

GEMEENTE OUDER-AMSTEL

Bestemmingsplan "Duivendrechtse Polder 2000"

Behoort bij besluit van de raad van de gemeente
Ouder-Amstel d.d. 21-09-2000
De gemeentesecretaris. *[Handwritten signature]*

Stadium planprocedure

In ontwerp ter inzage gelegd
d.d. 30 juni 2000
Gewijzigd/~~ongewijzigd~~ vastgesteld door de gemeenteraad
d.d. 21 september 2000
Goedgekeurd door gedeputeerde staten
d.d. 24-4-2001 n. 2000-38872

Planinhoud

Ouderoepelijk 27/3/02
Toelichting (T)
Voorschriften (V)
Kaart 101140-1062-01
Detailkaarten 101140-1062-07 t/m 17

Bijlage bij de toelichting

- I Eindverslag inspraakprocedure voorontwerpbestemmingsplan
"Duivendrechtse Polder 2000"

Bijlage bij de voorschriften

1. Schematisch toetsingskader beroeps- en bedrijfsuitoefening in woningen
2. Foto-inventarisatie karakteristieke bouwwerken
3. Illustraties agrarische bedrijfsgebouwen zoals bedoeld in deel 3.4.3. van de toelichting

Bijlagenboek

- A. Verslag inspraakprocedure
B. Verslag Wettelijk vereist overleg
C. Akoestisch onderzoek

Opstellers

drs. T. Dronkert, planoloog
mr.drs. C. Berolo, juriste

Projectnummer

101140-1062

Datum

25 september 2000



VVK architectuur
en stedenbouw bv

INHOUD TOELICHTING

	Blz.
1. ALGEMEEN	
1.1. Inleiding	1 T
1.2. Begrenzing en motivering	1 T
1.3. Eerder geldende regelingen	1 T
1.4. Historische ontwikkeling	2 T
2. HET PLANGEBIED: INVENTARISATIE	3 T
2.1. Bodem- en waterhuishouding	3 T
2.2. Landschap en natuurwaarden	3 T
2.2.1. Ontstaanswijze	3 T
2.2.2. Het huidige landschap	4 T
2.2.3. Cultuurhistorie	5 T
2.2.4. Natuurwaarden	5 T
2.3. De agrarische structuur	6 T
2.4. Het milieu	7 T
2.4.1. Waterkwaliteit	7 T
2.4.2. Bodemverontreiniging	7 T
2.4.3. Akoestisch milieu	7 T
2.5. Bebouwing	9 T
3. PLANOLOGISCH KADER	11 T
3.1. Positiebepaling	11 T
3.2. Rijksnota's	11 T
3.3. Regionale plannen	13 T
3.3.1. Het streekplan Amsterdam-Noordzeekanaalgebied	13 T
3.3.2. Zuidtangent	13 T
3.3.3. Waterbeheersplan Amstel, Gooi en Vecht 2000-2004	13 T
3.3.4. Regionaal Verkeers- en Vervoersplan	14 T
3.3.5. Het Basisplan Amstelland en deelplannen	14 T
3.3.6. Het Landinrichtingsplan	14 T
3.4. Gemeentelijk beleid	15 T
3.4.1. Algemeen	15 T
3.4.2. Burgemeester Stramanweg	15 T
3.4.3. Gebruik van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing voor woondoeleinden	16 T
3.4.4. Beroeps- of bedrijfsuitoefening in woningen	18 T
3.4.5. Woonschepenligplaatsen	18 T
3.4.6. Bijzondere kampeervormen	18 T
4. HET PLAN	20 T
4.1. Algemeen	20 T
4.2. Bestemmingen en voorschriften	20 T
4.2.1. Relatie met andere wettelijke regelingen	20 T
4.2.2. De regeling van bouwwerken, geen gebouwen, zijnde	20 T
4.2.3. Wijziging naar aanleiding van opheffing bordeelverbod	21 T
4.2.4. Woondoeleinden	21 T
4.2.5. Agrarische doeleinden	23 T
4.2.6. Bedrijfsdoeleinden (artikel 10)	25 T
4.2.7. Nutsdoeleinden (artikelen 11, 12, 13 en 14)	26 T

	Blz.
4.2.8. Recreatieve doeleinden (artikelen 15, 16 en 17)	27 T
4.2.9. Verkeersdoeleinden (artikelen 18, 19 en 20)	27 T
4.3. Algemene bepalingen	27 T
4.3.1. Molenbeschermingszone (artikel 21)	27 T
4.3.2. Karakteristieke bouwwerken (artikel 22)	28 T
4.4. G.S. besluit 13 februari 1997	28 T
5. DE UITVOERBAARHEID VAN HET PLAN	29 T
5.1. De maatschappelijke uitvoerbaarheid	29 T
5.2. Financieel-economische uitvoerbaarheid	29 T
6. PROCEDURE TOT HET VASTSTELLEN VAN HET BESTEMMINSPLAN	30 T
7. HET OVERLEG	31 T
7.1. Inspraak	31 T
7.2. Overleg artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijk ordening	31 T

TOELICHTING

1. ALGEMEEN**1.1. Inleiding**

Op 6 april 1999 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State het besluit van Gedeputeerde Staten van 13 februari 1997 tot goedkeuring van het bestemmingsplan "Duivendrechtse Polder" vernietigd. Hiermede is alsnog goedkeuring onthouden aan het, op 20 juni 1996, door de raad van de gemeente Ouder-Amstel gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan "Duivendrechtse Polder". De reden hiertoe is dat de publicatie van de vaststelling van het bestemmingsplan door burgemeester en wethouders niet conform de wettelijke voorschriften heeft plaatsgevonden.

Op grond van artikel 30 WRO moet binnen een jaar een nieuw bestemmingsplan worden vastgesteld. Dit plan Duivendrechtsepolder 2000 is als zodanig bedoeld.

Ondanks dat de uitgangspunten van het bestemmingsplan ongewijzigd zijn gebleven, is het plan op een aantal ondergeschikte punten aangepast. Zo is de uitspraak van Gedeputeerde Staten nu verwerkt en is het plan geactualiseerd aan ontwikkelingen die in het gebied inmiddels hebben plaatsgevonden. Delen van kaart en voorschriften zijn hierop aangepast, en in de toelichting (hoofdstuk 4) nader verklaard. Omdat nu sprake is van een gewijzigd plan, zal de procedure ter voorbereiding en vaststelling van het bestemmingsplan opnieuw gestart worden. Deze procedure wordt toegelicht in hoofdstuk 6.

1.2. Begrenzing en motivering

Het plangebied bestaat de gronden van de Groot Duivendrechtse Polder, de Klein Duivendrechtse Polder en de polder De Toekomst, als volgt begrensd:

- aan de westzijde in het hart van de Amstel, op de grens met de gemeente Amstelveen;
- in het noorden c.q. noordoosten door de grens met de gemeente Amsterdam en voorts door Rijksweg A 2 (oostzijde);
- aan de zuidoostzijde door de Burgemeester Stramanweg.

Juist buiten dit plangebied hebben zich, o.a. door wegaanleg en toenemende stedelijke druk, grote veranderingen voorgedaan. Het gebied zelf staat daardoor onder stedelijke invloed. Vanuit verschillende invalshoeken zijn en worden plannen ontwikkeld voor (her)inrichting van het gebied, gericht op vergroting van het recreatief (mede)gebruik, handhaving van de agrarische functie en bescherming van de landschappelijke openheid.

Deze ontwikkelingen vragen een geëigende planologische regeling. Dit bestemmingsplan beoogt die te geven.

1.3. Eerder geldende regelingen

Binnen de begrenzing van het voorliggende plangebied werd de bestemming van de gronden geregeld in vijf bestemmingsplannen, te weten:

- Uitbreidingsplan in onderdelen Ouderkerk 1951, vastgesteld door de gemeenteraad op 30 januari 1951 en gewijzigd op 8 mei 1952 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 20 mei 1952.
- Uitbreidingsplan in hoofdzaak 1961, vastgesteld door de gemeenteraad op 20 juni 1961, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 4 juni 1963 en goedgekeurd door de Kroon op 18 maart 1966.
- Uitbreidingsplan in onderdelen Ouderkerk Noord 1964, vastgesteld door de gemeenteraad op 16 juni 1964 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 28 april 1965.
- Bestemmingsplan "Strandvliet 1970", vastgesteld door de gemeenteraad op 29 januari 1971, (gedeeltelijk) goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 20 juni 1972 en (gedeeltelijk) goedgekeurd door de Kroon op 12 juli 1977.
- Bestemmingsplan "Hoger Einde Noord 1978", vastgesteld door de gemeenteraad op 30 november 1979, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 19 februari 1980 en goedgekeurd door de Kroon op 20 februari 1981.

1.4. Historische ontwikkeling

Amstelland ontleent zijn naam aan een van de veenrivieren, de Amstel, die ten zuidwesten van Amsterdam begint bij de samenvloeiing van Drecht en Mijdrecht en die van daar naar het IJ stroomt.

In het begin van de ontginningen, die in de 11e en 12e eeuw plaatsvonden, behoorde "Aemstelle" tot de Sint Maartenskerk te Utrecht. In 1226 werd het gebied vergroot met Muiden, Diemen en Weesp tot de heerlijkheid "Amstelland". Het centrum was Ouderkerk, waar de oudste kerk en het kasteel van de heren van Amstel hebben gestaan. In de eerste helft van de 13e eeuw werd het "ambacht" gesplitst in Ouder- en Nieuwer-Amstel, ieder met een eigen parochiekerk. De bevolking van deze plaatsen leefde van veeteelt, turfsteken en de teelt van hennep. In 1525 werd het Hoogheemraadschap Amstelland in het leven geroepen. Van toen af werd de afwatering geregeld en kon het gebied, dat tot die tijd door het opdringen van het water uit de Zuiderzee en het achterliggende Sticht elke winter met watersnood te kampen had gehad, zich ontwikkelen tot wat het nu is.

2. HET PLANGEBIED: INVENTARISATIE

2.1. Bodem- en waterhuishouding

In de bodemopbouw¹ van het plangebied is de invloed van de rivier de Amstel duidelijk waarneembaar. Langs de oever van de Amstel bevinden zich kalkarme drechtvaaggronden (zware klei, M41C), op een ondergrond van voornamelijk bosveen. Min of meer parallel hieraan bestaan aanliggende gronden uit weideveen, eveneens op een ondergrond van slibhoudend bosveen. Het kleidek, dat meestal meer dan 20 cm dik is, bestaat uit humusrijke klei, waarvan de zode soms over 5 à 10 cm diepte moerig is. Aansluitend hierop bevinden zich koopveengronden op zeggeveen, met een bovengrond van venige klei tot kleilig veen, met sterk wisselende veraarding.

In het zuidoostelijk gedeelte (droogmakerij) van het plangebied bestaat de bodem uit vlierveengronden. Deze veengronden hebben een moerige bovengrond die niet of tot minder dan 15 cm diepte volledig veraard is. Plaatselijk komen in of onder deze bovengrond dunne kleilaagjes voor. De graszode is bij de vlierveengronden uiterst kwetsbaar en kan snel worden vertrapt.

Over het algemeen zijn de gronden in het westelijk gedeelte van het plangebied meer geschikt voor blijvend grasland.

De Duivendrechtse Polder kent in de huidige situatie twee peilgebieden. In de nieuwe situatie, conform het herinrichtingsplan Amstelland vindt uitbreiding plaats naar drie peilgebieden namelijk het landbouwgebied, het recreatie- en beheersgebied en de Polder de Toekomst.

In het landbouwgebied is een drooglegging van 65 cm gewenst. Daartoe dient het winterpeil met 20 cm verlaagd te worden tot N.A.P. -2,50 m., het zomerpeil bedraagt N.A.P. - 2,45 m. Langs de bebouwing van Hoger einde Noord en de Binnenweg is een hoogwaterzone geprojecteerd, welke dient ter bescherming daarvan.

In het recreatie- en beheersgebied is een drooglegging van 45 cm gewenst. Daartoe dient het peil met 10 cm te worden verlaagd tot N.A.P. -2,40 m.

De gronden in de Polder De Toekomst zijn eigendom van bureau Beheer Landbouwgronden. Voor dit beheersgebied wordt een drooglegging van 45 cm voorgesteld. Dit betekent een peil van N.A.P. -5,33 m.

2.2. Landschap en natuurwaarden

2.2.1. Ontstaanswijze

Het Amstelland maakte aanvankelijk deel uit van het grote samenhangende laagveen van Noord- en Zuid-Holland, dat dateert uit het vroeg holocene tijdperk (circa 400-1200 voor Christus). Ten tijde van de vorming verhief het landoppervlak zich echter ver boven de toenmalige zeespiegel. In de eindfase was het veen in hoofdzaak bedekt met bos, terwijl op natte en voedselarme gedeelten moeras- of grasland voorkwam. Dit onherbergzame gebied werd tot in de 11e eeuw vrijwel alleen door jagers of vissers bewoond.

