

Gemeente Ouder-Amstel

Bestemmingsplan “Ouderkerkerplas e.o.”

Stadium planprocedure

In ontwerp ter inzage gelegd

d.d. 5 oktober 2001

Gewijzigd/~~ongewijzigd~~ vastgesteld door de gemeenteraad

d.d. 21 februari 2002

Goedgekeurd door gedeputeerde staten

d.d.

Planinhoud

Toelichting (T)

Voorschriften (V)

Kaart 101140-0046-01

Detailkaarten 101140-0046-02 1 t/m 25

Bijlage bij de toelichting

- I Illustraties agrarische bedrijfsgebouwen zoals bedoeld in deel 3.5.6. van de toelichting

Bijlage bij de voorschriften

- I Bedrijven en milieuzonering
- II Maatbestemmingen
- III Schematisch toetsingskader Beroeps- en bedrijfsuitoefening in woningen
- IV Karakteristieke bouwwerken

Bijlagenboek

- A. Eindverslag inspraakprocedure
- B. Verslag overleg ex artikel 10 Bro
- C. Akoestisch onderzoek

Opstellers

drs. T. Dronkert, planoloog

mr.drs. C. Berolo, juriste

Projectnummer

101140-0046

Datum

7 januari 2002



VVK architectuur
en stedenbouw bv

INHOUD TOELICHTING

	Blz.
1. ALGEMEEN	1 T
1.1. Inleiding	1 T
1.2. Begrenzing en motivering	1 T
1.3. Eerder geldende regelingen	2 T
1.4. Historische ontwikkelingen	2 T
2. HET PLANGEBIED: INVENTARISATIE	3 T
2.1. Bodem- en waterhuishouding	3 T
2.2. Landschap en natuurwaarden en archeologische elementen	3 T
2.2.1. Ontstaanswijze	3 T
2.2.2. Het huidige landschap	4 T
2.2.3. Natuurwaarden	4 T
2.2.4. De agrarische structuur	5 T
2.3. Het milieu	6 T
2.3.1. Waterkwaliteit	6 T
2.3.2. Bodemverontreiniging	6 T
2.3.3. Akoestisch milieu	6 T
3. PLANOLOGISCH KADER	9 T
3.1. Positiebepaling	9 T
3.2. Rijksbeleid	9 T
3.2.1. Algemeen	9 T
3.3. Rijksnota's	10 T
3.4. Regionale plannen	11 T
3.4.1. Het streekplan Amsterdam-Noordzeekanaalgebied	11 T
3.4.2. Zuidtangent	11 T
3.4.3. Waterbeheersplan Amstel, Gooi en Vecht 2000-2004	11 T
3.4.4. Regionaal Verkeers- en Vervoersplan	12 T
3.4.5. Transportleidingstroken	12 T
3.4.6. Het basisplan Amstelland en deelplannen	12 T
3.4.7. Het landinrichtingsplan	13 T
3.5. Gemeentelijk beleid	14 T
3.5.1. Algemeen	14 T
3.5.2. Burgemeester Stramanweg	15 T
3.5.3. Bagger- en gronddepot	15 T
3.5.4. Volkstuinen	16 T
3.5.5. Zendmasten en windturbines	16 T
3.5.6. Gebruik van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing voor woondoeleinden	16 T
3.5.7. Beroeps- of bedrijfsuitoefening in woningen	18 T
3.5.8. Woonschepenligplaatsen	18 T
3.5.9. Bijzondere kampeervormen	19 T

	Blz.
4. HET PLAN	21 T
4.1. Algemeen	21 T
4.2. Bestemmingen en voorschriften	21 T
4.2.1. Relatie met andere wettelijke regelingen	21 T
4.2.2. De regeling van bouwwerken, geen gebouwen zijnde	21 T
4.2.3. Woondoeleinden (artikelen 3 en 4)	21 T
4.2.4. Agrarische doeleinden (artikelen 8, 9 en 10)	23 T
4.2.5. Bedrijfsdoeleinden (artikel 11)	26 T
4.2.6. Utilitaire voorzieningen (artikel 12)	26 T
4.2.7. Recreatieve doeleinden (artikelen 18 en 19)	26 T
4.2.8. Verkeersdoeleinden (artikelen 22 en 23)	27 T
4.3. Algemene bepalingen	27 T
4.3.1. Karakteristieke bouwwerken (artikel 24)	27 T
5. DE UITVOERBAARHEID VAN HET PLAN	28 T
5.1. De maatschappelijke uitvoerbaarheid	28 T
5.2. Financieel- economische uitvoerbaarheid	28 T
6. INSPRAAK EN OVERLEG	29 T
6.1. Inspraak	29 T
6.2. Overleg en art. 10 Bro	29 T
Bijlage I : Illustraties agrarische bedrijfsgebouwen zoals bedoeld in deel 3.5.6. van de toelichting	



VVK architectuur
en stedenbouw bv

TOELICHTING

1. ALGEMEEN

1.1. Inleiding

In 1992 is reeds een start gemaakt met het bestemmingsplan Ouderkerkerplas en omgeving. Dit heeft geresulteerd in een voorontwerpbestemmingsplan dat de fasen van inspraak en overleg ex artikel 10 Bro heeft doorlopen. Het plan is daarna niet verder in procedure gebracht o.a. omdat het Ministerie van Verkeer en Waterstaat het voornemen had geuit de Rijksweg A2 uit te breiden en het knooppunt Holendrecht te reconstrueren. Afgezien van deze veranderingen, bevond het "Herinrichtingsplan Amstelland" zich toen in de ontwerpfase en was het nog niet duidelijk hoe een aantal deelgebieden zou worden ingericht. In afwachting van definitieve plannen hieromtrent zijn de werkzaamheden aan het bestemmingsplan toen stopgezet.

De basis voor het onderhavige ontwerpbestemmingsplan Ouderkerkerplas en omgeving is de vastgestelde planwijziging/planuitwerking Landinrichtingsplan "Herinrichting Amstelland", vastgesteld op 29 november 1999 door Gedeputeerde Staten. In het bestemmingsplan zijn ook de relevante gegevens verwerkt van het "Basisplan Amstelland" uitgebracht door Groengebied Amstelland in 1980 en de daarbij behorende wijzigingsplannen en het deelplan Ouderkerkerplas (1985). Tevens is het tracebesluit van de Minister Verkeer en Waterstaat van 25 april 1995 meegenomen waarbij o.a. is besloten dat de uitbreiding van de rijksweg A2, binnen het plangebied moet worden uitgevoerd.

De uitkomst van de in 1993 plaatsgevonden heroverweging voor het gebied tussen de Hoogendijk en de Holendrechteweg is ook in het bestemmingsplan verwerkt. Een gedeelte van de gronden is naar aanleiding van de heroverweging reeds ingericht en de verdere inrichting is gebaseerd op de inrichtingsplannen van de verschillende deelgebieden. Deze veranderingen en de uitbreiding van de Rijksweg en verbreding van het viaduct in de Burgemeester Stramanweg over de A2 zijn daarom ook in het plan verwerkt.

1.2. Begrenzing en Motivering

Het plangebied beslaat de Polder de Nieuwe Bullewijk, en de Holendrecht- en Bullewijkerpolder, begrensd door:

- in het westen : het water de Bullewijk, (inclusief deel westelijke oever) de Middenweg en de Hoogendijk;
- in het zuiden : het water de Holendrecht;
- in het oosten : rijksweg A2;
- in het noorden : de Burgemeester Stramanweg.

