

projectbesluit

Amstelkade 80 Amstelhoek

gemeente De Ronde Venen

11 februari 2010

projectnummer 90593

INHOUD

TOELICHTING

1	INLEIDING	1
2	DE PROJECTLOCATIE	3
2.1	LIGGING VAN DE PROJECTLOCATIE	3
2.2	HUIDIGE RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE SITUATIE	4
3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	5
4	HET PROJECT	6
5	UITVOERBAARHEID	8
5.1	INLEIDING	8
5.2	INVENTARISATIE HUIDIGE BELEIDSKADERS	8
5.3	MILIEUASPECTEN EN RUIMTELIJKE ASPECTEN	14
6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	22
7	VOORSCHRIFTEN EN VERBEELDING	23
8	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	24
9	AFWEGING EN CONCLUSIE	25

1 INLEIDING

Er is initiatief genomen om op het perceel Amstelkade 80 in Amstelhoek een woonhuis met garage te realiseren. Dit bouwplan vervangt een woonark en twee reeds gesloopte bedrijfsloodsen.

Het bouwplan kent een lange voorgeschiedenis. Reeds in 1997 en 1998 heeft tussen de gemeente en de eigenaar van Amstelkade 80 overleg plaatsgevonden over de sloop van bebouwing op het perceel en het in ruil daarvoor realiseren van een woning met garage. In verband met de te verwachten medewerking heeft de eigenaar vervolgens de bebouwing gesloopt en de grond gesaneerd. In het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied was in eerste instantie voorzien in een woonbestemming voor het perceel Amstelkade 80. Deze woonbestemming is komen te vervallen na een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) dat een woonbestemming in strijd zou zijn met het streekplan 2005-2015 omdat deze de bouw van nieuwe burgerwoningen in het buitengebied niet toelaat. Daarnaast stelde de provincie zich op het standpunt dat verdere verstening langs de Amstel voorkomen moest worden om zo de functie van de rivier als ecologische verbindingszone te waarborgen. De gemeente De Ronde Venen heeft vervolgens voor het perceel Amstelkade 80 de bestemming “Agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurwaarde - Aln” opgenomen en had beoogd de woonark van de eigenaar van Amstelkade 80 te bestemmen door ter plaatse van het perceel de plankaart van het bestemmingsplan Buitengebied te voorzien van een aanduiding ‘woonschip’. Tegen het goedkeuringsbesluit van Gedeputeerde Staten van Utrecht van dit bestemmingsplan op 9 mei 2006 is door de eigenaar van het perceel beroep aangetekend omdat deze bestemming de oprichting van een woning met garage niet toelaat.

Naar oordeel van de Afdeling komt aan de aanduiding ‘woonschip’ geen juridisch bindende betekenis toe omdat in de voorschriften van het bestemmingsplan niet naar de aanduiding wordt verwezen. Hiermee hebben Gedeputeerde Staten volgens de Afdeling niet onderkend dat de woonark in het bestemmingsplan niet als zodanig is bestemd.

Ter zitting is door Gedeputeerde Staten verklaard dat gelet op de ligging van het perceel in een bebouwingslint en de specifieke voorgeschiedenis van het geval, aanleiding bestaat alsnog goedkeuring te onthouden aan de bestemming van het plandeel Amstelkade 80.

Het aangetekende beroep door de eigenaar van het perceel is door de Afdeling gegrond verklaard en het bestreden besluit, voor zover daarbij goedkeuring is verleend aan de bestemming “Agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurwaarde - Aln” van het plandeel Amstelkade 80 is met de uitspraak vernietigd.

Naar aanleiding van deze uitspraak heeft Gedeputeerde Staten op 16 juli 2008 een hernieuwd besluit omtrent goedkeuring van het bestemmingsplan Buitengebied genomen. In dit hernieuwd besluit is ingestemd met de bouw van een woning op het perceel Amstelkade 80. Hierbij is overwogen dat het bouwplan past binnen het provinciaal beleid om in bepaalde gevallen medewerking te verlenen aan bebouwing in bebouwingslinten buiten de rode contour en dat er ruimte is voor maatwerk.