¹ Bron: Bodemkaart van Nederland, 25 Oost, Stiboka

Door het veengebied kronkelden de riviertjes, die voor de afwatering zorgden. De oevers van deze wateren hadden een goede bodemgesteldheid en vanaf deze oeverlanden vond de occupatie van het gebied plaats. Agrarische landslieden rooiden het bos en groeven sloten langs smalle kavels (slagen) het veen in en maakten er grasland van. Door een verdergaande drooglegging is het land in de loop van de tijd langzaam ingeklonken, waardoor de boezemwateren met de aanliggende dijken hoog in het landschap kwamen te liggen.

In de 16e eeuw werd het vervenen ter hand genomen voor de turfwinning. Aanvankelijk werd er met weinig systeem gegraven en gebaggerd. De op deze wijze gevormde plassen breidden zich door afslag en samenvoeging steeds verder uit. Gelukkig werd onder dwang van de overheid op den duur een voorzichtiger wijze van vervening toegepast: men liet legakkers staan en spaarde brede stroken voorland langs wegen en dijken, daar waar het bosveen zich toch niet voor turfsteken leende.

Later werden de ontveende polders ingedijkt en weer drooggemalen om als weiland te dienen. Zo gebeurde dat ook bij de polders in het plangebied. In tegenstelling tot het oude slagenlandschap worden hier een rechthoekige verkaveling en een verspreide bebouwing aangetroffen.

Van oudsher is de rivier de Amstel in trek als recreatiegebied voor de bevolking uit de stad (pleziervaren, schaatsen, wandelen, vissen). De boezemwateren met omliggende dijken, wegen en hun beplanting gelden als meest waardevolle landschappelijke elementen in het gebied.

2.2.2. Het huidige landschap

Het landschap in het plangebied wordt gekenmerkt door openheid en duidelijke begrenzingen aan de randen. Met name de Klein Duivendrechtse Polder bezit een grootschalig karakter.

Het landschap van de Groot Duivendrechtse Polder in het noorden is daarentegen door aanleg van sportterreinen meer verdicht.

In het oosten en noorden wordt het plangebied begrensd door rijkswegen (de A 2 en de hooggelegen A 10). In het zuiden overheerst de dorpsbebouwing van Ouderkerk, waarbij tevens de aldaar gelegen, doch op te heffen, zuiveringsinstallatie, omgeven door beplanting, in het oog springt. Beplanting komt verder slechts langs de randen van het gebied voor.

Het bochtige verloop van de Amstel, waarlangs kleinschalige bebouwing en opgaande (erf)beplanting, kenmerkt de westelijke rand. Opmerkelijk in het plangebied is voorts het hoogteverschil tussen het bovenland en de ca. 3 m lager gelegen verveende polder in het zuidoosten.

De openheid van de beide polders, de verdichting langs de Amstel en het hoogteverschil tussen bovenland en verveende polder maken het landschap in het plangebied zeer kenmerkend voor Amstelland.

De poldermolen De Zwaan aan de Binnenweg (hoek Molenpad) heeft een opvallende en waardevolle visuele invloed op het landschap, zowel als bewegend element, alsook voor wat betreft de verschijningsvorm. Het opvallende bouwwerk is een rijksmonument en het markeert van oudsher de plaats van uitmaling van de polder op de Amstel.

De samenhang van de molen en het landschap wordt sterk bepaald door de positie in de omgeving en de zichtbaarheid daarvan. In de loop der tijd zijn in de onmiddellijke nabijheid beplantingen aangebracht, groensingels rond sportterrein en de begraafplaats, die afbreuk doen aan de visueel en vooral ook de functioneel wenselijke openheid rond de molen.

Uit landschappelijke en functionele overwegingen (zichtbaarheid en windvang) is het wenselijk geacht om in de toekomst verdere achteruitgang van genoemde aspecten te kunnen voorkomen, of een corrigerend beleid te kunnen voeren.

2.2.3. Cultuurhistorie

Landschap en bebouwing zijn tevens informatiebronnen van cultuurhistorie. Zo is het voor Amstelland karakteristieke onderscheid tussen de hoger gelegen oeverlanden, waarop van oudsher de bewoning zich concentreerde, en de lager gelegen weidegronden, nat en nauwelijks ontsloten, ook in het plangebied aanwezig. De hogere en vaste oeverlanden, die minder aan inklinking onderhevig zijn dan de aangrenzende veenpolders, waren ook een geschikte plaats voor het ontstaan van hogere en zwaardere bomen, die, samenhangend met de diepe ontwatering, ook dieper wortelen.

Samen met de bebouwing langs de Amstel zorgde dit voor de kenmerkende verichting langs de rand. De beplanting had een nutsfunctie als hakhout, als afscherming en/of als boomgaard, als onderdeel van het boerenbedrijf. Op een enkele plaats in het plangebied is de oorspronkelijke boerderijvorm, met karakteristieke erfindeling en -beplanting nog herkenbaar.

De molen De Zwaan vormt, in samenhang met het ontwateringssysteem van de polders, een ander cultuurhistorisch waardevol gegeven.

Ook de hoogteverschillen in het plangebied, met name die tussen de Klein Dui-vendrechtse Polder en de polder De Toekomst, zijn in dit verband interessant.

Deze waarden zijn inherent aan het landschap. Zij hebben binnen het plangebied niet een dermate grote betekenis, dat bescherming via een specifiek op cultuurhistorie gerichte regeling nodig is. Maar met het veilig stellen van de landschappelijke waarden kan ook hun cultuurhistorische betekenis worden behouden.

2.2.4. Natuurwaarden

Flora

In het noordelijk gedeelte zijn de slootkanten weinig bloem-/soorten-rijk. Een aantal slootkanten heeft zelfs helemaal geen begroeiing. De rest van het deelgebied kent een gevarieerde slootkantbegroeiing. In de buurt van de boerderijen zijn de slootkanten veelal verruigd.

Verder zijn de slootkanten veelal bloemrijk met groot moerasscherm en/of kleine waterreppe. In het noorden van het middendeel komt veel waternavel voor en in het zuiden ook veel pijptorkruid.

Het droogmakerijgedeelte kent slootkanten waar voornamelijk liesgras domineert.

De beplanting van de berm, met o.a. raapzaad, in het noordelijk deel langs de Amstelkant is erg ruderaal. Aan de landzijde wordt de berm minder verstoord en plaatselijk groeit een vegetatie van het Franse raaigrastype. Een groot deel, zowel aan de land- als aan de waterzijde, is hier ingezaaid met een bloemenmengsel. De berm langs het midden en het zuidelijke deel van de Groot en Klein Dui-vendrechtse Polders vertoont een patroon van sterke verstoring aan de Amstelzijde en minder sterke verstoring aan de landzijde.

Soms is er ook verstoring door kwel; vooral riet is dan bijgemengd, waarbij veel kweek en grote brandnetel domineren. Tussen het puin langs de oever staat veel bitterzoet en ook gele waterkers. Verder groeit hier veel fluitenkruid, berenklauw, kleefkruid, hondsdrif, witte dovenetel en dergelijke.

Aan de oevers bevindt zich slechts plaatselijk nog een oeverbegroeiing met lisdodde, kalmoes en rietgras.

Op de dijk rond de droogmakerij groeit veel kweek en schapezuring. Hier zou door een gericht beheer een vegetatiekundig mooier aspect te verkrijgen zijn, mede ten behoeve van recreanten.

Ten aanzien van de poldersloten blijkt, dat de chloridegehalten van het polderwater variëren tussen klassen 300-500 mg Cl-/l en 500-1.000 mg Cl-/l, wat brakker dus, over het algemeen, dan het deel van Amstelland ten oosten van de Bijlmer. Dit als gevolg van de inlaat van veelal brak Amstelwater.

Fauna

Wat de weidevogels betreft zijn de Groot en Klein Duivendrechtse Polders na Diemer- en Overdiemerpolder en het zuidelijk deel van de Ronde Hoep, het meest rijke gebied in Amstelland. Vooral de scholekster komt hier veelvuldig voor. De grutto's lijken voornamelijk geconcentreerd in en om de droogmakerij. Dit gedeelte blijkt samen met het midden van de polder het meest weidevogelrijk te zijn.

2.3. De agrarische structuur

In het kader van de voorbereiding van het Basisplan Groengebied Amstelland en het Landinrichtingsplan is de agrarische structuur van Amstelland uitgebreid onderzocht. In het kader van het Plan van Toedeling zal de agrarische structuur in de polder worden aangepast. De betrokken gemeenten hebben verklaard aan het plan hun medewerking te verlenen door middel van het aanpassen van hun bestemmingsplannen voor het buitengebied en de voorzieningen uit het Landinrichtingsplan.

De rundveehouderij is veruit de belangrijkste bedrijfstak in deze streek.

Door afname van de cultuurgrond (door het opdringen van stedelijke functie) en als gevolg van landbouweconomische maatregelen, daalt de omvang van de rundveehouderij. Het absolute aantal bedrijven vermindert en er is een ontwikkeling naar neven-beroepsbedrijven, met onder meer een lagere veebezetting. Deze ontwikkeling heeft zich in het bestemmingsplangebied, waar de agrarische structuur al zwakker was dan in overig Amstelland, ook zeker voorgedaan. Momenteel bevinden zich nog zes agrarische bedrijven in het plangebied.

De toekomstige agrarische ontwikkeling in Amstelland zal sterk in het teken staan van de uitvoering van het landinrichtingsplan "Herinrichting Amstelland", met de daarbij behorende omzetting van cultuurgrond in recreatiegebied. De Duivendrechtse Polder behoudt echter grotendeels zijn agrarische functie. In het kader van de "Herinrichting Amstelland" wordt gestreefd naar vergroting van hoofdberoepsbedrijven.

Het bestemmingsplan dient daarom de voorwaarden voor volwaardige agrarische bedrijfsvoering te verschaffen. Binnen het plangebied is de mogelijkheid opgenomen om, indien noodzakelijk in verband met de bedrijfsvoering, een tweede agrarische bedrijfswoning te realiseren.

2.4. Het milieu

2.4.1. *Waterkwaliteit*

Het waterkwaliteitsbeheer wordt verzorgd door het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht. Het waterkwaliteitsplan geeft een aanduiding van de gewenste, dat wil zeggen na te streven, waterkwaliteit voor de belangrijkste wateren.

Volgens de kwaliteitsbeoordeling, toegepast in het Provinciaal Waterkwaliteitsplan Noord-Holland, valt de huidige waterkwaliteit van de Amstel ter hoogte van het plangebied in klasse IV B/V. Binnen het hier gehanteerde ecologisch gericht beoordelingssysteem is deze klasse de op twee respectievelijk één na meest verontreinigde. Het waterkwaliteitsplan is erop gericht de waterkwaliteit te verbeteren tot klasse IV A; dat wil zeggen, twee klassen "hoger" dan de huidige kwalificatie.

De waterkwaliteit van de poldersloten is over het algemeen matig.

Het polderwater is in het Waterkwaliteitsplan ingedeeld in klasse B 1 a conform de polderwatertypologie. Dit type komt voor in een licht brak milieu met wisselende zoutgehalte, zonder dat van specifieke natuurfuncties sprake is. De flora kenmerkt zich door zeer algemene soorten met een grote tolerantie ten opzichte van diverse milieuparameters.

2.4.2. *Bodemverontreiniging*

Binnen het plangebied ligt één locatie waarin het verleden verontreiniging van de bodem is geconstateerd. De sanering van dit terrein (benzinstation aan de Burgemeester Stramanweg) is inmiddels voltooid.

Voor het overige komen geen locaties voor op de provinciale inventarisatielijst van terreinen waar mogelijk sprake is van bodemverontreiniging.

2.4.3. *Akoestisch milieu*

Het plangebied ondervindt geluidsbelasting vanwege wegverkeer en luchtverkeer. In of in de nabijheid van het plangebied zijn geen bedrijfstypen als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit Milieubeheer, de zogeheten lawaaiproducerende bedrijfsfuncties. Evenmin is spoorweglawaaai aan de orde.

Geluidhinder wegverkeer

Ingevolge de Wet geluidhinder (Wgh) bezitten de wegen in het plangebied een zone, waarbinnen onderzoek naar de geluidsbelasting van geluidsgevoelige functies nodig is.

Geluidsgevoelige bestemmingen binnen deze zone mogen geen hogere geluidsbelasting ontvangen dan in de Wgh is bepaald. Voor nieuwe woningen geldt een voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Onder voorwaarde is een hogere waarde tot 55 dB(A) mogelijk. Voor agrarische bedrijfswoningen kan een hogere waarde worden vastgesteld, die maximaal 5 dB(A) hoger is.