Buiten en in het plangebied hebben zich grote veranderingen voorgedaan o.a. door wegaanleg, de aanleg van de Ouderkerkerplas met recreatieve inrichting van de omgeving en toenemende stedelijke druk. 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 beschermen van de landschappelijke openheid. Deze ontwikkelingen dienen op juiste wijze worden ingepast in een planologische regeling. Dit bestemmingsplan beoogt dit te geven.

1.3. Eerder geldende regelingen

- “Uitbreidingsplan in hoofdzaak 1961”, vastgesteld op 20 juni 1961, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten en Kroon op respectievelijk 4 juni 1963 en 18 maart 1966;
- bestemmingsplan “Hogendijk 1968”, vastgesteld op 4 maart 1969, goedgekeurd op 11 augustus 1970;
- uitbreidingsplan in drie onderdelen “Holendrecht 1965”, vastgesteld op 1 juni 1965, goedgekeurd op 26 april 1966;
- uitwerking “Hogendijk, eerste fase”, vastgesteld op 15 april 1986, goedgekeurd op 16 september 1986;
- “Anticipatieplan 1986”, vastgesteld op 15 april 1986, verklaring van geen bezwaar op 29 juli 1986;
- bestemmingsplan “Jan Benninghbrug”, vastgesteld op 24 februari 1994 en goedgekeurd op 20 september 1994.

1.4. Historische ontwikkelingen

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

Overwegend bestaat de bodem uit vlierveengronden (verveende polders of droogmakerijen). De maaiveldhoogte varieert hier van 3,90-4,70 m - N.A.P. Het gebied ten noorden van de Middenweg heeft een polderpeil van 4,90 m - N.A.P., ten zuiden van de Middenweg is dit 4,40 m - N.A.P. Grondwaterstanden variëren van 40-100 cm beneden maaiveld. Het bovenland langs Holendrecht en Bullewijk bestaat voornamelijk uit weideveengronden. Plaatselijk, langs de Bullewijk, bevinden zich hierop klei-afzettingen. De hoogteligging van het bovenland bedraagt 1,90-2,30 m -N.A.P. Hier wordt een peil van 2,60 m - N.A.P. aangehouden, met grondwaterstanden van 40-140 cm beneden maaiveld. In het plangebied treedt kwel op met een overdruk van het diepe grondwater ten opzichte van het polderpeil van 0,60 -1.00 m. Het zoutgehalte van het water is relatief hoog, het zuurstofgehalte vaak laag. In grote delen van het gebied, met name in de veen- en moerige gronden, vertoont de waterhuishouding in landbouwkundige opzicht meer of minder ernstige gebreken.

2.2. Landschap, natuurwaarden en archeologische elementen

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.

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. Relicten van deze vroege bewoning zijn onder de huidige bewoning langs de oever van de Bullewijk en de Holendrecht, in de vorm van verhoogde woonplaatsen, teruggevonden 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. De Holendrecht polder dateert van 1867.

Van oudsher is de rivier de Amstel, de Gaasp en het Gein 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

Landschappelijk gezien valt het plangebied in twee delen uiteen.

De A9 vormt hiervan de scheiding.

Ten noorden van de A9

Ten noorden van de A9 wordt het grootste oppervlak ingenomen door de Ouderkerkerplas, die tezamen met het aangrenzende gebied een vlakke kale indruk maakt. Dit wordt verstrekt door de strakke dijkbegrenzingsen. Het gebied ten noorden van de Middenweg is duidelijk omsloten en is in mindere mate kenmerkend voor Amstelland. Met de inrichting van dit gebied als recreatiegebied zullen de visuele uitstraling en kenmerken wijzigen. Hierbij zullen de beelddragende elementen, die als positief worden gewaardeerd in het landschap, terugkeren en extra tot uitdrukking worden gebracht.

Ten zuiden van de A9

Het gebied ten zuiden van de A9 is, in tegenstelling tot het ten noorden gelegen gebied, wel kenmerkend voor Amstelland, met name door de zeer open visuele relatie met het aanliggende buitengebied. Karakteristiek is het bochtige beloop van de Holendrecht met zeer open lintbebouwing langs de oevers en de eveneens bochtige Bullewijk. Kenmerkend zijn hier de hoge waterlopen Bullewijk en Holendrecht, en het hoogteverschil tussen bovenland en (door vervening ontstane) polder, begrensd door de Hoogendijk. Het drukke verkeer op de A9 en de A2 vormt een schril contrast met de landelijke rust in de rest van het gebied.

2.2.3. Natuurwaarden

Flora

De aanwezige natuurlijke waarden zijn kenmerkend voor Amstelland. Zoals de plaatselijk waardevolle vegetaties langs sloten, dijken en bermen en de weidevogels populaties (met name in de Ronde Hoep), de overwinterende vogelpopulaties rond de Ouderkerkerplas en het riet- en oeverlandgebied aan de Machineweg en Hoogendijk. Natuur- en Landschapswaarden komen samen ter plaatse van de rivierlinten met de overgang tussen boven- en benedenlanden.

In het agrarisch cultuurlandschap vervullen dijkhellingen en wegbermen veelal een functie als schuilplaats voor planten en diersoorten. Plaatselijk komen soortenrijke begroeiingen met interessante plantensoorten voor (schermbloemigen) en knotbomen zorgen voor de karakteristieke begroeiing. Deze waarden zijn vooral van landschappelijke betekenis op de overgang van water en oever van de Holendrecht en deel van de Bullewijk. Deze waarden behoeven bescherming via de bestemmingsplan voorschriften.

De Bullewijk en de Holendrecht zijn oude veenstroompjes die van oudsher de natuurlijke afwatering van het centrale Hollandse hoogveengebied van de Vecht en Almere verzorgden. Enerzijds voerden zij voedselarm veenwater af, anderzijds kon aan de onderkant slibrijk water via de Vecht en het Almere deze stroompjes binnendringen. Door dit voedselrijkere water ontstonden oeverwallen van bosveen en rivierklei en op iets grotere afstand het voedselarme veenmosveen.

In de oeverzones komen (buitendijks) plaatselijk moerassige oeverlanden voor met kenmerkende begroeiingen. Naast rietland treffen we hier vegetaties uit het dotterverbond met overgangen naar het verbond van de grote zegge aan. Deze vegetaties vormen ook een broedgebied voor riet- en moerasvogels.

Fauna

Blijkens het Advies van de Natuurwetenschappelijke Commissie voor het Landinrichtingsgebied Amstelland bezitten vooral De Ronde Hoep en het oostelijk gedeelte van Amstelland bijzondere natuurwaarden. Het bestemmingsplangebied manifesteert zich in dit opzicht minder nadrukkelijk. Wel verdienen de oeverlanden van de Bullewijk en de Ouderkerkerplas met omgeving aparte vermelding als waardevolle natuurelementen. Vooral de westelijke oeverlanden bezitten een soortenrijke, moerassige begroeiing. De Ouderkerkerplas heeft betekenis als rustgebied voor smienten, kuif- en tafeleenden en andere watervogels. De oevers zijn slaapplek voor wulp, kemphaan, grutto en scholekster. In het beheer dient aan deze waarden aandacht te worden geschonken.

