwe pijl in figuur 5) en 41 meter (gele pijl in de figuur) van de zijanten van de jachthaven. Dit zijn de rustige gedeelten van de haven met een groene omzoming en weinig ligplaatsen. Ook ligt de Holendrechteweg er nog tussen. De ingang van de jachthaven ligt op circa 51 meter van deze beide woningen en daarmee net buiten de hindercirkel. Daarbij betreft het de wijziging van het clubhuis en deze is op circa 68 meter van de dichtstbijzijnde woning gelegen. Daarbij moet vermeld worden dat er geen verder uitbreiding plaatsvindt in de haven. De overige faciliteiten en het aantal ligplaatsen blijven ongewijzigd. Er zijn geen klachten over eventuele hinder van de haven bekend. Hinder van de jachthaven naar de omliggende woningen is daarom niet te verwachten.

5.3 Bodemsituatie

Wettelijk is bepaald dat een omgevingsvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers en het milieu. Voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning is het dan ook noodzakelijk dat de kwaliteit van de bodem wordt vastgelegd.

Het voorgenomen bouwplan wordt in het water gerealiseerd. De bodem wordt niet geroerd. Een bodemonderzoek is niet noodzakelijk. De bodemsituatie vormt geen belemmering voor het voorliggende plan.

5.4 Archeologie

Volgens de Archeologische Monumentenkaart (AMK) valt het perceel Holendrechteweg 9 in Ouderkerk aan de Amstel niet in een gebied met een archeologische verwachtingswaarde. Bij uitvoering van het plan wordt de ondergrond niet geroerd. Dit heeft geen consequenties voor de archeologische waarden. Een archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

5.5 Luchtkwaliteit

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

In het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is het begrip “niet in betekenende mate” gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor fijn stof en stikstofdioxide. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging.

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

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

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

Het plan voor de Holendrechteweg 9 in Ouderkerk aan de Amstel betreft het vernieuwen en vergroten van het clubhuis. De vergroting is gering ten opzichte van de bestaande situatie. Er worden geen extra verkeersbewegingen verwacht. Er is dan ook geen sprake van een extra bijdrage aan de luchtverontreiniging.

Er is sprake van een plan dat “niet in betekenende mate” bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. De uitvoerbaarheid van het plan aan de Holendrechteweg is hiermee niet in het geding.

5.6 Waterhuishouding

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Amstel Gooi en Vecht. Het clubhuis wordt afgemeerd op de plek van de huidige ark. Er is voor deze vernieuwing contact opgenomen met het hoogheemraadschap. Het hoogheemraadschap stelt het volgende:

“Het ligplaats nemen met een drijvende inrichting is vrijgesteld van vergunning- of meldplicht in het Keurbesluit Vrijstellingen, artikel 5.2. Voor zover nu is te beoordelen voldoet het plan aan artikel 5.2. De 0,3 meter afstand regel hangt af van de waterdiepte in de praktijk. Er is aangegeven dat er recentelijk is gebaggerd bij de haven. Uit de legger (indicatief voor de praktijk) blijkt dat de waterbodem maximaal NAP -2,26 m diep ligt, met een heel flauw oplopend talud richting de kade. Het is op basis van de legger niet in te schatten hoe die lijn precies loopt nabij de haven. De reden van deze regel is dat water altijd onder een ark door moet kunnen stromen, en dat er ruimte aanwezig is om peilfluctuaties op te kunnen vangen.”

Bij de uitvoering van het plan wordt rekening gehouden met bovenstaand advies, waarbij de ark niet op de bodem komt te liggen. De watergang is op diepte gebracht door baggeren. De ark komt circa 30 cm boven de bodem te liggen.

Conclusie

Na contact met de waterbeheerder kan gesteld worden dat geen vergunning nodig is op grond van de Keur. Ook is het plan niet van invloed op de waterhuishouding in de directe omgeving, omdat er geen verharding plaatsvindt en het water onder de ark kan blijven doorstromen. Water vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

5.7 Flora en fauna

De bescherming van de natuur is in Europees verband vastgelegd in de Vogelrichtlijn (VR) en de Habitatrichtlijn (HR). Beide richtlijnen dragen zorg voor zowel gebiedsbescherming als soortenbescherming. Nederland heeft de richtlijnen geïmplementeerd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet van 1968, 1998 en 2005 (de gebiedsbescherming) en de Flora- en faunawet (de soortenbescherming).