Binnen het plangebied strekken de zones van de volgende wegen zich uit:

Weg	Breedte zone
▪ rijksweg A 2	600 m
▪ Burgemeester Stramanweg	200 m
▪ Hoger Einde Noord	200 m
▪ Binnenweg	250 m
▪ Amsteldijk-Noord	200/250 m

Recent zijn aan het Hoger Einde Noord enkele nieuwe woningen gebouwd, nadat daarvan een "hogere waarde" was verleend (d.d. 4 april 1996).

Het bestemmingsplan voorziet niet in de bouw van nieuwe burgerwoningen. Wel bevat het plan een vrijstellingsmogelijkheid voor de bouw van tweede agrarische bedrijfswoningen en een wijzigingsbevoegdheid voor het omzetten van agrarische bedrijven tot woonboerderijen.

Voor de betreffende locaties, die in het kader van de Wgh relevant waren en nu nog zijn, is in 1995 nader akoestisch onderzoek verricht. De resultaten hiervan zijn opgenomen in bijlage C.

Uit een recenter geluidonderzoek van RWS is een geringe toename van de geluidbelasting ($< 0,5 \text{ dB(A)}$) gebleken. Dit leidt echter niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Overigens is de Binnenweg verkeersluw gemaakt met toepassing van verkeersmaatregelen, waardoor deze weg onder de voorkeursgrenswaarde blijft. Berekend is ook dat de 50 dB(A) -contour langs de Binnenweg de bestaande agrarische bebouwingsvakken juist wel of juist niet raakt. In enkele situaties overtreft de bestaande agrarische bedrijfswoning een geluidsbelasting die iets boven de 50 dB(A) ligt. In de voorschriften is bepaald dat eventuele nieuwe bedrijfswoningen of woonboerderijen, te realiseren na vrijstelling respectievelijk wijziging, zullen moeten voldoen aan de Wgh. Op de plankkaart is de voorste bebouwingsgrens van de agrarische bebouwingsvakken zodanig vorm gegeven, dat een eventueel te bouwen tweede bedrijfswoning nooit meer dan 50 dB(A) kan ontvangen. Ligt het bebouwingsvak voor een gedeelte binnen de geluidszone, dan kan een eventuele tweede bedrijfswoning in het buiten de zone liggende gedeelte van het agrarische bebouwingsvak worden gerealiseerd, zonder dat enige procedure in het kader van de Wgh nodig is.

Een uitzondering vormt het perceel Binnenweg 18 (detail 8). Hier doet ook de invloed van het verkeerslawaaï van de A2 zich gelden. De woonboerderij (WB) kan niet worden gewijzigd in woningen (W) vanwege te hoge geluidsbelasting. In afwijking van het algemeen gemeentelijk beleid is daarom in deze bestemming geen splitsingsmogelijkheid voor woonboerderijen opgenomen. Voor de uitbreiding van de busbaan langs de Burgemeester Stramanweg (provinciale weg N 522) is door de Dienst Milieu en Water een akoestisch onderzoek verricht (d.d. 17 januari 1995, rapport nr. 95-KAP-0028). Bij deze uitbreiding vindt er geen of slechts een geringe verschuiving van de hoofdrijlijnen plaats. Op die plaatsen, waar van een kleine verschuiving van de rijlijn sprake is, zijn er geen woningen in de directe nabijheid aanwezig of er vindt een vergroting van de afstand woning-rijlijn plaats. Een uitzondering hierop vormt de woning Burgemeester Stramanweg 97 te Ouderkerk aan de Amstel.

Bij deze woning komt de busbaan op een kortere afstand van de gevel. Hierdoor vindt er een afname van de bodemdemping plaats. De toename van de geluidsbelasting bedraagt 2 dB(A) - van 55 dB(A) naar 57 dB(A) - waardoor er derhalve sprake is van een reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder. Voor de hogere geluidsbelasting is op grond van de Wet geluidhinder een hogere waarde verleend bij besluit door Gedeputeerde Staten op 11 juni 1996 nr. 96-711108.

Geluidhinder luchtverkeer

Het plangebied ligt voor een gedeelte in de vrijwaringszone van de Luchthaven Schiphol. Dit is een zone waar de geluidsbelasting vanwege vliegverkeer meer bedraagt dan 30 KE. Woningbouw is hier niet toegestaan, incidentele woningbouw is echter niet volledig uitgesloten.

Slechts indien op het perceel Binnenweg 18 een tweede agrarische bedrijfswooning nodig zou zijn, is ontheffing in het kader van het vrijwaringsbeleid nodig. In de overige delen van de vrijwaringszone binnen het bestemmingsplangebied zijn geen nieuwe woningbouwontwikkelingen mogelijk gemaakt.

2.5. Bebouwing

De bebouwing in het open gebied langs de oostoever van de Amstel bestaat in hoofdzaak uit de vanouds aanwezige boerderijen, enkele later gerealiseerde burgerwoningen en de oude kruitmagazijnen. Nabij de brug is nog waarneembaar dat de bebouwing aan het Hoger Einde Noord deel uitmaakt(e) van de woonkern Ouderkerk aan de Amstel, doch daarvan is losgeraakt vanwege de doorsnijding door de Burgemeester Stramanweg.

Verder ligt aan de zuidoostelijke rand van het plangebied nog de boerderij aan de Burgemeester Stramanweg nabij de Korte Dwarsweg, met schuin daar tegenover een benzineverkooppunt en de schuurtjes en kasjes op het volkstuinencomplex. Het middengebied vormt, met uitzondering van enkele kleinere bouwsels (clubgebouw ijsbaan en een gasontvangstation) en de rioolwatervoorziening, een fraai open landschap. Dit wordt nog sterker als voor de gronden van de niet meer in gebruik zijnde zuiveringsinstallatie met de omringende beplanting de agrarische functie weer hersteld is.

Het plangebied omvat relatief veel karakteristiek te achten bebouwing. Naast de hoeve Immanuel aan de Burgemeester Stramanweg is de langs de Amsteloever aanwezige bebouwing bijna geheel van een herkenbare karakteristiek. Dit geldt vooral de boerderijen, al dan niet in gebruik als agrarisch bedrijf.

Het karakteristieke is erin gelegen dat de boerderijen in dit gebied, zowel de oude monumentale als de wat jongere bouwwerken, bestaan uit een naast elkaar gelegen winter- en zomerhuis. De boerderijen zelf (de "winterhuizen") zijn van het zogenaamde "dwarshuistype".

Dat wil zeggen dat het woongedeelte met de "opkamers" boven de voorraadkelders, dwars op de achterliggende stal is gesitueerd.

Het "zomerhuis" is kleiner en is naast de boerderij gebouwd en de hoofdrichting is, evenals die van de boerderij, zodanig dat de smalle kant naar de weg is toegekeerd. Zomer- en winterhuis zijn meestal met elkaar verbonden door een tussenlid of overdekte gang.

Behalve de boerderijen zijn de voormalige kruitmagazijnen als karakteristiek aan te merken. Herkenbaar is de poging om de bebouwing te doen gelijken op de boerderijbouw langs de Amstel en een zekere curiositeit kan het complex niet worden ontzegd.

De burgerwoonbebouwing past over het algemeen goed in de situatie en bij de sfeer van de eerder omschreven bebouwing. In het bijzonder de voormalige ambtswoning en de vier aaneengebouwde woningen aan Hoger Einde Noord, hebben een beeldbepalende uitstraling.

De met een "k" als karakteristiek aangemerkte bebouwing is opgenomen in bijlage 2 bij het plan.

3. PLANOLOGISCH KADER

3.1. Positiebepaling

In het algemeen kan worden gesteld, dat door het proces van verstedelijking het gebied Amstelland onder grote druk is komen te staan. Grote stadsuitbreidingen en toename van het verkeer hebben het oorspronkelijk agrarisch gebruik en de inrichting al grondig veranderd, terwijl een verdergaande verandering als gevolg van de recreatieve druk op het gebied te wachten staat. Het plangebied draagt hier reeds een duidelijke stempel van.

Het plangebied ligt als een open (en uitdrukkelijk open te houden) wig tussen de stedelijke lobben van de Amsterdamse agglomeratie. Deze groene zone draagt als uitlooptermogelijkheid voor de stad in belangrijke mate bij aan de kwaliteit van de agglomeratie, zowel in de verschijningsvorm als in de belevingswaarde en in de recreatieve mogelijkheden. Daarnaast heeft het open gebied een eigen functie als (ecologische) verbindingzone tussen de stad en het open weidegebied, overgaand in het Groene Hart. De open wig waarvan het plangebied deel uitmaakt is dus een structurerend gegeven in het Lobbenconcept voor de Amsterdamse agglomeratie en in een regionale randstedelijke groenstructuur. In dit gebied is de stedelijke invloedssfeer merkbaar. Het beleid is gericht op handhaving van de openheid en de inpassing van stedelijke functies, met inachtneming van de belangen van landbouw, landschap en natuur, die in dit gebied nog aanwezig zijn. Inmiddels is een afgeronde visie op het gebied ontstaan, waarbinnen aan deelbelangen de hun toekomstige ontwikkelingsruimte is toegekend. Het Basisplan Groengebied Amstelland en herinrichtingsplan Amstelland, twee plannen met een hoge mate van uitvoeringsgerichtheid, bieden een vergaande concretisering hiervan.

3.2. Rijksnota's

Vierde Nota Ruimtelijke Ordening (VINEX) en Structuurschema Groene Ruimte

Het plangebied maakt onderdeel uit van de bufferzone Amstelland-Vechtstreek. Het belangrijkste doel van het bufferzonebeleid is het voorkomen dat stadsgebieden aaneengroeien, door het veilig stellen van het daartussen gelegen landelijk gebied. Dit kan plaatsvinden door het versterken van de groene functies, via voorzieningen voor de recreatie, via versterking van de agrarische bedrijfsstructuur en door middel van de vorming van relatienotagebieden en bossen.

In de Vierde Nota is voor dit deel van Amstelland de groene koers gekozen. Dit houdt in dat in belangrijke mate de ecologische kwaliteiten richtinggevend zijn voor de ruimtelijke ontwikkeling.

Deze koers krijgt onder meer gestalte in de toepassing van watersysteembenaarding bij de bestemming, inrichting en het beheer van het gebied.

Voor de veenweidegebieden waartoe Amstelland behoort, blijft het rijksbeleid gericht op het in stand houden van het open, waterrijke en verweven karakter, op een duurzaam agrarisch gebruik en op het behoud en waar mogelijk versterking van de ecologische infrastructuur en van de (water)recreatie. De voor de veenweidegebieden zo kenmerkende relatie tussen het agrarisch beheer en de instandhouding van natuurwaarden is daarbij erg belangrijk.

De realisering van de groene koers zal voor een belangrijk deel via het instrument van de landinrichting plaatsvinden. Hiertoe is het herinrichtingsplan Amstelland vastgesteld. Dit landinrichtingsplan is mede afgestemd op het Natuurbeleidsplan (NBP) en overige structuurschema's en op het regionale Basisplan Groengebied Amstelland.

Natuurbeleidsplan

Het Natuurbeleidsplan biedt het sectorbeleid voor natuurlijke gebieden in Nederland.

In Amstelland zijn de polder De Ronde Hoep, de Groot en Klein Duivendrechtse Polder met de polder De Toekomst en het bovenland van de Middelpolder aangewezen als kerngebied binnen de ecologische hoofdstructuur. Het beleid ten aanzien van kerngebieden is gericht op veilig stellen en vergroten van de bestaande natuurwaarden. Negatieve ontwikkelingen zullen worden geweerd en het gewenste beheer zal mogelijk worden gemaakt onder andere door toepassing van het Relatienotabeleid.

Het beleid kan worden gerealiseerd door het gebruiken van mogelijkheden in inrichtingsprojecten, waarbij maatregelen ieder voor zich van geringe omvang kunnen zijn (overhoeken, smalle stroken langs wegen en water ten behoeve van natuurontwikkeling).

Structuurnota Landbouw

De doelstelling van het landbouwbeleid is het bevorderen van een concurrerende, veilige en duurzame landbouw. Concurrerend wil zeggen dat de uitoefening van de landbouw als economische activiteit in een internationale markteconomie concurrerend moet zijn uit kosten oogpunt. Veilig duidt op veiligheid van het product voor de consument en veilig voor de werkenden in de landbouw en hun omgeving.

Met duurzaam wordt zowel de duurzame instandhouding en ontwikkeling van natuurlijke hulpbronnen bedoeld als ook duurzaam in de zin van sociaal-economische continuïteit van de sector.

Vierde Nota Waterhuishouding

De beleidsdoelstellingen zijn gericht op :

- het hebben en instandhouden van een veilig, bewoonbaar en leefbaar land;
- het ontwikkelen en instandhouden van gezonde en duurzaam bruikbare watersystemen.