Natuurontwikkelingsgebied

In het kader van het Landinrichtingsplan is het bovenland langs de Holendrecht, met inbegrip van de Hoogendijk, aangewezen als "natuurontwikkelingsgebied". Inhoudelijk betekent dit, dat deze gronden zullen worden onttrokken aan het landbouwkundig gebruik en zullen worden ingericht als natuurontwikkelingsgebied. Dit gebied is gelegen langs water van relatief goede kwaliteit (zie deel 2.3.1.) Met de dijktafsluitingen en sloten geeft dat, volgens het landinrichtingsplan, goede mogelijkheden voor het creëren van een diversiteit van leefgebieden die geschikt zijn als woon- of schuilplaats voor verschillende plant- en diersoorten. Voorzien is in de realisering van slikveldjes, oevervegetaties, amfibiepoelen, rietlanden, struwelen, moerasbosjes en schrale dijkvegetaties.

2.2.4 De agrarische structuur

In het kader van de voorbereiding van het Basisplan Groengebied Amstelland en het gewijzigde Landinrichtingsplan is de agrarische structuur van Amstelland uitgebreid onderzocht. Naar aanleiding van dit plan zal de agrarische structuur (verkaveling) worden aangepast. Hieraan wordt toegevoegd dat in de richtlijnen van het plan van Toedeling de betrokken gemeenten zich akkoord hebben verklaard mee te werken aan de onderlinge aanpassingen van de 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 nevenberoepsbedrijven, 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. De toekomstige agrarische ontwikkeling in Amstelland zal sterk in het teken staan van de uitvoering van het gewijzigde Landinrichtingsplan met de daarbij behorende omzetting van cultuurgrond in recreatiegebied. Het gedeelte van de polder De Nieuwe Bullewijk, ten westen van de Korte Dwarsweg alsmede het gedeelte van het plangebied ten zuiden van de A9 behouden hun agrarische invloed. 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.

2.3. Het milieu

2.3.1. Waterkwaliteit

Het waterkwaliteitsbeheer wordt verzorgd door het hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht. Het waterbeheersplan geeft een aanduiding van de gewenste, dat wil zeggen na te streven, waterkwaliteit voor de belangrijkste wateren. In het waterbeheersplan van het hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (januari 2000) heeft De Ouderkerkerplas de functie van recreatieplas met tevens de functie zwemwater. Voor zwemwateren gelden wettelijke (WHVZ) vastgestelde eisen, waarvoor de provincie het bevoegd gezag is. Met name aan inrichting van oevers en waterdiepe, fysisch-chemische parameters, en aan doorzicht en bacteriële verontreiniging. De waterkwaliteit van de Ouderkerkerplas wordt gemiddeld beoordeeld als zeer goed (klasse II, gewenste klasse II).

De Holendrecht en de Bullewijk zijn van mindere kwaliteit: "goed" tot "redelijk" (klasse IIIA-IIIB) respectievelijk "matig" tot "zeer matig" (klasse IVA-IVB). Voor beide wateren geldt een gewenste waterkwaliteitsklasse IIIA (goed).

De Bullewijk wordt onder meer negatief beïnvloed door instroming van water van slechte kwaliteit uit de Amstel en door lozing van zuurstofarm polderwater uit de polders de Nieuwe Bullewijk en Groot Mijdsrecht. Daarnaast dragen de woonschepen in de Bullewijk bij tot de matige waterkwaliteit aldaar door ongezuiverde lozing van huishoudelijk afvalwater.

2.3.2. Bodemverontreiniging

Van de diverse percelen aan de Machineweg, Korte Dwarsweg en Holendrechtseweg is de bodem onderzocht. Van geen van deze percelen is de bodem dermate verontreinigd dat dit een mogelijke ontwikkeling van het bedrijf in de weg staat met uitzondering van één perceel te weten Korte Dwarsweg 10a. Van dit perceel is het onbekend in hoeverre er sprake is van een ernstige verontreiniging en of er sprake is van een urgente situatie. Uit een bodemonderzoek uit 1989 is gebleken dat er van diverse stoffen verhoogde waarden aanwezig zijn die mogelijk op ernstige verontreiniging kunnen duiden.

De conclusie luidde dat er een nader onderzoek uitgevoerd moet worden.

Op korte termijn zal een revisie vergunning Wet Milieubeheer worden opgestart.

2.3.3 Akoestisch milieu

Het plangebied ondervindt geluidsbelasting vanwege wegverkeer.

In het plangebied zijn geen bedrijfstypen als bedoeld in artikel 2.4. van het Inrichtingen – en vergunningenbesluit Milieubeheer, de zogeheten lawaaiproducerende bedrijfsfuncties. Het plangebied ondervindt geen hinder van spoorweglawaai en ligt geheel buiten de vrijwaringzone van Schiphol.

Geluidhinder wegverkeer

Ingevolge de Wet geluidhinder (Wgh) bezitten wegen in het plangebied een zone, waarbinnen onderzoek naar geluidsbelasting van geluidsgevoelige functies nodig is. Geluidsgevoelige bestemmingen binnen deze zone mogen geen hogere geluidsbelasting ontvangen dan in de Wgh is bepaald.

Het onderhavig bestemmingsplan is van toepassing in landelijk gebied. Voor nog te bouwen woningen of woningen die ontstaan na splitsing in dit soort gebieden geldt een **voorkeursgrenswaarde** van 50 dB(A). Onder voorwaarde is, na ontheffing, een hogere waarde tot 55 dB(A) mogelijk. Voor het bouwen van een tweede agrarische bedrijfswoning kan na ontheffing een hogere waarde tot maximaal 60 dB(A) worden vastgesteld. De vaststelling van de hogere waarde geschiedt door Gedeputeerde Staten.

In 1997 is door Rijkswaterstaat gebiedsonderzoek verricht vanwege de verbreding van de rijksweg A2. Onderzocht is of de bestaande woning aan de Hogendijk 5 in aanmerking diende te komen voor eventuele saneringsmaatregelen. Gebleken is dat de geluidbelasting voor deze woning de 55dB(A) in 1997 niet overschreed. Om deze reden was geen saneringsprocedure noodzakelijk. Voor het bestemmingsplan Ouderkerkerplas en omgeving is een akoestisch onderzoek gedaan in januari 2000. In dit onderzoek zijn de 50dB(A) en 55 dB(A) contouren van de genoemde wegen binnen het plangebied bepaald en is voor 10 geluidsgevoelige objecten de geluidbelasting berekend. De woningen in het plangebied waarvan de geluidsbelasting is berekend zijn bedrijfswoningen die voorkomen in de bestemming agrarische doeleinden (Aa en woonboerderijen (WB))

Geluidsbelasting van woningen:

Woning	Bestemming	Etmaalwaarde Geluidbelasting dB(A) (na aftrek art. 103 Wgh)	Vanwege	Gevel met Hoogste geluidbelasting
Korte Dwarsweg 8	Aa	<50 60	Korte Dwarsweg A2	Oostgevel Oostgevel
Hogendijk 1	Aa	53	A2	Oostgevel
Middenweg 5	WB	66 53	A2 A9	Oostgevel Zuidgevel
Middenweg 7	WB	65 61	Machineweg	Oostgevel Zuidgevel
Amstelweg 1	Aa	51 <50 54	A2 Amstelweg A9	Oostgevel Noordgevel Noordgevel
Amstelweg 1a	Aa	53 <50 60	A2 Amstelweg A9	Oostgevel Noordgevel Noordgevel
Holendrechteweg 37	WB	< < 50 64	Holendrechteweg A9	Westgevel Noordgevel
Holendrechteweg 53	WB	< 50 58	Holendrechteweg A9	Westgevel Noordgevel
Holendrechteweg 64	Aa	54 <<50 50	A2 Holendrechteweg A9	N/Oostgevel Zuidgevel Noordgevel
(toekomstige) dienstwoning Middenweg		58 52	A2 A9	Oostgevel Zuidgevel

Voor de bedrijfswoningen in de bestemming agrarische doeleinden (Aa) geldt;

Aan de bestemming (Aa) aan de Korte Dwarsweg 8, Hogendijk 1, Holendrechteweg 64 en Amstelweg 1 en 1 a, kan middels een vrijstelling een tweede bedrijfs-woning worden toegevoegd. Deze woningen blijven binnen de maximaal toegestane waarde van 55/60 dB(A) na ontheffing.