Natuurbeschermingswet en Vogel- en Habitatrichtlijn

Het plangebied is niet gelegen in een beschermd gebied in het kader van de Natuurbeschermingswet of de Europese Vogel- of Habitatrichtlijn.

Flora- en faunawet

In 2002 is de Flora- en faunawet van kracht geworden. In deze wet zijn bepalingen opgenomen om het verstoren van planten en dieren of het vernietigen van hun standplaats of natuurlijke leefomgeving tegen te gaan. In deze wet wordt ook inhoud gegeven aan de verplichtingen voor het beschermen van planten- en diersoorten die voortkomen uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Een belangrijk aspect van deze wet is het voorzorgsbeginsel. Van grondeigenaren en gebruikers mag worden verwacht dat ingrepen en handelingen die negatieve effecten kunnen hebben op planten- of diersoorten, zodanig worden uitgevoerd dat schade tot een minimum beperkt blijft.

In het kader van de wet is altijd een zorgplicht van toepassing bij het uitvoeren van bouwwerkzaamheden.

Het plan betreft het vernieuwen van het clubhuis. Er is momenteel een clubhuis op dezelfde locatie aanwezig en in gebruik. Er is sprake van een drijvend clubhuis, gelegen in het water in de jachthaven. Deze haven is al lang in gebruik. Op de plek van de wijziging zijn geen beschermde soorten te verwachten. Ook heeft het clubhuis na vernieuwing geen andere uitstraling naar de omgeving, waardoor aantasting van de natuurlijke leefomgeving van beschermde soorten ook niet aan de orde is. Ecologisch onderzoek is voor dit plan niet noodzakelijk.

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

5.8 Externe veiligheid

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

Conform de risicokaart van de provincie Noord-Holland valt het plangebied aan de Holendrechteweg 9 buiten de risico-contouren van transportroutes en zijn er geen Besluit externe veiligheid inrichtingen aanwezig. Een onderzoek naar externe veiligheid is dan ook niet noodzakelijk.

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor het realiseren van het bouwplan.

5.9 Kabels en leidingen

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

5.10 Verkeer en parkeren

De ontsluiting voor wegverkeer van het perceel loopt via de Holendrechteweg. Hierin wordt niets gewijzigd. De jachthaven met het huidige clubhuis is hier reeds lang gevestigd en de vergroting van het clubhuis heeft geen toename van het aantal verkeersbewegingen tot gevolg.

De vereniging heeft totaal 112 leden. De haven heeft totaal 62 ligplaatsen en er zijn geen uitbreidingsmogelijkheden voor de haven. De meeste leden van de watersportvereniging zijn woonachtig in Ouderkerk aan de Amstel en komen met de auto om te laden en lossen en parkeren thuis hun auto. De jachthaven heeft voor de entree drie parkeerplaatsen die alleen zijn bestemd voor laden en lossen.

De overige leden van de vereniging parkeren op het parkeerterrein naast de Benninghbrug. Daar is plaats voor circa 12 auto's. Verder wordt er geparkeerd in de omgeving. Aan deze reeds lang bestaande situatie wordt niets gewijzigd.

Dit onderdeel vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

5.11 Conclusie onderzoek van de omgevingsaspecten

Uit het bovenstaande blijkt dat er geen belemmeringen zijn op het gebied van milieuhinder, geluid, bodem, externe veiligheid, water, ecologie en archeologie om medewerking te verlenen aan het bouwplan voor een nieuw clubhuis in de jachthaven aan de Holendrechteweg 9 in Ouderkerk aan de Amstel.

6 ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De ontwerpomgevingsvergunning en de ruimtelijke onderbouwing hebben op grond van artikel 3.4 Algemene Wet Bestuursrecht ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van terinzagelegging is een ieder zowel mondeling als schriftelijk in de gelegenheid gesteld zijn zienswijzen over het plan naar voren brengen bij het college van burgemeester en wethouders.

Gezien de beperkte verandering ten aanzien van de bestaande situatie heeft de gemeente ervoor gekozen om af te zien van inspraak en vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van de Wet ruimtelijke ordening. In het kader van de zienswijzenprocedure kon op dit plan gereageerd worden.

Er zijn zienswijzen ingebracht. Deze zienswijzen hebben betrekking op de hoogte van het clubhuis, de vrees voor overlast vanwege bruiloften en partijen en de vrees voor precedentwerking. Deze zienswijzen geven geen aanleiding de omgevingsvergunning te weigeren.