Om deze doelstellingen te bereiken wordt er een relatie gelegd met het milieubeleid en het beleid en de plannen op het gebied van de ruimtelijke ordening.

Nota Ruimtelijk Kader Randstadgroenstructuur

Het doel van dit beleid is omschreven als geleiding van de verstedelijking en veiligstelling van het landelijk gebied; de stad en het landelijk gebied dienen beter op elkaar aan te sluiten. In dit verband worden de volgende instrumenten genoemd: de planningsprocedure openluchtrecreatie, het bufferzonebeleid, de landinrichting en het stichten van staatsboswachterijen.

Het streven is er in de randstadgroenstructuur op gericht om de bovengenoemde instrumenten in hechte combinatie met elkaar in te zetten, teneinde met grote spoed de geleidingsfunctie van dit gebied te versterken en de landschappelijke waarde veilig te stellen. In Amstelland, met name ook in het plangebied, is hiervan concreet sprake.

3.3. Regionale plannen

3.3.1. *Het Streekplan Amsterdam-Noordzeekanaalgebied*

Het streekplan werkt bovenstaand rijksbeleid verder uit. Als hoofdlijnen voor de meest gewenste ontwikkeling van het gebied Amstelland wordt onder meer het handhaven van het open karakter genoemd. Daarbij dient gestreefd te worden naar een ontwikkeling gebaseerd op verweving van functies voor de openlucht-recreatie met andere functies in het landelijk gebied (landbouw, landschap en natuurbeheer).

De streekplankaart bestempelt nagenoeg het gehele plangebied als agrarisch gebied, waarbinnen mogelijkheden aanwezig zijn voor recreatief medegebruik.

In aansluiting op het sportcomplex Over-Amstel is in het noorden van het plan-gebied en nabij de bocht in de Amstel dagrecreatie gelokaliseerd. Ook voor de polder De Toekomst is in het streekplan een dagrecreatieve inrichting voorzien.

Ten aanzien van genoemde aanduidingen met uitzondering van die voor de Pol-der De Toekomst (zie paragraaf 3.3.5.) spoort het streekplan in grote lijnen met de voorstellen uit het Basisplan Amstelland en de daarbij behorende deelplannen voor inrichting van Amstelland (zie paragraaf 3.3.4.).

3.3.2. *Zuidtangent*

In de nota Beleidsvisie en Programma Openbaar Vervoer (1990) heeft de provin-cie Noord-Holland haar ideeën over het openbaar vervoer uiteengezet. Eén van de onderdelen uit deze nota is de zogenaamde zuidtangent. Beoogd wordt het realiseren van hoogwaardige vrije infrastructuur voor een soort openbaar-ver-voersring rond Amsterdam tussen IJmuiden/Haarlem/Hoofddorp/schiphol/Am-stelveen/Amsterdam-Zuidoost/Weesp. Van de zuidtangent is hier relevant het trajectdeel Amstelveen/Amsterdam-Zuidoost. Het voorkeustracé van de zuid-tangent loopt pal ten noorden van de A 9 derhalve buiten het onderhavige be-stemmingsplangebied.

Omdat het nog de nodige tijd zal duren voordat het voorkeustracé zal worden gerealiseerd is als tijdelijke variant een tracé langs de Burgemeester Stramanweg voorgesteld. Hier zijn gedeeltelijk al busstroken aanwezig.

Ter uitvoering van het project "Optimalisatie Openbaar Vervoer N 522 Ouder-kerk" in het kader van het Bereikbaarheidsplan Randstad zal de busbaan langs de Burgemeester Stramanweg worden uitgebreid tot voorbij de Rijksweg A 2.

Hiervoor is op een aantal plaatsen verbreding van de Burgemeester Stramanweg in noordelijke richting noodzakelijk, zonder dat er overigens sprake is van uitbrei-ding van genoemde weg met meer rijbanen voor het gewone gemotoriseerde verkeer.

In deel 3.4.2. van deze toelichting is aangegeven welke randvoorwaarden door de gemeente Ouder-Amstel zijn gesteld bij uitbreiding van de busbaan.

3.3.3. *Waterbeheersplan Amstel, Gooi en vecht 2000- 2004*

In dit plan heeft het hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht in samenwer-king met andere partijen een visie gegeven op de verschillende ontwikkelingen in de waterwereld. Het is een plan dat gericht is op de gebiedsgericht samenwer-ken waarbij aandacht is geschonken aan het baggeren, versterken van waterke-ringen, het realiseren van peilbesluiten en de aanpak van lozingen vanuit het ri-oolstelsel.

3.3.4 Regionaal Verkeers- en Vervoersplan

Het Regionaal Orgaan Amsterdam, dat een voorlopige erkenning als vervoerregio heeft gekregen, heeft het Verkeers- en Vervoersplan (RVVP) vastgesteld. Het gaat in dit kader te ver om uitgebreid op dit plan in te gaan. Belangrijk voor het onderhavige plangebied is dat in de Doelstellingenvariant van het RVVP is aangegeven dat de Burgemeester Stramanweg van 2 x 1 naar 2 x 2 rijstroken zou moeten worden uitgebreid.

In paragraaf 3.4.2. is aangegeven waarom ook het gemeentebestuur met dit in het RVVP opgenomen voornemen niet kan instemmen.

3.3.5. Het Basisplan Amstelland en deelplannen

Het "Basisplan Amstelland", al in 1980 door de Stichting Groengebied Amstelland uitgebracht, levert de grondslagen voor de recreatieve inrichting van de stadsrand van Amsterdam. Het Basisplan is nader uitgewerkt in deelplannen. Het deelplan Duivendrechtse Polder is in 1989 vastgesteld en het deelplan Recreatieve routes in 1983.

In aansluiting op de mogelijkheden voor intensieve recreatie (Over-Amstel) zijn voorzieningen voor extensieve recreatie (wandelen, speel- en ligweiden) geprojecteerd. Langs de Amstel zijn enkele attractiepunten gedacht en de Binnenweg en Hoger Einde Noord, op de oostoever, dient te worden afgesloten voor doorgaand autoverkeer, om het fietsen langs deze route veiliger en aantrekkelijker te doen zijn. Bedoelde "afsluiting" c.q. onderbreking wordt voorsnog geregeld via verkeersborden in 1995. Het zuidelijk gedeelte van de polder behoudt zijn voornamelijk agrarisch karakter en wordt door fiets- en wandelpaden ontsloten. Het exacte tracé van deze paden moet nog nader worden bepaald.

In landschappelijk opzicht blijft de openheid van het gebied een karakteristiek gegeven. Langs de randen kan aanvullende beplanting hieraan een accentuering geven. Voorts zorgt deze beplanting voor een verdere aankleding van de doorgaande recreatieve routes.

3.3.6. Het Landinrichtingsplan

Het landinrichtingsplan "Herinrichting Amstelland" is gewijzigd door Gedeputeerde Staten en op 29 november 1999 vastgesteld als de planwijziging/planuitwerking Landinrichtingsplan "Herinrichting Amstelland" met de daarbij behorende plankaart. Ondanks de wijziging behelst het plan inrichtingsmaatregelen voor nieuwe functies en maatregelen ter versterking van bestaande functies. Te noemen zijn maatregelen op het gebied van landbouwbedrijfsvergroting, waterbeheersing en verkaveling. Voor bedrijfsvergroting komen vooral de zogenaamde middenbedrijven (15 à 25 ha groot) in aanmerking, teneinde hun bestaansmogelijkheden ook op langere termijn zeker te stellen.

Voorts biedt het herinrichtingsplan het uitvoeringskader voor de recreatieve ontwikkeling conform het basisplan. Dit betreft een aantal maatregelen gericht op recreatief medegebruik (ontsluiting van de polder voor fietsers en voetgangers, inrichting recreatieve route langs de Amstel met enkele recreatieve steunpunten). Anders dan in het streekplan stond vermeld, is aan de polder De Toekomst en het oostelijk deel van de Klein Duivendrechtse Polder de status als beheersgebied (in dit plan "gebied I" genoemd) toegekend.

Deze gronden zullen een agrarische productiefunctie behouden, binnen randvoorwaarden van natuur en landschap. Onder meer zal hier geen peilverlaging worden nagestreefd, maar wordt er een peilscheiding tussen het beheersgebied aangebracht door het aanleggen van dammen en schotten.

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. Algemeen

Uit het voorgaande blijkt dat voor het plangebied Duivendrechtse Polder inhoudelijke samenhang bestaat tussen streekplan, basisplan met deelplannen en het landinrichtingsplan. Omdat het basisplan en het landinrichtingsplan met gemeentelijke instemming tot stand zijn gekomen, ligt het voor de hand dat de in de genoemde plannen neergelegde beleidslijnen ook van gemeentezijde worden aangehouden. Een belangrijke doelstelling van dit bestemmingsplan is dan ook de planologische regeling van de in die plannen neergelegde wenselijke ontwikkelingen.

Ten aanzien van de Burgemeester Stramanweg komen regionale plannen en gemeentelijk beleid niet geheel met elkaar overeen (zie deel 3.4.2. van deze toelichting).

Voorts wordt voor de bestaande functies in de Duivendrechtse Polder een consoliderend beleid nagestreefd. Daaraan worden, conform de voorstellen uit deelplan en landinrichtingsplan, nieuwe elementen toegevoegd, waardoor met name het recreatieve medegebruik vorm kan krijgen.

Daarnaast spelen in het plangebied enkele zaken die geen direct verband houden met de hiervóór geschetste, toekomstige ontwikkeling. Het zijn zaken die zich ook elders in de gemeente voordoen en waarvoor een uniform beleid voor het gehele gemeentelijk grondgebied wordt aangehouden. Dit beleid dient in het bestemmingsplan door middel van een planologische regeling vastgelegd te worden.

Het betreft het beleid ten aanzien van:

- burgerbewoning van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing;
- beroeps- en bedrijfsuitoefening in woningen;
- woonbotenligplaatsen;
- bijzondere kampeervormen (o.a. kamperen bij de boer).

3.4.2. Burgemeester Stramanweg

Uitbreiden van de busstroken langs de Burgemeester Stramanweg, waarvan in het Beleidsplan Zuidtangent wordt uitgegaan, kan een verdere aantasting van het landelijk kwetsbare buitengebied betekenen. Niettemin heeft het gemeentebestuur deze uitbreiding planologisch geregeld nu duidelijk is welke consequenties dat heeft in akoestisch en verkeerskundige zin.

Niet aanvaardbaar is dat aangebrachte busstroken langs de Burgemeester Stramanweg, bijvoorbeeld na realisatie van het voorkeustracé van de Zuidtangent (langs de rijksweg A 9) zullen worden (mede) benut door autoverkeer.

Uitbreiding van de Burgemeester Stramanweg van 2 x 1 naar 2 x 2 rijstroken, zoals was aangegeven in de doelstellingsvariant van het RVVP, lijkt voorlopig niet aan de orde, aangezien van provinciezijde is meegedeeld aan het ROA dat zal worden volstaan met 2 x 1 rijstroken (zie bijlage B, overlegreactie 9 onder a). De verbreding zou ook een ernstige aantasting van de landschappelijke omgeving en het leefklimaat van het dorp Ouderkerk aan de Amstel betekenen en allerlei ongewenste ontwikkelingen genereren, zoals het dichtslibben van het open gebied.

Voorzienbaar is dat negatieve effecten met betrekking tot geluidhinder na realisatie van een busbaan langs de Burgemeester Stramanweg niet mogen worden opgevangen door het dorp "in te pakken" met geluidwerende maatregelen. Het gemeentebestuur kan daarom met reconstructies aan deze provinciale weg niet zonder meer akkoord gaan. Uitgangspunt voor het gemeentebestuur is dat in de verdere studies dient te worden nagegaan in hoeverre alternatieve capaciteitsuitbreiding - derhalve substitutie door openbaar vervoer - kan worden gevonden door uitbreiding van het deel van de rijksweg A 9 gelegen tussen de aansluiting met de A 2 en Amstelveen.

3.4.3. Gebruik van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing voor woondoeleinden

Aan de hand van de gemeentelijke Notitie met deze naam (zie ook bijlage 3) kan het volgende worden gesteld.

Als gevolg van schaalvergroting van agrarische bedrijven en door het bouwen van nieuwe, moderne agrarische bedrijfsruimten, komen in toenemende mate delen van bestaande agrarische bedrijfsgebouwen vrij voor andere functies.

Bij het formuleren van het beleid voor vrijkomende agrarische gebouwen zijn de volgende algemene doelstellingen voor het agrarisch landelijk gebied van belang:

- handhaving van de agrarische functie gericht op het in stand houden van agrarische bedrijven;
- bescherming van in het landelijk gebied aanwezige waarden waaronder landschappelijke, natuurlijke of recreatieve waarden;
- behoud van het landelijk open karakter en voorkomen van verdichting met bebouwing die er niet noodzakelijkerwijs thuishoort.