Tevens is er een wijzigingsmogelijkheid om de woningen aan de Hogendijk 1, Amstelweg 1 en Holendrechteweg 64, (Aa) om te zetten in woonboerderij (WB) of in een gewone woning (W). Deze twee type woningen voldoen aan de maximale toegestane geluidsbelasting van 55 dB(A), na ontheffing. Hiervoor zal een ontheffings-procedure worden gevolgd.

De woonboerderijen (WB) kunnen niet worden gewijzigd in woningen (W) vanwege de te hoge geluidsbelasting. In afwijking van het algemeen gemeentelijk beleid is daarom in deze bestemming geen splitsingsmogelijkheid voor woonboerderijen opgenomen.

Geprojecteerde woning

Voor het realiseren van de toekomstige dienstwoning, t.b.v. de horecavoorziening, zal een ontheffing worden aangevraagd tot 55 d(B)A. Indien de hogere grenswaarde door gedeputeerde staten wordt verleend, moet de woning bij de realisatie voldoen aan deze maximaal toegestane waarde.

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. De ontwikkeling van Amsterdam Zuid-Oost, Amstelveen en Uithoorn 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. Rijksbeleid

3.2.1. Algemeen

Zoals in de inleiding is aangegeven is één van de redenen dat het voorontwerp-bestedingsplan Ouderkerkerplas en omgeving in 1992 niet verder in procedure is gebracht gelegen in het feit dat het Ministerie van Verkeer en Waterstaat het voornemen had geuit de Rijksweg A2 uit te breiden en het knooppunt Holendrecht te reconstrueren. Rijksweg A2 heeft in het Structuurschema Verkeer en Vervoer de status van achterlandverbinding gekregen en is daarmee een belangrijke internationale schakel in de verbinding tussen de regio Amsterdam en het achterland. De verkeersproblemen op deze verbinding zijn aanleiding geweest tot het uitvoeren van de corridorstudie voor de verbinding en tussen Amsterdam-Utrecht. In deze studie zijn naast de rijksweg 2 ook de spoorweg en het Amsterdam Rijkkanaal als vaarweg betrokken. Het resultaat van deze studie is opgenomen in de CAU-nota van november 1993. In deze nota is een milieu-effectrapportage opgenomen. Deze nota is de basis geweest voor de besluitvorming door de Minister van Verkeer en Waterstaat. Op 25 april 1995 heeft de minister een besluit genomen over de problematiek op de corridor Amsterdam-Utrecht. Dit besluit houdt een verdubbeling van de spoorlijn Amsterdam-Utrecht tot 4 sporen en een uitbreiding van rijksweg A2. Tevens heeft de minister in dit kader besloten om ecologische verbindingen tussen de Venen en de Vechtplassen en land-schaps-/ecologische stroken aan weerszijden van de rijksweg A2 te realiseren.

Een voor Ouderkerk aan de Amstel belangrijk onderdeel van deze werkzaamheden is de aanleg van knooppunt Holendrecht dat de aansluiting vormt tussen de rijksweg A9 op de rijksweg A2, ten zuidoosten van Amsterdam. Verder wordt er vanaf het knooppunt een afslag naar de Meibergdreef aangelegd waaraan onder meer het Academisch Centrum ligt (AMC). Samen met de Burgemeester Stramanweg en de Gaasperdammerweg vormt deze nieuwe toegang naar het werkgebied Amstel III/AMC de ruggengraat van de wegenstructuur van Amsterdam-ZuidOost.

3.3. 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 stadsgewesten 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 watersysteembenadering 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 vindt voor een belangrijk deel via het instrument van de landinrichting plaats. Hiertoe is het herinrichtingsplan Amstelland en inmiddels de planwijziging/uitwerking vastgesteld. Dit landinrichtingsplan is mede afgestemd op het Natuurbeleidsplan (NBP) en overige structuurschema's en op het regionale Basisplan Groengebied Amstelland.

Vierde Nota Waterhuishouding

De vierde nota Waterhuishouding zet het beleid uit de derde nota voort en intensificeert dit. 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 ruimtelijk 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.

3.4. Regionale plannen

3.4.1. 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 te worden gestreefd naar een ontwikkeling gebaseerd op verweving van functies voor de openluchtrecreatie met andere functies in het landelijk gebied (landbouw, landschap en natuurbeheer).

Deze verweving van functies is, met een accent op de openluchtrecreatie, vooral van betekenis voor het plangebied Ouderkerkerplas.

3.4.2. Zuidtangent

In de nota Beleidsvisie en Programma Openbaar Vervoer (1990) heeft de provincie 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-vervoersring rond Amsterdam tussen IJmuiden/Haarlem/Hoofddorp/schiphol/Amstelveen/Amsterdam-Zuidoost/Weesp of IJburg. Van de zuidtangent is hier relevant het trajectdeel Amstelveen/Amsterdam-Zuidoost.

Er zijn twee tracés van de zuidtangent in onderzoek te weten via de A9 dan wel ten noorden van de Burgemeester Stramanweg. Omdat het nog de nodige tijd zal duren voordat het voorkeurstracé 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 Ouderkerk" zal in het kader van het Bereikbaarheidsplan Randstad 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 uitbreiding van genoemde weg met meer rijbanen voor het gewone gemotoriseerde verkeer.

3.4.3. Waterbeheersplan Amstel, Gooi en Vecht 2000-2004

In dit plan heeft het hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht in samenwerking met andere partijen een visie gegeven op de verschillende ontwikkelingen in de waterwereld.

Het is een plan dat gericht is op gebiedsgericht samenwerken waarbij aandacht is geschonken aan het baggeren, versterken van waterkeringen, het realiseren van peilbe-sluiten en de aanpak van lozingen vanuit het rioolstelsel.

3.4.4. 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 3.5.2. wordt aangegeven waarom het gemeentebestuur met het voornemen zoals het in het RVVP geformuleerd is niet kan instemmen.

De gemeenteraad heeft in december 1999 een voorstel aangenomen waarin geld beschikbaar is gesteld voor de aanpak van verkeersonveiligheid. Dit plan is gebaseerd op een convenant dat gesloten is door het Rijk en de wegbeheerders.

Het plan bestaat uit een pakket van maatregelen zoals:

- uitbreiding van 30-km gebieden binnen de bebouwde kom;
- meer 60-km gebieden buiten de bebouwde kom;
- bromfietsen op de rijbaan;
- voorrang fietsers van rechts;
- voorrang op verkeersaders;
- uniforme voorrang op rotondes.

3.4.5. Transportleidingstroken

In de uiterste zuidoostpunt van het plangebied loopt het tracé van een nationale leidingstrook. Een leidingstrook is een strook grond bestemd voor ondergrondse hoofdtransportleidingen met de bijbehorende werken en voorzieningen.