Gebruik voor woondoeleinden

Gebruik voor burgerbewoning van voormalige agrarische gebouwen (voormalige bedrijfswoning en andere boerderijruimten) is vaak het meest geëigend en wel om de navolgende planologische argumenten:

1. behoud van de voor het buitengebied karakteristieke elementen (het tegen gaan van verpaupering die het gevolg kan zijn van leegstand of verkeerd ander gebruik);
2. behoud van de boerderijvorm zoals van oudsher bekend.

Gebruik voor woondoeleinden moet echter niet onvoorwaardelijk worden toegestaan gelet op het uitgangspunt om nieuwe burgerwoonhuizen uit het buitengebied te weren. De voorwaarden moeten waarborgen dat de onttrekking aan de agrarische bedrijfsvoering niet lichtvaardig zal kunnen plaatsvinden.

Genoemd gebruik kan slechts dan worden toegestaan ingeval er sprake is van bedrijfsbeëindiging en als wordt aangetoond dat voortzetting van het bedrijf (bijvoorbeeld door verkoop aan een agrariër) in redelijkheid niet meer te verwachten is. Indien hieromtrent twijfels bestaan zal deskundig advies ingewonnen kunnen worden.

Voorts mag, ook weer om verdichting tegen te gaan, de bebouwde grondoppervlakte voor het afwijkende gebruik niet worden vergroot.

Gelet op de hierboven genoemde planologische argumenten kan afwijkend gebruik voor woondoeleinden slechts worden toegestaan in:

- a. de voormalige agrarische bedrijfswoning(en);

- b. de voormalige arbeiderswoning/zomerwoongedeelte binnen het agrarische bouwperceel voor zover deze woning qua omvang groot genoeg is om aan de bouwverordening te kunnen voldoen;
- c. een boerderij waarbij woning met stallen zijn verenigd in een ruimtelijke bouwmassa mits het aanzien van de boerderij niet aangetast wordt (zie getekende illustraties in bijlage 3).

Wonen in andere vrijstaande agrarische gebouwen moet niet worden toegestaan, teneinde de verkapte intensivering van burgerwoonbebouwing te voorkomen.

Uitgangspunt is dat het aantal zelfstandige wooneenheden dat in een boerderij kan worden ondergebracht op maximaal twee wordt gesteld, om te voorkomen dat er een te groot aantal kleine appartementjes komt, met de bijbehorende verkeersaantrekkende werking en parkeerproblematiek.

Hierbij zal een minimale inhoudsmaat van 400 m³ en een maximale inhoudsmaat van 750 m³ per wooneenheid gelden. De maximuminhoudsmaat is afgestemd op de maatvoering die thans wordt gehanteerd in agrarische gebieden en correspondeert met hetgeen in de voorschriften ook voor agrarische bedrijfswoningen als maximum geldt. De minimummaat geeft een drempel die stichting van kleine wooneenheden voorkomt. Tevens is bij een te gering minimum het gevaar niet denkbeeldig, dat bij kleine ruimten die worden omgebouwd tot een woninkje, na enige tijd weer om uitbreiding wordt gevraagd. Tevens ligt een gebruik voor recreatieve bewoning minder voor de hand als het vrij grote huizen betreft.

(Auto)berging dient in alle gevallen in het betreffende gebouw, dan wel in bestaande voormalige bedrijfsopstallen te worden gevonden, extra (vrijstaande) bergingen moeten worden voorkomen.

In bijlage 3 bij het plan zijn enkele getekende illustraties weergegeven, teneinde een beeld te geven van wat wordt verstaan onder een "boerderij met woning" en wat wordt aangemerkt als vrijstaande woning en al dan niet aangebouwd bedrijfsgebouw.

Gebruik voor bedrijfsdoeleinden

Bedrijfsgedeelten van boerderijen kunnen, evenals vrijstaande bedrijfsgebouwen, in het algemeen worden gebruikt voor hobbymatige activiteiten en niet-agrarische opslag met lage frequentie van aan- en afvoer.

Bij deze gebruiksvormen vindt van geval tot geval een afweging plaats waarbij zaken als bebouwingsconcentratie, verkeersaantrekkende werking, milieuhinder, landschappelijke aspecten en agrarische belangen aan de orde komen.

Vervangende nieuwbouw voor woondoeleinden

Naast behoefte aan gebruiksalternatieven voor vrijkomende opstallen, bestaat er ook behoefte tot amovering en nieuwbouw van deze opstallen voor woondoeleinden. Vaak is daarbij de achterliggende gedachte om op de plaats van een boerderij te komen tot de bouw van twee al dan niet geschakelde woningen. Mede in verband met het streven om teveel burgerbewoning en verdichting van het buitengebied te voorkomen, wordt aan dergelijke verzoeken geen medewerking verleend.

Ook indien een tot meerdere woonruimtes omgebouwde boerderij gesloopt wordt, verdient het aanbeveling om geen medewerking te verlenen aan nieuwbouw in een vorm die niet thuishoort in het landelijk gebied.

In dat geval dient slechts medewerking te worden verleend aan nieuwbouw indien er sprake is van een ontwerp waarin het in de uitwendige architectonische vormgeving tot uitdrukking komende karakter van de te vervangen boerderij niet aangetast wordt.

3.4.4. Beroeps- of bedrijfsuitoefening in woningen

Aan de hand van de gemeentelijke Notitie met deze naam kan het volgende worden gesteld.

De gemeente wordt geregeld geconfronteerd met de wens van particulieren om in woningen een beroep of een bedrijf uit te oefenen. Waar het gaat om zogenaamde vrije beroepsuitoefening is er recente jurisprudentie die dit tot een beperkte oppervlakte van de woning toelaatbaar acht.

Derhalve kan gesteld worden dat dit onder bepaalde voorwaarde passend is binnen de bestemming woondoeleinden. Waar het gaat om andere activiteiten die zich goed kunnen voegen in de woonfunctie, behoeft daartegen in principe geen bezwaar te bestaan. Ter beoordeling daarvan zijn algemene criteria geformuleerd. Indien daaraan wordt voldaan kan voor de betreffende activiteit toestemming worden verleend. De regeling en de daarbij behorende beoordelingscriteria zijn in bijlage 1 bij het plan in een schematisch overzicht samengevat (zie ook deel 4.2.3.).

3.4.5. Woonschepenligplaatsen

Binnen het plangebied liggen geen woonschepen. Ingevolge provinciaal beleid behoeven woonschepenligplaatsen een regeling in het bestemmingsplan. Dit veronderstelt een planologische afweging. Deze afweging heeft ertoe geleid dat in het onderhavige plangebied (i.c. de Amstel) geen woonschepenligplaatsen zullen worden toegestaan. Aan deze keuze liggen overwegingen van ruimtelijke, landschappelijke en milieuhygiënische aard ten grondslag.

3.4.6. Bijzondere kampeervormen

Kamperen als ruimtevragende activiteit vraagt regeling in het bestemmingsplan, onverlet de eisen en regelingen die vanuit de Wet op de openluchtrecreatie aan het kamperen worden gesteld. Naast het "gewone" kamperen op daartoe bestemde en ingerichte terreinen zijn er "bijzondere kampeervormen" waar kamperen als een vorm van medegebruik kan worden gekenschetst.

Als voorwaarde voor het toestaan van kampeervormen geldt de eis dat het bestemmingsplan zich daar niet tegen verzet, dan wel nadrukkelijk daarin voorziet. Dit vraagt een planologische afweging. Deze afweging is gemaakt in de gemeentelijke notitie "Bijzondere kampeervormen in het buitengebied". Het volgende is daaraan ontleend. Opgemerkt wordt dat in de Wet op de openluchtrecreatie, de opvolger van de Kampeerwet, de term "bijzondere kampeervormen" niet meer wordt gebezigd. Dit doet echter niets af aan de noodzaak tot regeling van de verschillende soorten kamperen in het bestemmingsplan.

Aangenomen wordt dat de behoefte aan verblijfsrecreatieve voorzieningen, en met name ook aan eenvoudige, kleinschalige kampeermogelijkheden voorlopig nog stijgt. In het toeristisch-recreatieve beleid dat op verschillende overheidsniveaus wordt gevoerd, wordt bijzondere aandacht besteed aan de mogelijkheden om aan deze stijgende behoefte tegemoet te komen. Bij voorkeur ware aansluiting te zoeken bij de toeristische infrastructuur voor recreatief (mede)gebruik, die mede met behulp van overheids gelden is of wordt aangelegd, veelal in gebieden binnen de stedelijke invloedssfeer.

Streekplan, basisplan en voorontwerp-landinrichtingsplan verschaffen een eenduidig inzicht in de wenselijke ontwikkeling en inrichting van het buitengebied van Ouder-Amstel. Op gemeentelijk niveau is en wordt dit in de verschillende bestemmingsplannen verder uitgewerkt en vastgelegd (plannen De Ronde Hoep, Ouderkerkerplas en Duivendrechtse Polder). Gezien de toeristisch-recreatieve en planologische doelstellingen is er geen reden aanwezig geacht om alle verblijfsrecreatief medegebruik bij voorbaat voor het buitengebied van de gemeente Ouder-Amstel uit te sluiten.

Met het oog op bescherming van landschappelijke en natuurlijke waarden, wordt een nuancering naar gebieden aangehouden.

In het voorliggende plangebied zijn die waarden niet zo manifest, dat kamperen op die gronden overal zou moeten worden uitgesloten. Door in de bestemmingsplanvoorschriften de bijzondere kampeervormen via vrijstelling toe te laten, is een extra toets in de concrete situatie mogelijk. Voorts is het gewenst geacht om een goede landschappelijke inpassing als nadere eis op te nemen. In alle gevallen geldt daarbij de voorwaarde dat de openheid van het landschap niet mag worden aangetast. Het kamperen dient derhalve in de directe nabijheid van bebouwing plaats te vinden.

Mede uit oogpunt van de handhaafbaarheid van de regeling is gekozen voor een zo groot mogelijke eenvoud in de regeling. Een beperking tot maximaal 5 toegestane kampeermiddelen per agrarisch bedrijf is in de voorschriften aangebracht.

Voor de Duivendrechtse Polder is uitgegaan van:

- alleen in een zone van 125 m uit de oever van de Amstel, via vrijstelling toestaan van maximaal 5 kampeermiddelen per agrarisch bedrijf voor bijzondere exploitatievormen voor kamperen;
- criterium: goede landschappelijke inpassing.

Onder "bijzondere kampeervormen" wordt verstaan:

- kamperen bij de boer;
- groepskamperen door vereniging of organisatie;
- incidenteel kamperen, en
- kort kamperen.

4. HET PLAN

4.1. Algemeen

De bestemming van de gronden in het plan is gebaseerd op hetgeen in het Land-inrichtingsplan, het Basisplan en deelplannen van het Groengebied Amstelland is opgenomen en vastgesteld. Daarnaast is het gebied geïnventariseerd en is er rekening gehouden met de huidige situatie.

Teneinde een zo groot mogelijke eenduidigheid in bestemmingswijze te verkrijgen met de overige landelijke gebiedsdelen in de gemeente, zijn de bestemmingen mede afgestemd op de inhoud van regelingen voor de gebieden De Ronde Hoep en Ouderkerkerplas. Hiermee wordt een consistent beleid voor het gehele buitengebied van Ouder-Amstel nagestreefd.

4.2. Bestemmingen en voorschriften

4.2.1. Relatie met andere wettelijke regelingen

Het bestemmingsplan beoogt een planologische regeling te geven voor een bepaald gebied. Naast het bestemmingsplan gelden ook andere regelingen, veelal vanuit een geheel ander (geen planologisch) motief opgesteld. Dat wil zeggen dat, indien het bestemmingsplan een bepaalde handeling toelaat, het denkbaar is dat uit hoofde van een andere regeling deze handeling niet toelaatbaar is of dat voor die handeling eerst nog een ontheffing in het kader van die andere regeling noodzakelijk is. In dit verband zij bijvoorbeeld gedacht aan de keuren van het hoogheemraadschap. Aan hetgeen hierin is geregeld kan het bestemmingsplan niets toe- of afdoen, zodat wanneer in het bestemmingsplan de bouw van bepaalde bouwwerken op planologische gronden mogelijk is gemaakt, de keur van het hoogheemraadschap die bouw toch nog aan een ontheffing kan binden in het belang van de waterhuishouding.

4.2.2. De regeling van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

In dit plan is gekozen voor het opnemen van een hoogteregeling voor alle bouwwerken, geen gebouwen zijnde, onverminderd het bepaalde in artikel 43 van de herziene Woningwet (Ww). Dit artikel bepaalt welke bouwwerken vergunningsvrij zijn en op grond van artikel 20 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening niet aan het bestemmingsplan mogen worden getoetst.

Windenergie-installaties zijn expliciet geregeld, teneinde onduidelijkheid te vermijden. Hobbymolens tot 6 m masthoogte zijn bij woonbestemmingen zonder meer toegestaan. Bij het bepalen van de toegestane masthoogte is overwogen, dat de visuele betekenis van het stroomgebied van de Amstel enige beperking rechtvaardigt. De verspreide bebouwing ligt direct langs beide oevers van de bochtige rivier en het plaatsen van windmolens daarbij kan een zeer warrig beeld geven. Daarom is gekozen voor een maximale hoogtebeperking die is gerelateerd aan opgaande (achtergrond)beplantingen langs de Amstel en plaatsingsmogelijkheden alleen bij bedrijven.

De maximale masthoogte is bepaald op 10 m; met een vrijstellingsmogelijkheid tot 15 m bij bedrijven. Dit blijft onder het door Gedeputeerde Staten aanvaardbaar geachte beleid van 25 m en met vrijstelling tot 35 m.

Met betrekking tot de mestopslagproblematiek is overwogen dat voor dit gebied grootschalige mestopslagvoorzieningen niet aan de orde zijn. Voor deze soort opslag wordt gedacht aan kleinschalige oplossingen op bedrijfsniveau.

In het onderhavige plangebied kunnen binnen de agrarische bebouwingsvakken meststoeven of -bassins worden gerealiseerd. Een vrijstelling biedt soelaas om, zo nodig, buiten het bebouwingsvak te gaan (artikel 8 lid 6). Voor grotere (overigens niet te verwachten) mestopslagvoorzieningen is toepassing van de wijzigingsbevoegdheid tot vergroting en/of vormverandering van het agrarisch bebouwingsvak nodig.

4.2.3 Wijziging naar aanleiding van opheffing van het bordeelverbod

Met ingang van 1 oktober 2000 zal het zogenaamde bordeelverbod uit het Wetboek van strafrecht verdwijnen. Dit heeft tot gevolg dat de exploitatie van prostitutie niet langer strafbaar is, indien er sprake is van vrijwilligheid en volwassenheid. Prostitutie moet vanaf die datum worden gereguleerd aan de hand van beleid. De minister is van mening dat, omdat het de gemeenten zijn die daadwerkelijk te maken hebben met de effecten van prostitutie, het aan de gemeenteraad wordt overgelaten om vast te stellen onder welke voorwaarden zij prostitutie op hun grondgebied toelaatbaar achten. Met betrekking tot het onderhavige bestemmingsplan wordt ten aanzien hiervan het volgende gesteld. In landelijke gebieden is het beleid gericht op de versterking van de landschappelijke en natuurlijke waarden van het gebied. Voorzover bedrijven in deze gebieden gevestigd zijn, zijn zij veelal ter plaatse bestemd. De vestigingen van nieuwe inrichtingen past niet in het uitgangspunt om verdere verstedelijking van het gebied tegen te gaan. Daarnaast zijn de milieuaspecten van de inrichtingen op het aspect geluid en de verkeersaantrekkendheid van de inrichtingen zodanig dat vestiging van prostitutiebedrijven dient te worden uitgesloten.

4.2.4. Woondoeleinden (artikelen 3, 4, 5 en 6)

Woningen, tevens gebied van landschappelijke waarde

Deze bestemming omvat het terrein aan de Binnenweg, tegen de gemeentegrens met Amsterdam.

Het terrein is rijk bebost en neemt in het landschap ter plaatse een belangrijke positie in. Daarom is een aanlegvergunningstelsel opgenomen om het opgaande groen te kunnen beschermen. De bebouwbare oppervlakte is dusdanig bepaald, dat op het bebouwingsvak een zelfde oppervlakte aan bebouwing is toegestaan als voor de bestemming "woningen met tuinen en erven" is aangehouden. Het gebruik als staanplaats voor een geplaatste woonwagonderkomen is niet toegestaan.

Woonboerderij met tuinen en erven

Deze bestemming komt voor in situaties met voormalige agrarische bebouwing die ten behoeve van burgerbewoning in gebruik is genomen.

Voor de karakteristiek geachte woonboerderijen (geen rijksmonumenten) is toch in een zekere bescherming voorzien. Zie hiervoor deel 4.3.2. van deze toelichting.

In het voorschrift is bepaald, dat een bebouwingsvak dient ten behoeve van de bouw van één woning. Deze regel is opgenomen omdat, gezien de grotere omvang van het bebouwingsvak, (ongewenste) woningsplitsing niet ondenkbaar zou zijn. Zulks is alleen mogelijk via een vrijstellingsbevoegdheid.

Woningen met tuinen en erven

De bestemming heeft betrekking op de in het plangebied aangewezen gronden voor woonbebouwing. De bestemming omvat alleen eengezinshuizen, waarvan de categorie-indeling (Wa t/m We) afgestemd is op de verschillende situaties in het plangebied. Voor alle categorieën is bepaald, dat de woningen van een kap dienen te worden voorzien. Onderscheid tussen de categorieën is gelegen in verschillen in het aantal aaneen te bouwen woningen en/of (goot)hoogten.

In alle situaties waarin deze bestemming voorkomt, betreft het bestaande woningen.

Op de kaart worden achter de bestemming in het renvooi per categorie nadere bepalingen vermeld met betrekking tot het bouwen. De voorschriften geven de mogelijkheid vrijstelling te verlenen ten behoeve van het bouwen tot een grotere goothoogte met 0,50 m voor alle categorieën.

Bij de woningen komen tuinen en erven zowel gearceerd als ongearceerd voor. Op het gearceerde gedeelte, in hoofdzaak gelegen aan de achterzijde van de woonbebouwing, mogen bijgebouwen (zoals garage en berging) worden gebouwd. Eén en ander tot een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 40 m², mits niet meer dan 1/3 gedeelte van deze bestemmingsoppervlakte wordt bebouwd.

De onderscheiden bestemming "tuinen en erven" (artikel 6) betreft de gronden rond de v.m. rijksmagazijnen, waarvan de dienstwoningen nu een expliciete woonbestemming hebben gekregen en in de loodsen opslag van goederen binnen een bedrijfsbestemming mogelijk is. De omliggende gronden dienen als tuin of erf zonder bebouwing te worden ingericht.

Beroeps- of bedrijfsuitoefening in woningen

Voor "beroeps- of bedrijfsuitoefening in woningen" is voor de gehele gemeente een beleid neergelegd in een notitie van die naam. In deel 3.4.4. is daarop ook reeds ingegaan. In het kader van de voorschriften kan nog het volgende worden gesteld.

Er is voorzien in een expliciete regeling, teneinde van tevoren geen onduidelijkheid te laten ontstaan. De uitoefening van een beroep aan huis is mogelijk gemaakt aan de hand van tot nu toe actuele jurisprudentie. In deze jurisprudentie wordt onderscheid gemaakt tussen "beroepsuitoefening in woningen" en "bedrijfsuitoefening in woningen". Onder het eerste wordt verstaan de zogenaamde vrije beroepen en activiteiten die qua uitoefening daaraan gelijkgesteld kunnen worden (ARRS 19 juni 1981, Gemeentestem nr. 6682 blz. 445). Hiertoe is in de begripsbepaling (artikel 1) een definitie "vrije beroepsuitoefening in woningen" opgenomen. Alles wat niet valt onder "beroepsuitoefening in woningen" is dus per definitie bedrijfsmatig gebruik van woningen en dit is in de voorliggende situatie slechts onder bepaalde condities aanvaardbaar geacht.

Overeenkomstig de door het gemeentebestuur vastgestelde beleidsnota wordt 40% van de vloeroppervlakte ten behoeve van het aan huis gebonden beroep rechtstreeks toelaatbaar geacht met een maximum van 45 m². Dit is in artikel 3 lid 2 h en in lid 2 e van de artikelen 4 en 5 geregeld. Om ontwikkeling van bedrijfsactiviteiten niet te zeer te beperken en deze anderzijds te kunnen sturen is in de voorschriften een vrijstellingsbevoegdheid voor het College van Burgemeester en Wethouders opgenomen tot 40% van de vloeroppervlakte met een maximum van 45 m². Ook is een regeling voor de bijgebouwen opgenomen.

De vrijstelling is gekoppeld aan bijlage 1, waarin schematisch het toetsingskader is weergegeven, aan de hand waarvan burgemeester en wethouders het vrijstellingsbeleid zullen toepassen.

4.2.5. Agrarische doeleinden (artikelen 7, 8 en 9 juncto artikel 1 lid 1 onder r t/m w)

Deze bestemmingen regelen de bedrijfsgronden en opstallen.

Een structureel gegeven in deze bestemmingen is het onderscheid tussen de agrarische productiegronden die in principe niet voor bebouwing in aanmerking komen en de gronden, (bebouwingsvakken) waar de agrarische bedrijfsbebouwing bijeen staat.

De productiegronden zijn bestemd in artikel 8: "agrarische doeleinden I, tevens gebied van landschappelijke en natuurlijke waarde". Artikel 9: "agrarische doeleinden II (Aa) regelt de agrarische bebouwingsvakken.

De agrarische bedrijfsactiviteiten dienen zoveel mogelijk te worden uitgeoefend binnen het kader van het volwaardige agrarische bedrijf. Artikel 7: "ontwikkeling agrarische bedrijfsactiviteiten" beschrijft de criteria die bij de beoordeling van de volwaardigheid van agrarische bedrijven moeten worden aangehouden, alsmede het hiervoor te vormen beleid. Slechts aan volwaardige agrarische bedrijven zijn de nodige ontwikkelingsmogelijkheden toegekend. Bestaande agrarische bedrijven, die niet als volwaardig kunnen worden gekenmerkt (reële agrarische bedrijven) zullen slechts mogen uitbreiden, indien kan worden aangetoond dat deze uitbreiding leidt tot volwaardige bedrijfsvoering.

De bestemming "agrarische doeleinden I, tevens gebied van landschappelijke en natuurlijke waarde" staat de bouw van landhekken toe. Het vervaardigen, handelen in of opslag van goederen en materialen anders dan voor de uitoefening van het ter plaatse aanwezige agrarische bedrijf worden in strijd met de bestemming geacht.

De bestaande agrarische bedrijfsvoering betreft vooral de weidebouw. Grondgebonden vormen van agrarische productie zijn mogelijk. Ooftbouw is echter niet zonder meer toegestaan, ter wille van het behoud van het open, en hoofdzakelijk, graslandkarakter van het gebied. Binnen de bestemming (artikel 8) is een vrijstellingsbepaling voor het gebruik van de gronden voor ooftbouw opgenomen. Voor kassenbouw geldt een absoluut verbod. Deze beperkingen in agrarische bedrijfsstructuur worden gemotiveerd vanuit de bijzondere waarden in het gebied.

De open te houden agrarische productiegronden zijn tevens bestemd tot gebied van landschappelijke en natuurlijke waarden. Hiermee zijn de karakteristieke waarden voor dit deel van Amstelland veilig gesteld.

De landschappelijke waarden worden gevormd door het open graslandkarakter en de overheersende kavelrichting. De natuurlijke waarden zijn beperkt tot het op de kaart aangegeven "gebied I", dat in het kader van het relatienotabeleid als hoogwatergebied is aangewezen en via de herinrichting zal worden gerealiseerd. Met betrekking tot het agrarisch beheer van dit gebied kan op vrijwillige basis tot afspraken worden gekomen. Onverminderd dit vrijwillige karakter zijn hier door middel van verbodsregels en een aanlegvergunningenstelsel bestaande en potentiële natuurwaarden veilig gesteld.

Wijzigingen in de waterhuishouding en bepaalde grondbewerkingen behoeven in dit geval een aanlegvergunning. De hoogwatervoorziening rond het beheersgebied is als elementaire voorziening voor de uitvoering (op vrijwillige basis) van natuurontwikkelingsbeleid in gebied I op de kaart als "water, tevens gebied van landschappelijke en natuurlijke waarde" bestemd.

Normale onderhoudswerkzaamheden behoeven geen aanlegvergunning. Hieronder worden verstaan alle onderhoudswerkzaamheden die de Keur van het waterschap voorschrijft.

In dit kader wordt onder normaal onderhoud verstaan: "het op zuiverheid onderhouden van watergangen en het op tenminste de keurafmeting onderhouden van watergangen en waterkeringen".

De bestaande ijschaatsbaan met verenigingsgebouw aan het Molenpad is gesanctioneerd met een regeling als "toegestaan afwijkend gebruik".

Bebouwingsregels binnen het agrarische bebouwingsvak

Aan de agrarische bedrijfsgebouwen of bijbehorende agrarische bedrijfswoningen binnen de agrarische bebouwingsvakken zijn zo weinig mogelijk beperkingen opgelegd. Voor de agrarische bedrijfsbebouwing en de agrarische bedrijfswoningen zijn de goothoogte en de nokhoogte gelimiteerd. Voor een harmonisch beeld in de omgeving zijn de (goot)hoogten van gebouwen visueel van grote invloed. Het bepalen van slechts een goothoogte en dakhellingen bergt het gevaar in zich, dat bij (vooral grotere) agrarische bedrijfsgebouwen toch nog een zeer hoog gebouw kan worden gebouwd.