Bij nationale stroken wordt uitgegaan van een breedte van 70 m. Aan weerszijden van de leidingstrook moet rekening worden gehouden met een veiligheidszone, waarbinnen beperkingen gelden ten aanzien van de toekomstige bebouwing. De strook ligt op de bestemmingen waarin niet gebouwd wordt, de aanduiding van de leidingstrook is op de kaart aangegeven.

3.4.6. Het Basisplan Amstelland en deelplannen

Het "Basisplan Amstelland", uitgebracht door Groengebied Amstelland in 1980 en de daaropvolgende wijzigingsplannen hebben geresulteerd in de nota kiezen voor Amstelland 1995/1996 en leveren de grondslagen voor de recreatieve inrichting van de stadsrand van Amsterdam. Het Basisplan is nader uitgewerkt in deelplannen. Het deelplan Ouderkerkerplas is in november 1985 vastgesteld.

Een deel van dit plan is intussen uitgevoerd. Het deelplan voorziet in een inrichting van het gebied, met een recreatieve dagcapaciteit van 3.500 recreatieplaatsen, verdeeld over verschillende vormen van dagrecreatie.

De westelijke en noordelijke plasoever en de strook langs de A2 zijn ingericht voor intensieve recreatie. Op deze plekken bevinden zich o.a. speelweiden en trapvelden.

Het bovenland langs de Bullewijk is bestemd overeenkomstig het huidige gebruik. Er is slechts een wandelpad aangelegd tussen de Holendrechteweg en de Hoogendijk.

Om de gebruiksmogelijkheden van de Ouderkerkerplas te vergroten, is deze in noordwestelijke richting uitgebreid. Door grotere oeverlengte en het hier gerealiseerde ondiepe water zijn de mogelijkheden voor oever –en waterrecreatie uitgebreid. De zuidelijke en zuidoostelijke oever van de plas is ingericht voor extensieve recreatie. Met name de zuidoostpunt van de plas is ingericht voor natuurbeleving. Het gebied is ontsloten voor auto, fiets, voetganger en ruiter. De ideeën uit het deelplan “Recreatieve routes” zijn in het plan Ouderkerkerplas verwerkt, waardoor voor fietsers en ruiters goede aansluitingen ontstaan met routes in overig Amstelland. Via de Machineweg, de Burgemeester Stramanweg en de Groenhovenweg is de centrale parkeerplaats ontsloten. Een stelsel van kleinere parkeerplaatsen bevindt zich over het gebied verspreid. Bij de toegang tot de Ouderkerkerplas bij de Middenweg bevindt zich een grote parkeerplaats. Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk dat in de toekomst op deze plek een beperkte horecavoorziening kan worden gerealiseerd ter ondersteuning van de recreatieve functie.

Alle in het plan opgenomen wegen voor autoverkeer zullen ook voor (brom)fietsverkeer openstaan, met uitzondering van het deel van de Machineweg dat in het plangebied is opgenomen en de parallelweg naar de Burgemeester Stramanweg. (Brom)fietsverkeer heeft hier namelijk de beschikking over de verkeersluwere route ten noorden van de Machinetoelt (opgenomen in het bestemmingsplan Jan Benninghbrug) en de Korte Dwarsweg. Laatstgenoemde weg zal, zoals reeds het geval is met een deel van de Middenweg, deels, worden afgesloten voor doorgaand autoverkeer. Tevens wordt de aansluiting van deze weg op de Burgemeester Stramanweg afgesloten met uitzondering van verkeer voor agrarisch gebruik t.b.v. het perceel aan de Korte Dwarsstraat 8. Voor (brom) fietsverkeer is voorts de “stadsrandroute” van belang, een verbinding voor langzaam verkeer tussen de omvangrijkere woongebieden en het deelplangebied. Een geprojecteerd viaduct voor langzaam verkeer over de A2 vormt hierin een essentiële schakel. Fiets- en wandelpaden passen in de recreatieve bestemming maar zijn niet gedetailleerd ingetekend op de plankaart(en) uit overwegingen van flexibiliteit.

Het deelplan “Waterrecreatie” geeft aanvullende informatie voor een recreatieve ontwikkeling van die delen van het plangebied, die rond de Ouderkerkerplas liggen. Het gaat dan met name om het wenselijk recreatief gebruik van de boezemwateren Bullewijk en Holendrecht, die goede mogelijkheden bieden voor ontwikkelingen in de watersport en de oeverrecreatie. In de Holendrecht zijn, waar nog ruimte aanwezig is, enkele aanlegplaatsen geprojecteerd voor waterrecreanten die ook het achterliggende gebied rond de Ouderkerkerplas willen aandoen.

3.4.7. Het Landinrichtingsplan

Het Landinrichtingsplan “Herinrichting Amstelland” beoogt de reeds geschetste ontwikkelingen mede via het landinrichtingsinstrumentarium ten uitvoer te brengen. Het plan behelst 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, ten einde 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). Ook is er de mogelijkheid om recreatief gebied tevens voor agrarische doeleinden te gebruiken, z.g. agrarische medegebruik. Dit gebeurt op een perceel grond van 3 ha bij een agrarisch bedrijf aan de Korte Dwarsweg 8.

Voorts voorziet het Herinrichtingsplan in het maken van een ecologische verbindingzone. Die moet gaan zorgen voor verbreiding, migratie en uitwisseling van soorten dieren tussen de verschillende natuurgebieden. Door Amstelland is sprake van een verbindingzone langs Holendrecht en Gein, die onderdeel is van de Ecologische Hoofdstructuur van Nederland en die een schakel vormt in de verbindingzone tussen het IJmeer en het Hollandse-Utrechtse veenweidegebied.

Hoofdelementen ten behoeve van die ontwikkeling vormen de inrichting van het bovenland van de Holendrecht- en Bullewijkpolder tot "Natuurontwikkelingsgebied" en de veiligstelling en (her)inrichting van een groot aantal oeverlandjes in de boezemwateren, welke voor de migratie van soorten langs het water een essentiële functie vervullen.

Deze gronden zullen uitsluitend op vrijwillige basis worden verworven en zo worden onttrokken aan het landbouwkundig gebruik. Natuurontwikkeling krijgt gestalte door de gronden te voorzien van slikveldjes, oevervegetaties, amfibiepoelen, rietlanden, struwelen, moerasbosjes, en schrale dijkvegetaties.

Deze gronden zullen een beperkte agrarische productiefunctie behouden, binnen randvoorwaarden van natuur en landschap. Onder meer zal hier geen peilverlaging worden nagestreefd. Het gebied zal worden begrensd door een nieuw aan te leggen hoogwatersloot.

3.5. Gemeentelijk beleid

3.5.1. Algemeen

Uit het voorgaande blijkt dat voor het plangebied Ouderkerkerplas 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. Verwezen kan onder meer worden naar de gemeentelijke partiële structuurvisie "Dorp en Stad aan het Groen". 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 3.5.2. van deze toelichting).

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

Daarnaast spelen in het plangebied enkele zaken die geen direct verband houden met de hiervóór geschetste ontwikkelingen. 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).

3.5.2. 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 voorkeurstracé 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 doelstellingenvariant 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. 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.

3.5.3. Bagger- en gronddepot

De gemeente Ouder-Amstel heeft met de Dienst Waterbeheer en Riolerings (DWR) een overeenkomst gesloten waarin zij zich verplicht binnen haar grondgebied een terrein aan te wijzen waarop vrijkomende bagger uit de sierwateren uit de gemeente kan worden opgeslagen. Bij besluit van 19 oktober 1999 hebben Burgemeester en Wethouders hiervoor een locatie aangewezen nabij het knooppunt Gaasperdammerweg.