Uitgaande van gebruikelijke maten in het plangebied zijn de hoogtebepalingen als volgt in de voorschriften opgenomen:

- agrarische bedrijfsgebouwen: maximaal 4,5 m goothoogte, maximaal 10 m nokhoogte; voor incidentele gevallen is een vrijstelling gegeven voor respectievelijk 6 en 10 m;
- agrarische bedrijfswoningen: goot- en nokhoogten zijn gebaseerd op de bestaande situatie. De toegestane inhoud van de woningen bedraagt maximaal 750 m³. Woningen dienen, vanwege het wegbeeld, in de naar de weg toegekeerde bebouwingsgrens te worden gebouwd. Een tweede agrarische bedrijfswoning kan worden toegestaan, na vrijstelling, indien de noodzaak daartoe is aangetoond.

Geënt op de maatvoering in provinciale richtlijnen is voor silo's een hoogte van 15 m toegestaan met een vrijstellingsmogelijkheid tot 25 m hoog.

Uit landschappelijke overwegingen is voorgeschreven, dat alle gebouwen in een agrarisch bebouwingsvak moeten worden voorzien van een kap. Voor de dakhellingbepaling is wel een vrij ruime marge toelaatbaar.

Veredelingsbedrijven

In de regeling voor agrarische bedrijfsactiviteiten is voorts onderscheid gemaakt tussen agrarische en veredelingsbedrijven.

Gezien de ligging ten opzichte van woningen en de positie in het groengebied langs de Amstel, zijn veredelingsbedrijven uitgesloten. Veredelingsbedrijven komen in de huidige situatie ter plaatse ook niet voor.

Uit planologisch oogpunt bezien roepen veredelingsbedrijven een totaal ander beeld op dan dat wat ontstaat bij het kweken van gewassen en het weiden van vee.

Veredelingsbedrijven kunnen een grote aantasting betekenen van het landschappelijk karakter van het gebied. Deze aantasting is enerzijds visueel van aard en het bestemmingsplan is het aangewezen middel hier regels voor te stellen.

Daarnaast hebben deze bedrijven gevolgen voor het milieu ter plaatse (lawaai, stank, waterverontreiniging e.d.). Dit kan en moet echter bestreden worden door middel van de milieuwetgeving (Wet Milieubeheer, Wet Verontreiniging Oppervlaktewateren e.d.).

Waar de milieubelasting de realisering van de in het bestemmingsplan beoogde bestemmingen in de weg kan staan, is echter ook een planologisch aspect in 't geding en kan het bestemmingsplan beperkingen stellen aan de ontwikkeling van veredelingsbedrijven.

Wel kunnen ondergeschikte veredelingsactiviteiten als neventak op het grondgebonden agrarische bedrijf worden toegestaan.

Veredelingsactiviteiten van ondergeschikte aard kunnen, conform Kroonjurisprudentie, beschouwd worden als een onderdeel van normale grondgebonden agrarische bedrijfsvoering en zijn daarom in het agrarisch gebied toegestaan.

In de voorschriften is bepaald wat moet worden verstaan onder een ondergeschikte neventak (artikel 9). Op grond van praktijkgegevens en met het mestvarken als rekeneenheid kan gesteld worden dat een stalruimte van 500 m² een lonende toevoeging van een veredelingsstak aan een grondgebonden bedrijf is. Daarboven kan al snel gesproken worden van een volledig niet-grondgebonden bedrijf (veredelingsbedrijf).

Mestopslag

Met betrekking tot de mestopslagproblematiek is overwogen dat de kleinschaligheid van het plangebied vooral wijst in de richting van oplossingen op bedrijfsniveau.

Binnen agrarische bebouwingsvakken kunnen meststoeven of -bassins worden gerealiseerd en, indien daarvoor onvoldoende plaats is, geeft een vrijstellingsregeling (artikel 8 lid 6) soelaas om buiten het bebouwingsvak te gaan.

Voor (overigens niet te verwachten) grotere mestopslagvoorzieningen al dan niet los van bestaande agrarische bebouwingsvakken kan van genoemd artikel de wijzigingsbevoegdheid worden toegepast.

Aanpassing en vergroting van bebouwingsvakken

De op de plankaarten getekende kleinere vakken kunnen vergroot worden indien zulks noodzakelijk blijkt te zijn vanuit bedrijfseconomisch oogpunt. Ook kunnen de vakken van vorm worden veranderd. Vergrotingen tot 1 ha en veranderingen van ondergeschikte aard kunnen worden toegestaan via een wijziging. Op deze wijze kunnen incidenteel correcties worden aangebracht en kan worden ingespeeld op zich eventueel voordoende specifieke gevallen van uitbreiding, gewijzigde opstelling of veranderingen in de agrarische bedrijfsvoering. Gezien de landbouwkundige situatie hoeft niet gerekend te worden op nieuwvestiging van agrarische bedrijven. Het bestemmingsplan laat daarom geen mogelijkheid voor het aanwijzen van nieuwe agrarische bebouwingsvakken.

4.2.6. Bedrijfsdoeleinden (artikel 10)

Nieuwe bedrijvigheid is in het bestemmingsplan niet toegestaan en in het plangebied in principe ongewenst.

De bestemming heeft betrekking op de voormalige munitieloodsen aan de Binnenweg (B), en kantoorruimten waaronder een architectenbureau aan Hoger Einde Noord (KR).

De voormalige dienstwoningen bij de munitieloodsen hebben nu een expliciete woonbestemming gekregen en de loodsen zijn bestemd voor (zogenaamde "stille") opslagdoeleinden. In geval het gebruik voor opslag niet meer reëel te achten zou zijn, kan via een wijzigingsprocedure een woonbestemming worden geprojecteerd, analoog aan de regeling voor agrarische bedrijfsgebouwen. De kantoorruimte is expliciet bestemd; daarbij is woonruimte inbegrepen, hetgeen ook overeenkomt met de huidige situatie.

4.2.7. Nutsdoeleinden (artikelen 11, 12, 13 en 14)

De *begraafplaats* is overeenkomstig de huidige situatie met een geringe uitbreiding bestemd.

De *poldermolen "De Zwaan"* aan de Binnenweg 2 is bestemd als "utilitaire voorzieningen (Ua)". De molen is een achtkantige bovenkruier en is een rijksmonument. Het bouwwerk valt derhalve onder bescherming van de Monumentenwet. Dit is de reden dat er verder geen bebouwingsnormen in de bestemming zijn opgenomen dan voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op het terrein. De molen is eigendom van de Vereniging De Hollandsche Molen.

Rond de molen is een cirkelvormige zone aangegeven met een straal van 500 m. Daarbinnen geldt een aanlegvergunningstelsel om de zogenaamde "molenbiotop" veilig te stellen en te waarborgen dat de molen zoveel mogelijk in een open landschap blijft c.q. komt te staan en niet omgeven wordt door beplantingen of (te hoge) bebouwing.

De omliggende bebouwing is bestemd overeenkomstig de bestaande situatie en het aanplanten van bomen en struiken is vergunningsplichtig gesteld (zie ook artikel 21 van de voorschriften en deel 4.3.1. van de toelichting).

Voorts regelt de voornoemde bestemming een transformatorstation, een gemaal en het gasontvangstation achter de Algemene begraafplaats.

De Amstel met oeverlanden is bestemd als "water, tevens gebied van landschappelijke en natuurlijke waarde". Daarmee is het bijzondere karakter van deze rivier, de "drager" van Amstelland, mede in de bestemming tot uiting gebracht. Ook de watergangen in de polder, voor zover apart bestemd, bezitten deze bestemming.

Voor de bestemming is naast de landschappelijke en natuurlijke waarde de regeling voor woonschepen van belang.

In de Woonschepenverordening Noord-Holland wordt een zeer nauwe relatie gelegd met het bestemmingsplan. Daarom is in artikel 13 een gebruiksregeling opgenomen, die ertoe strekt op de betreffende gronden woonschepen te weren. Gronden die men als ligplaats voor woonschepen wil laten gebruiken dienen diensgevolge daartoe expliciet te worden bestemd, hetgeen in dit gebied niet van toepassing is, omdat elders in de gemeente zal worden voorzien in geconcentreerde ligplaatsen.

Gelet op de relatie tussen bestemmingsplan en de Woonschepenverordening, verdient het uit een oogpunt van afstemming van wettelijke voorschriften (coördinatie van wetgeving) de voorkeur om in beide regelingen uit te gaan van dezelfde begrippen. Daarom is in deze voorschriften de begripsbepaling "woonschip" uit de Woonschepenverordening Noord-Holland overgenomen in artikel 1 lid 1 onder n.

Reeds aanwezige aanlegplaatsen voor recreatievaartuigen in de Amstel zijn expliciet aangegeven.

Voor de hoogwatersloot, behorend bij het beheersgebied, zijn beschermende bepalingen opgenomen (verbodsbepalingen en aanlegvergunningstelsel). Vooral wijzigingen in de waterstand zijn hier van directe invloed op de waarde van het gebied (zie ook deel 4.2.4. van deze toelichting).

Als *waterkering* is opgenomen het dijklichaam van de Hogendijk en de Amsteloevers. Met de bestemmingen zoals bepaald in de artikelen 4, 5, 6, 9, 18, 19 en 20 van de voorschriften, vormen de waterkeringen dubbelbestemmingen. Dit is tot uitdrukking gebracht in de bestemmingsomschrijving.

De bebouwingsnormen, zoals opgenomen in de genoemde artikelen, gaan boven die van "waterkering". Dit is geregeld door in de bebouwingsnormen van "waterkering" te bepalen, dat de andere bebouwingsnormen onverminderd van kracht zijn. Wel is bij *die* normen weer bepaald, dat bouwvergunning slechts verleend kan worden nadat de dijkbeheerder daarover advies heeft uitgebracht. Artikel 8 is daarvan uitgezonderd omdat daar, met uitzondering van landhekken, geen bebouwing is toegestaan.

4.2.8. Recreatieve doeleinden (artikelen 15, 16 en 17)

De bestemming "sportvoorzieningen" regelt de sportvelden van het sportpark Over-Amstel, met de daarbij behorende of passende bebouwingsmogelijkheden. Voorts is op het noordelijk gedeelte van het bestemmingsgebied middels een vrijstelling de mogelijkheid gecreëerd een antennemast met bijbehorend apparaatruisje te plaatsen. De mast gaat deel uitmaken van een landelijk communicatienetwerk met als doel de samenwerking tussen verschillende hulpverlenende instanties zoals de brandweer, politie, ambulance en Koninklijke Marechaussee te verbeteren en te bevorderen en is ter bescherming van de burgers en de veiligheid van de medewerkers van de betrokken diensten.

De bestemming "recreatieve doeleinden, tevens gebied van landschappelijke en natuurlijke waarde" is geprojecteerd op de gronden tussen de rijksweg A 2 en de Molenwetering die door Groengebied Amstelland als zodanig zijn ingericht.

De reeds lang gedoogde volkstuinen langs de Burgemeester Stramanweg zijn nu gesanctioneerd omdat er geen zicht op is dat deze tuinen binnen de planperiode (10 jaar) zullen verdwijnen.

4.2.9. Verkeersdoeleinden (artikelen 18, 19 en 20)

De rijks- en de provinciale weg zijn, volgens de huidige begrenzing, bestemd tot "wegen I". Deze bestemming onderscheidt zich hoofdzakelijk van de bestemming "wegen II" door de mogelijkheid viaducten te bouwen, waartoe de regeling van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, verschilt.

Vermeerdering van het aantal rijstroken van de Burgemeester Stramanweg is niet wenselijk geacht. Wel is een uitbreiding voor de toekomstige busbaan opgenomen op de naastliggende gronden.

Het bestaande verkooppunt voor motorbrandstoffen is recent vergroot. Daarom is een regeling opgenomen die geen marge voor toekomstige uitbreiding inhoudt. Het onderdeel aan de noordzijde van de provinciale weg wordt in het kader van de SUBAT opgeheven en is ook niet meer als zodanig bestemd.

4.3. Algemene bepalingen

4.3.1. Molenbeschermingszone (artikel 21)

Binnen deze op kaart aangegeven zone rond de molen "De Zwaan" gelden beschermende bepalingen (zie ook deel 4.2.6.).