De bagger mag, onder de door de gemeente daartoe geformuleerde uitgangspunten, worden gestort. Zo mogen ten behoeve van het storten van bagger grondkades worden opgeworpen van maximaal 2 m hoog. Voor het indikken van de bagger mag een gronddepot worden opgeworpen met een hoogte van niet meer dan 2 m.

3.5.4 Volkstuinen

De volkstuinen zijn gelegen aan de Korte Dwarsweg en ondanks het vroegere voornemen tot verplaatsing daarvan is dit wegens gebrek aan een goede alternatieve locatie niet gebeurd. Volkstuinen passen in een recreatieve functie en grenzen direct aan de bestemming recreatieve doeleinden. In het onderhavig bestemmingsplan zijn daarom de volkstuinen bestemd met beperkte mogelijkheden voor de bouw van een tuinkasje of een berging voor opslag van onderhoudsmaterialen.

3.5.5. Zendmasten en Windturbines

De gemeente wordt regelmatig geconfronteerd met verzoeken tot het plaatsen van zendmasten en windturbines. De hoogte en omvang van deze bouwwerken tasten de landschappelijke waarde van gebieden als de Ronde Hoep, Duivendrechtse Polder en Ouderkerkerplas aan.

Daar in het bestemmingsplan Duiven-drechtse Polder in de bestemming "Sportvoorzieningen" nog een vrijstellingsbevoegdheid is opgenomen voor het oprichten van zendmasten is vanwege eerder genoemde reden in het onderhavig bestemmingsplan besloten geen vrijstellingsbevoegdheid meer op te nemen. De twee bestaande zendmasten zijn wel bestemd.

Met betrekking tot de bestaande windturbine is besloten medewerking te verlenen deze te vervangen voor één met een masthoogte van 67 m. De windturbine wordt eveneens ter plaatse in het bestemmingsplan bestemd. Verder worden er geen zendmasten en windturbines meer in het bestemmingsplangebied toegelaten uit landschappelijke overwegingen.

3.5.6. Gebruik van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing voor woondoeleinden

Aan de hand van de gemeentelijke Notitie met deze naam 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 tegengaan 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 bouw-massa mits het aanzien van de boerderij niet aangetast wordt.

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 I 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. Overigens is uitvoering van dit beleid altijd gebonden aan de eisen die Wgh stelt.

Gebruik voor bedrijfsdoeleinden

Bedrijfsgebouwen 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.

3.5.7. 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, heeft 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.).

3.5.8. Woonschepenligplaatsen

In de gemeente bevinden zich twee concentraties van woonschepenligplaatsen, waarvan één in het plangebied, namelijk in de Bullewijk. Daarnaast liggen voor wat betreft Ouderkerk aan de Amstel enkele schepen verspreid in Amstel, Bullewijk en Holendrecht. Voor het overgrote deel is de provinciale woonschepenverordening op de in Ouderkerk aan de Amstel liggende woonschepen van toepassing.

De doelstelling van deze verordening is erop gericht voor de daarvoor in aanmerking komende gebieden de Woonschepenverordening uiteindelijk te laten vervangen door een regeling in bestemmingsplannen omdat wonen op water steeds meer als een volwaardige woonvorm wordt geaccepteerd.

De geconcentreerde ligplaats aan de Ronde Hoep Oost

De geconcentreerde ligplaats van woonschepen in de Bullewijk ligt direct ten noorden van het viaduct van de Rijksweg A9. Hier liggen woonschepen als een "lint" langs de berm van de Ronde Hoep Oost. Het woonschepenlint ligt afzijdig van het dorp en beperkt op geen enkele wijze het zicht daarop. De entree is dus nog vrij van woonschepen en de herkenning van het dorp vanaf deze route wordt op zich niet geschaad. Wel is er sprake van een visuele uitstraling richting Benning. Uitstraling naar een nog wijdere omgeving is te verwaarlozen door het viaduct en dijklichaam van de rijksweg. Aan de overzijde van de Bullewijk wordt de uitstraling beperkt door de aanwezige bebouwing.

De dijk met incidentele bebouwing is één van de karakteristieke landschappelijke be- grenzingen in de polder. Gezien de afzijdige ligging en de beperkte lengte van het woonschepenlint wordt geen ernstige karakterwijziging van de dijk rond de polder De Ronde Hoep veroorzaakt. Het woonschepenlint beperkt het zicht op het water vanaf de openbare weg. Uit oogpunt van huisvesting is deze plaats aanvaardbaar vanwege de ligging ten opzichte van de centrale voorzieningen in het dorp.

De aanwezige woonboten zijn in het bestemmingsplan bestemd. Er mogen geen woonboten bijkomen op deze plek. Vastgesteld is dat de afmetingen van woonboten in vergelijking met voorheen zijn toegenomen zodat sprake is van nieuwe standaard- maten. Deze standaardmaten zijn in het bestemmingsplan opgenomen. Er is tevens een vrijstellingsbepaling opgenomen voor afwijkende maten. Voor het toepassen van deze vrijstellingsbepaling is een advies van de vaarwegbeheerder noodzakelijk.

Verspreid liggende woonschepen

Thans komen in waterlopen aan de zuidkant van Ouderkerk aan de Amstel verspreid liggende woonschepen voor. Het betreft ligplaatsen in het open landschap. Woon- schepen in het buitengebied dienen in principe te worden geweerd, omdat dit een verstedelijkte aanblik met zich meebrengt. Weliswaar wordt het gebied in streekplan- verband niet in het bijzonder aangemerkt als gebied van bijzondere natuurlijke of landschappelijke waarde, doch op lokaal niveau wordt de eenheid van het stroomge- bied van deze riviertjes met de Ronde Hoep en (iets verder) Botshol, van landschap- pelijke betekenis geacht. Deze waterlopen vormen samen de omzomende dijken, be- langrijke karakteristieke elementen in het open landschap. Hierdoor bepalen ze in hoofdzaak de kwaliteit van de ruimtelijke ordening.

Uit het oogpunt van ruimtelijk/landschappelijk belang wordt het dan ook ongewenst geacht om in het plangebied woonschepen toe te laten, anders dan in de vorige ali- nea is aangegeven.

3.5.9. Bijzondere kampeervormen

Kamperen als ruimtevragende activiteit vraagt regeling in het bestemmingsplan, on- verlet 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 be- stemmingsplan zich daar niet tegen verzet, dan wel nadrukkelijk daarin voorziet.

Dit vraagt een planologische afweging. Deze afweging is gemaakt in de gemeente- lijke 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 kam- peren 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 ge- voerd, wordt bijzondere aandacht besteed aan de mogelijkheden om aan deze stij- gende behoefte tegemoet te komen.

Bij voorkeur ware aansluiting te zoeken bij de toeristische infrastructuur voor recreatief (mede)gebruik, die mede met behulp van overheidsgelden 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 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. In het voorschrift is daarom opgenomen dat maximaal 5 kampeermiddelen per agrarisch bedrijf zijn toegestaan binnen een afstand van niet meer dan 25 m uit de grens van de bestemming Agrarische doeleinden II.

Voor Holendrechtse Polder is uitgegaan van:

- op het bovenland tussen Holendrechtseweg en Hoogendijk is in het geheel geen kamperen toegestaan;
- in het gebied tussen Hoogendijk en rijksweg A9 worden alleen via vrijstelling maximaal vijf toeristische, niet-gebouwde kampeermiddelen en bijzondere kampeervormen toegestaan ;
- criterium: goede landschappelijke inpassing.