4.3.2. Karakteristieke bouwwerken (artikel 22)

In het plan is in een aantal situaties de aanduiding "karakteristiek bouwwerk" op de kaart aangegeven. Deze aanduiding is gebruikt voor bouwwerken die als karakteristiek voor het plangebied kunnen worden aangemerkt. In dat kader dienen deze bouwwerken een adequate bestemming te krijgen. Daartoe zijn de betrokken bouwwerken apart op de kaart aangeduid. In de voorschriften is vervolgens een stelsel van beschermende bepalingen aan deze bestemmingsaanduiding gekoppeld.

De beschermende bepalingen bestaan uit een aantal elementen. In de eerste plaats is bepaald dat de uitwendige hoofdvorm van het betrokken bouwwerk, welke in hoge mate de karakteristiek bepaalt, gehandhaafd dient te worden (lid 1).

In het voorschrift is aangegeven welke elementen die uitwendige hoofdvorm bepalen: goothoogte, nokhoogte, nokrichting, dakvorm, dakhelling, gevelindeling en grondoppervlakte. Als peildatum van deze bepaling geldt het moment van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan. De uitwendige hoofdvorm is door middel van een foto-inventarisatie vastgelegd in bijlage 2 bij de voorschriften van het plan. Deze beschermende bepalingen hebben tot gevolg dat er wezenlijke beperkingen worden gesteld aan het (ver)bouwen van het bouwwerk. Deze beperkingen kunnen echter worden gemotiveerd vanuit het cultuurhistorisch belang. Wel is een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen, die herbouw mogelijk maakt zonder dat daarbij vérgaande beperkingen worden opgelegd.

Als voorwaarde voor het toepassen van de vrijstellingsbevoegdheid geldt, dat handhaving van de hoofdvorm niet meer in redelijkheid moet kunnen worden verwacht. Deze algemene formule kan slaan op allerlei omstandigheden, zoals het optreden van een calamiteit en het ontbreken van financiële middelen voor het onderhoud of de herbouw.

4.4. G.S. besluit 13 februari 1997

In dit bestemmingsplan "Duivendrechtse Polder 2000" is tevens het besluit van Gedeputeerde Staten tot gedeeltelijke goedkeuring van het plan "Duivendrechtse Polder", zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 20 juni 1996, verwerkt. Gedeputeerde Staten onthielden op enkele punten goedkeuring aan het plan. Deze onderdelen zijn nu aangepast. Zo is de zinsnede "met voorbijgaan aan" in de artikelen 4 en 5 lid 2 onder b1 en artikel 9 lid 2 onder a geschrapt omdat met deze redactie een onbedoelde en ook ongewenste uitbreiding van de bebouwingsnormen voor woningen zou kunnen worden gegeven. Verder heeft Gedeputeerde Staten haar goedkeuring onthouden aan de bestemming Utilitaire voorzieningen (Ud) aan de Binnenweg. De plankaart is op dit punt aangepast. Behalve deze opmerkingen hebben enkele nieuwe ontwikkelingen ertoe geleid dat er nog een aantal wijzigingen zijn verwerkt in zowel de voorschriften als op de plankaart. Zij tasten echter de eerder gekozen opzet van het plan niet aan.

5. DE UITVOERBAARHEID VAN HET PLAN

Overeenkomstig het gestelde in artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is het volgende te vermelden met betrekking tot de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.1. De maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke motivering om dit plan in procedure te brengen is in hoofdzaak gebaseerd op twee punten.

Ten eerste is de bestemmingsplanregeling een logisch vervolg op de vastgestelde plannen voor het Groengebied Amstelland, namelijk het Basisplan Amstelland en de deelplannen, alsmede het Landinrichtingsplan (zie ook hoofdstuk 3 van deze toelichting).

Ten tweede bestond er behoefte aan de aanpassing van verouderde regelingen en maatstaven, zoals blijkt uit hoofdstuk 1 van deze toelichting.

Met betrekking tot de deelplannen van het Groengebied en het Landinrichtingsplan is een uitgebreide inspraakprocedure gevoerd; in dat kader is derhalve het maatschappelijk draagvlak reeds afgewogen. Het Landinrichtingsplan is door Ge-deputeerde Staten vastgesteld en daarbij heeft ook reeds een belangenafweging plaatsgehad ten aanzien van ingediende bezwaarschriften.

Voorts is er gelegenheid geweest voor alle belanghebbenden en belangstellenden om inbreng te leveren in het kader van de te houden inspraakprocedure met betrekking tot het voorliggende plan (zie deel 7.1. van deze toelichting en bijlage A).

5.2. Financieel-economische uitvoerbaarheid

De uitvoering en financiering van de deelplannen van het Groengebied en het Landinrichtingsplan, vindt geheel plaats in het kader van de Herinrichting Amstelland.

Kosten van verwerving van gronden en uitvoering van een eventueel toekomstige busbaan langs de Burgemeester Stramanweg worden gedragen door de provincie en/of de vervoersmaatschappij die hiervoor een rijkssubsidie zullen aanvragen.

6. PROCEDURE TOT HET VASTSTELLEN VAN HET BESTEMMINGSPLAN

Zoals in hoofdstuk 1 staat vermeld is het onderhavige bestemmingsplan op een aantal planonderdelen niet goedgekeurd door Gedeputeerde Staten. Deze en nog een aantal planonderdelen zijn in het onderhavig bestemmingsplan aangepast zodat geen sprake meer is van een ongewijzigd bestemmingsplan als bedoeld in artikel 23 WRO. Dit heeft derhalve tot gevolg dat de procedure voor de voorbereiding en vaststelling van het bestemmingsplan opnieuw zal worden gevoerd. De hoofdlijnen en uitgangspunten van bestemmingsplan zijn ongewijzigd en reeds uitvoerig op een informatieavond naar voren gebracht. Omdat dus geen sprake is van nieuw beleid, is afgezien van een informatieavond.

7. HET OVERLEG

7.1. Inspraak

Op 22 juni 1995 is door de gemeenteraad de "Inspraakverordening Ouder Amstel 1995" vastgesteld. In deze verordening wordt onder meer bepaald dat burgemeester en wethouders inspraak verlenen op beleidsvoornemens betreffende de voorbereiding of herziening van ruimtelijke plannen.

Ter uitvoering van de inspraakprocedure is de inspraakprocedure gevoerd voor het voorontwerpbestemmingsplan "Duivendrechtse Polder 2000". Van de start van deze procedure is kennis gegeven in de Amstelgids van 10 februari 2000 alsmede via de gemeentelijke publicatieborden. Het voorontwerp van het plan heeft ter inzage gelegen van 11 februari tot en met 9 maart 2000. Tijdens de procedure zijn ingezetenen en in de gemeente belanghebbende natuurlijke en rechtspersonen in de gelegenheid gesteld van het voorontwerpplan kennis te nemen en daarop schriftelijk te reageren. Ten behoeve daarvan wordt dat ontwerp ter inzage gelegd in het:

- a. gemeentehuis te Ouderkerk aan de Amstel
- b. dorps huis te Duivendrecht.

Het voorontwerp van het plan is toegezonden aan de Stichting Samenlevingsopbouw Ouderkerk en de Dorpsraad Duivendrecht.

Het voorontwerpbestemmingsplan vervangt het bestemmingsplan Duivendrechtse Polder waaraan door de Raad van State op procedurele gronden alsnog de goedkeuring is onthouden. Afgezien is van een informatiebijeenkomst omdat de uitgangspunten en de hoofdlijnen van het voorontwerp-bestemmingsplan niet afwijken van het eerdere plan.

Het verslag van de inspraakprocedure als bijlage I bij deze toelichting gevoegd. De inspraakprocedure heeft aanleiding gegeven tot enige planaanpassingen.

7.2. Overleg artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening

Het wettelijk vereiste overleg, zoals bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is beperkt tot Groengebied Amstelland, de Dienst Landelijk gebied, de provinciale diensten en de Dienst Waterbeheer en Riolering. Voor de overige adviezen van de overige instanties kan het eerder gevoerd overleg worden aangehaald. De reacties en het gemeentelijk commentaar met betrekking tot dit overleg zijn bij het plan gevoegd als bijlage B. Het overleg heeft destijds tot diverse planaanpassingen geleid.

Groengebied Amstelland

Van het Groengebied Amstelland is geen reactie ontvangen

Dienst Landelijk gebied

De Dienst Landelijk gebied heeft m.b.t. de toelichting de volgende vier opmerkingen gemaakt.

1. Aan paragraaf 2.1. van de toelichting moet worden toegevoegd dat het zomerpeil in het landbouwgebied NAP - 2,45 m bedraagt, conform het peilbesluit;
2. In paragraaf 2.3. dient te worden opgemerkt dat in het kader van het Plan van Toedeling de agrarische structuur in de polder zal worden aangepast;
3. Het Landinrichtingsplan (paragraaf 3.3.5.) is inmiddels gewijzigd het betreft een planuitwerking en een planwijziging;

4. De peilscheiding tussen het beheersgebied en het landbouwgebied in paragraaf 3.3.5. wordt niet door een hoogwatersloot maar door dammen en schotten gerealiseerd, dit dient op de tekening te worden aangepast.

▪ **Antwoord**

1. Is verwerkt in de tekst op pagina 3T.
2. Is verwerkt in de tekst op pagina 6T.
3. Is verwerkt in de tekst op pagina 14T Paragraaf (3.3.6.).
4. Is op de plankaart aangepast.

Opmerkingen aangaande de plantekening

1. Het fietspad tussen de Binnenweg en de A2 ontbreekt op de plantekening, tevens moet het voetspoor op de kade op de plantekening worden aangegeven;
2. Het gemaal langs de Amstel alsmede de toevoersloot ontbreken op de plantekening;
3. De waterloop ten westen van het beheersgebied is verplaatst naar de oostgrens. De west-oost waterloop wordt doorgetrokken naar de berm-sloot langs het fietspad. Het beheersgebied zoals is aangegeven op de plankaart blijft vooralsnog gehandhaafd. De begrenzing zal mogelijk wijzigen omdat de Provincie momenteel natuurgebiedplannen aan het opstellen is.

▪ **Antwoord**

1. Het fietspad en het voetspoor zijn middels een aanduiding op de plankaart opgenomen.
2. De toevoersloot en het gemaal zijn op de detailkaart 7 aangegeven.
3. De verplaatste watersloot is aangepast op de plankaart.

Provincie Noord-Holland

De provincie concludeert dat het bestemmingsplan op hoofdlijnen in overeenstemming is met het provinciaal beleid. Voor wat betreft de planbeoordeling heeft de provincie een tweetal opmerkingen.

1. De voormalige huisterp dateert uit de nieuwe tijd en dient als archeologisch waardevol te worden getypeerd en als zodanig op de plankaart te worden opgenomen. De terp dient a.h.v. een stelsel van aanlegvergunningen te worden beschermd.
2. De Provincie wijst er op dat voor het perceel aan de Binnenweg 18 een hogere waarde moet worden aangevraagd. In tegenstelling tot hetgeen op pagina 8T staat dient de hogere waarde niet bij toepassing van artikel 19 WRO te worden aangevraagd maar op het moment dat de boerderij wordt omgezet in (boerderij) woningen.

▪ **Antwoord**

1. De terp is middels een aanduiding op de kaart opgenomen. De terp valt in de bestemming agrarische doeleinden I waarin reeds een stelsel van aanlegvergunningen is opgenomen.
2. Voor Binnenweg 18 zal geen procedure hogere waarde worden gestart omdat de woonboerderij (WB) niet kan worden gewijzigd in de bestemming woningen (W) vanwege een te hoge geluidsbelasting. Zie pagina 8T.
Voor de volledigheid wordt erop gewezen dat voor het perceel aan de Stramanweg 97 een hogere waarde is verleend bij besluit van Gedeputeerde Staten van 11 juni 1996 nr. 96-711108.

Dienst Waterbeheer en Riolering

De Dienstwaterbeheer en Riolering heeft een viertal opmerkingen:

1. Op pagina 11 T van de plantoelichting wordt gesproken van de Derde Nota Waterhuishouding, dit is inmiddels de Vierde Nota Waterhuishouding.
2. In hoofdstuk 3 van de plantoelichting ontbreekt de doelstelling vanuit het Waterbeheersplan Amstel, Gooi en Vecht.
3. De wens wordt geuit om in de toekomst bij het tot stand komen van bestemmingsplannen vroegtijdig overleg te voeren met de gemeente met name vanwege de Keur.
4. Er is een plankaart toegevoegd waarop de gewijzigde peilbegrenzing is aangeven.

▪ ***Antwoord***

1. Opmerking over de Vierde Nota is in hoofdstuk 3 van de toelichting verwerkt.
2. In paragraaf 3.3.3. van de plantoelichting is aandacht geschonken aan het Waterbeheersplan Amstel, Gooi en Vecht.
3. De gemeente onderschrijft de noodzaak tot vroegtijdig overleg met het Waterschap over bestemmingsplannen.
4. De gewijzigde peilbegrenzing is op de plankaart aangepast.

25 september 2000