Voor Polder De Nieuwe Bullewijk is uitgegaan van:

- alleen via vrijstelling toestaan van maximaal vijf toeristische, niet-gebouwde, kampeermiddelen en bijzondere kampeervormen;
- criterium: goede landschappelijke inpassing.

In het overige plangebied dat is gelegen in het deelgebied Ouderkerkerplas van groengebied Amstelland zullen meer en minder intensieve vormen van dagrecreatie tot ontwikkeling komen. Hier is uitdrukkelijk niet gekozen voor verblijfsrecreatie. Wel is een vrijstelling opgenomen om in incidentele gevallen voor ten hoogste 3 nachten kamperen toe te staan. Dit is slechts toegestaan bij deze bestemming passende evenementen. Verblijfsrecreatief medegebruik in de vorm van "bijzondere kampeervormen" is hier derhalve uitgesloten".

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 Landinrichtingsplan, 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 het gebied Duivendrechtse Polder 2000. 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.

De windturbine is expliciet geregeld, teneinde onduidelijkheid te vermijden. De maximale masthoogte is bepaald op 67 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.

4.2.3. Woondoeleinden (artikelen 3 en 4)

Woonboerderij met tuinen en erven (artikel 3)

Deze bestemming komt voor in situaties met voormalige agrarische bebouwing die ten behoeve van burgerbewoning in gebruik is genomen. Een rijksmonument aan de Holendrechtseweg (zie detail 8) bestaande uit een woonhuis en aaneengebouwde bedrijfsruimte (voormalig agrarische functie), staat vrij geplaatst op een erf dat met bomen is omzoomd.

Met de bestemming wordt de relatie gelegd met het omringende agrarisch gebied aangegeven. Het monument kent een regeling op grond van de Monumentenwet waardoor het behoud van de verschijningsvorm is gewaarborgd. In het bestemmingsplan wordt daarom geen verdergaande regeling in het voorschrift opgenomen en wordt niet verwezen naar de regeling voor karakteristieke werken.

Voor de karakteristiek geachte woonboerderijen (geen rijksmonumenten) is toch in een zekere bescherming voorzien. Zie hiervoor deel 4.3.1. 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. In één geval is een dergelijke woonboerderij met erf tevens een terrein met oudheidkundige waarde. Ter bescherming van (toekomstige) waarden is een gebruiksregel en een stelsel van aanlegvergunningen opgenomen.

Woningen met tuinen en erven (artikel 4)

De bestemming heeft betrekking op de in het plangebied aangewezen gronden voor woonbebouwing (Wa, Wb en Wc). Onderscheid tussen de categorieën is het verschil in goothoogten te weten 3,5 m, 5,5 m en 8 m.

In nagenoeg alle situaties waarin deze bestemming voorkomt betreft het bestaande woningen. De bebouwingsvakken zijn zodanig ruim dat aan de achter- en zijgevel van de woning kan worden aangebouwd, voor zover de resterende afstand tot aan de zijgevel en openbare weg respectievelijk 2 m en 3 m bedraagt.

Ondergeschikte uitbreidingen aan de woning zoals, erkers en toegangen aan de voorgevel mogen ook buiten het bebouwingsvak worden geplaatst, mits de resterende afstand tot aan de openbare weg 5 m bedraagt.

Per woning mag niet meer dan 1/3 deel van het gearceerde gedeelte van het bestemmingsvlak en het niet voor woningbouw benutte gedeelte van de bouwstrook worden bebouwd met een maximum van 40 m². De gearceerde gronden zijn in hoofdzaak gelegen aan de achterzijde van de woonbebouwing. Op deze gronden mogen bijgebouwen (zoals garage en berging) worden gebouwd. Waar sprake is van een grotere oppervlakte dan het maximum van 40 m² aan bijgebouwen en deze zijn op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van het plan krachtens een verleende bouwvergunning of anderszins rechtens aanwezig dan geldt de gezamenlijke grotere oppervlakte als maximum voor de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen.

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 3.5.7. 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 3 en in artikel 4 lid 3 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 III van de voorschriften, waarin schematisch het toetsingskader is weergegeven, aan de hand waarvan burgemeester en wethouders het vrijstellingsbeleid zullen toepassen.

Tuinen en erven (artikel 5)

De onderscheiden bestemming "tuinen en erven" (artikel 5) betreft de gronden bij de bedrijfsvestigingen. Om te voorkomen dat in de toekomst op de, relatief ruime oppervlakten, bedrijfsactiviteiten gaan plaatsvinden, is er een aparte bestemming voor opgenomen.

Woonwagenterrein (artikel 6)

Deze bestemming heeft betrekking op een stuk grond gelegen aan de Korte Dwarsweg in het verlengde van de Machineweg.

Het betreft een bestaande situatie ingericht voor maximaal 5 woonwagens/caravans. De inrichting van het terrein en de aanwezige voorzieningen bestaan uit verhardingen voor staan- en parkeerplaatsen, openbare verlichting, aansluiting op energie en water, alsmede groen en beplantingen. Er is voorzien in sanitair. De voorschriften bevatten bepalingen over de bebouwing en bijbehorende bouwwerken. Tot een verboden gebruik van de bestemming behoort onder meer het opslaan van goederen en materialen, het gebruik als stort- of bergplaats van afgedankte voorwerpen en bedrijfs- en handelsactiviteiten. Ook het plaatsen van toercaravans of kampeerauto's is uitgesloten.

Ligplaats voor woonschepen met tuinen en erven (artikel 7)

De bestemming omvat een strook water van de Bullewijk en de wegberm van ronde Hoep Oost. De berm behoort tot de waterkering van de Polder de Ronde Hoep.

De voorschriften bevatten bepalingen over de woonschepen en bijbehorende bouwwerken. Tot een verboden gebruik van de bestemming behoort onder meer het opslaan van goederen en materialen, het gebruik als stort- of bergplaats van afgedankte voorwerpen en bedrijfs- en handelsactiviteiten. Ook het plaatsen van toercaravans of kampeerauto's is uitgesloten.

4.2.4. Agrarische doeleinden (artikelen 8, 9 en 10)

De agrarische bedrijfsactiviteiten dienen zoveel mogelijk te worden uitgeoefend binnen het kader van het volwaardige agrarische bedrijf. Artikel 8: "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.

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 6 m goothoogte, maximaal 10 m nokhoogte;
- 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.

Geënt op de maatvoering in provinciale richtlijnen is voor silo's een hoogte van maximaal 25 m toegestaan. Uit landschappelijke overwegingen is voorgeschreven, dat alle gebouwen in een agrarisch bebouwingsvak moeten worden voorzien van een kap. Voor de dakhellingenbepaling 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 Opper- vlaktewateren 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.

Op grond van praktijkgegevens en met het mestvarken als rekeneenheid kan gesteld worden dat een stalruimte van 500 m² een lonende toevoeging van een veredelings-tak 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 mestsleuven of - bassins worden gerealiseerd en, indien daarvoor onvoldoende plaats is, geeft een vrijstellingsregeling (artikel 9 lid 5) 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 wijzigings-bevoegdheid 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 behoeft niet gerekend te worden op nieuwvestiging van agrarische bedrijven. Het bestemmingsplan laat daarom geen mogelijkheid voor het aanwijzen van nieuwe agrarische bebouwingsvakken.

Agrarische doeleinden I tevens gebied van landschappelijke waarde.

De open te houden agrarische productiegronden zijn tevens bestemd tot gebied van landschappelijke waarden (artikel 9) Gronden gelegen tussen de Holendrechteweg en de Hoogendijk ten zuiden van de rijksweg A9 zijn tevens bestemd als natuurontwikkelingsgebied. Hiermee zijn de karakteristieke waarden voor dit deel van Amsteland veilig gesteld.

De landschappelijke waarden worden gevormd door het open graslandkarakter en de overheersende kavelrichting. 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 aanlegvergunningstelsel bestaande en potentiële landschappelijke waarden veilig gesteld. Normale agrarische onderhoudswerkzaamheden behoeven geen aanlegvergunning.

In het plan zijn de gronden met agrarische bestemming gelegen in twee te onderscheiden gebieden, namelijk ten noorden van de Ouderkerkerplas (polder de Nieuwe Bullewijk) en ten zuiden daarvan (Holendrecht- en de Bullewijkpolder). Het laatst genoemde agrarische gebied grenst ter plaatse van de waterloop Bullewijk aan de polder de Ronde Hoep, een groot aaneengesloten agrarisch gebied binnen het gemeentelijke grondgebied, waarvan de bestemming geregeld is in het bestemmingsplan "De Ronde Hoep 1973".

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.

Agrarische doeleinden II (Aa)

De productie gronden zijn bestemd in artikel 10. Deze bestemming regelt de bedrijfsgronden en opstallen.

4.2.5. Bedrijfsdoeleinden (artikel 11)

De in het gebied aanwezig verspreid liggende bedrijven worden in het bestemmingsplan als één bedrijventerrein beschouwt. Bedrijvigheid is volgens het geldende bestemmingsplan niet toegestaan en is in het plangebied in principe ongewenst. Er is sprake van bestaande bedrijven die niet verplaatst kunnen worden omdat de middelen daarvoor ontbreken. Deze bedrijven hebben een maatbestemming gekregen. Vestiging van andersoortige bedrijven is ter plaatse alleen toegestaan via een vrijstellingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders. Vrijstelling zal in het algemeen slechts verleend worden indien er sprake is van bedrijfsfuncties die in de betreffende situatie minder of dezelfde milieuhinder veroorzaken dan de bestaande bedrijven. Voor de selectie van de in het plangebied toegelaten bedrijfsfuncties is aangesloten bij de VNG-brochure "Bedrijven en Milieuzonering", uitgave januari 1999.

4.2.6. Utilitaire voorzieningen (artikelen 12)

De gemalen zijn opgenomen als Ua. De bestemming Ub heeft betrekking op twee bestaande transformatorstations. Er zijn twee zendmasten (Uc) in het plangebied. Het gemaal met dienstwoning is opgenomen als Ud. Er is één windturbine (Ue) in het plangebied.

Waterkering (artikel 14)

Als *waterkering* is opgenomen het dijklichaam behorende tot de dijken langs het water van de Bullewijk en de Holendrecht. Met de bestemmingen zoals bepaald in de artikelen 3, 4, 5, 7, 18, 22 en 23 van de voorschriften, vormt de waterkering een dubbelbestemming. 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 9 is daarvan uitgezonderd omdat daar, met uitzondering van landhekken, geen bebouwing is toegestaan.

Riet en oeverland (artikel 16)

Deze gronden zijn bestemd voor de instandhouding van riet- en oeverland. Gronden met deze bestemming komen binnen het plan voor aan de Bullewijk en de Holendrecht en nabij de Jan Benningbrug. Inhoudelijk is deze bestemming gelijk aan die van het aangrenzende bestemmingsplan "De Ronde Hoep 1973" en in de herziening van dat plan. Op deze gronden mag niet worden gebouwd. In de voorschriften wordt een opsomming gegeven van wat tot een met de bestemming strijdig gebruik moet worden gerekend. De natuurwaarden zoals beschreven in 2.2.3 van deze toelichting zijn deels in de bestemming gelegen. De bescherming door gebruiksregels en aanlegvergunningstelsel wordt voldoende geacht.

4.2.7. Recreatieve doeleinden (artikelen 18 en 19)

Deze bestemmingsvoorschriften beogen het gebruik en de bebouwing van gronden te regelen zoals is vastgesteld in het Basisplan Amstelland en Deelplan Ouderkerkerplas.

De bestemming "recreatieve doeleinden I" (artikel 18) regelt de dagrecreatie, dagkamperen, oever- en watersportrecreatie en gebouwen ten behoeve van kleed, toilet en één horecaruimte, met de daarbij behorende bouwwerken alsmede open terreinen.

In de oksel van de A2 en de A9 is één windenergie installatie geplaatst.

De bestemming "recreatieve doeleinden II" (artikel 19) beoogt de inrichting en bebouwing van deze gronden te regelen zoals sportreinen met de daarbijbehorende bouwwerken waaronder beplanting, ontsluitingswegen, water en paden en parkeerterreinen.

4.2.8. Verkeersdoeleinden (artikelen 22 en 23)

De rijks- en de provinciale weg zijn, volgens de huidige begrenzing, bestemd tot "wegen I". (artikel 22) Deze bestemming onderscheidt zich hoofdzakelijk van de bestemming "wegen II" (artikel 23) 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 opgenomen.

4.3. Algemene bepalingen

4.3.1. Karakteristieke bouwwerken (artikel 24)

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.

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 vergaande 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.

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 Gedeputeerde 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.

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. De reconstructie van de rijksweg A2 wordt uitgevoerd door en voor rekening van het rijk.

6. HET OVERLEG

In 1992 heeft het toenmalige ontwerp-bestemmingsplan een volledige inspraak- en overlegprocedure doorlopen.

Veel van de toen geuite reacties zijn inmiddels in het plan verwerkt.

Nu het bestemmingsplan een nieuwe, geactualiseerde opzet heeft (maar nog altijd binnen de hoofduitgangspunten die ook toen voor het gebied golden) en mede gelet op de lange duur die inmiddels is verstreken zijn de inspraak- en overlegprocedure geheel herhaald.

6.1. 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 Inspraakverordening is de inspraakprocedure gevoerd voor het voorontwerp bestemmingsplan "Ouderkerkerplas e.o". Van de start van deze procedure is kennis gegeven in de Amstelgids van 15 juni 2000 alsmede via de gemeentelijke publicatieborden. Het voorontwerp van het plan heeft ter inzage gelegen van 16 juni tot en met 13 juli 2000.

Tijdens de procedure zijn ingezetenen en in de gemeente belanghebbende natuurlijke en rechtspersonen in de gelegenheid gesteld van het voorontwerpbestemmingsplan kennis te nemen en daarop schriftelijk te reageren. Ten behoeve daarvan is het ontwerp ter inzage gelegd in het:

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

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

Op 3 juli 2000 is in de raadzaal van het gemeentehuis te Ouderkerk aan de Amstel een inspraakavond gehouden. Het eindverslag van de inspraakprocedure is met het verslag van de inspraakavond als bijlage A in het bijlagenboek gevoegd. De inspraakprocedure heeft aanleiding gegeven tot enige planaanpassingen.

6.2. Overleg ex artikel 10 Bro

In het kader van het overleg artikel 10 Besluit op de ruimtelijke ordening is dit bestemmingsplan toegezonden aan de daarvoor in aanmerking komende instanties.

De beantwoording van het overleg is als bijlage B in het bijlagenboek gevoegd.

18 september 2001