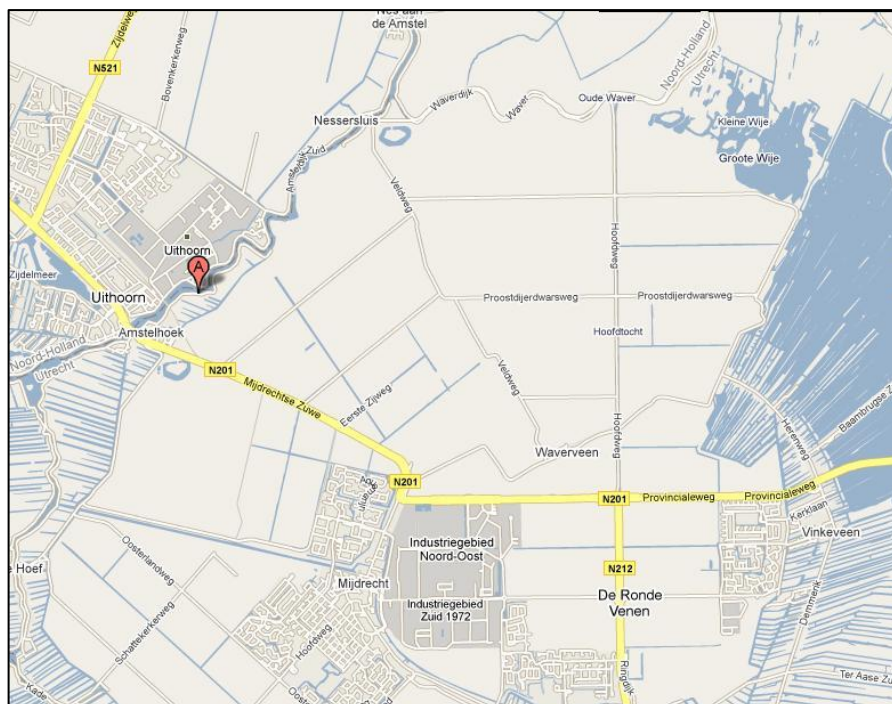
De uitspraak van de Afdeling en het hernieuwd goedkeuringsbesluit geven aanleiding het bouwplan voor het oprichten van een woning met garage op het perceel Amstelkade 80 juridisch-planologisch mogelijk te maken. De gemeente De Ronde Venen zal hiervoor een procedure voor een projectbesluit ex artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing is opgesteld ten behoeve van het te nemen projectbesluit en bevat voorschriften en een verbeelding.

De opbouw van deze ruimtelijke onderbouwing is als volgt. Na deze inleiding (1) wordt ingegaan op de begrenzing en het karakter van de projectlocatie (2). Daarna volgt een beschrijving van het vigerende bestemmingsplan (3) alsmede een ruimtelijke beschrijving van het project (4). In het daaropvolgende hoofdstuk (5) worden uitvoerbaarheidsaspecten van het project beschreven. Allereerst wordt ingegaan op de relevante beleidskaders van de verschillende overheden. Daarna komen de milieuaspecten en ruimtelijke aspecten aan de orde. Vervolgens wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid (6), de voorschriften en de verbeelding (7) en de maatschappelijke uitvoerbaarheid (8). Tot slot volgt de eindconclusie (9).

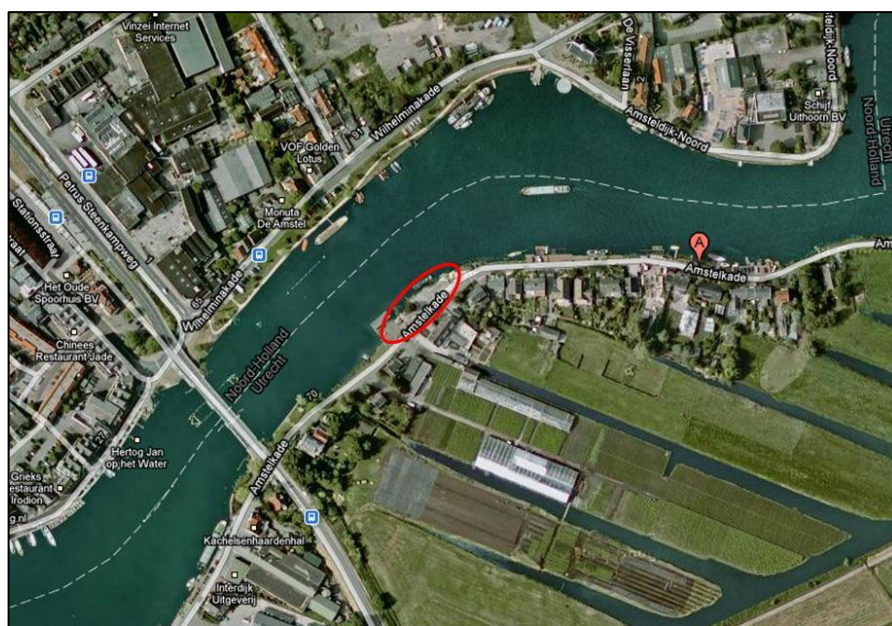
2 DE PROJECTLOCATIE

2.1 LIGGING VAN DE PROJECTLOCATIE

De projectlocatie ligt in Amstelhoek. Amstelhoek is een klein dorp in het uiterste noordwesten van de gemeente De Ronde Venen. De projectlocatie ligt in het lint aan het Amstel-Drechtkanaal. Aan de overkant van deze watergang ligt het dorp Uithoorn.



Ligging projectlocatie



Luchtfoto projectlocatie

2.2 HUIDIGE RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE SITUATIE

In de huidige situatie is de projectlocatie geheel verhard. Ter plaatse is tot 1998 een jachtwerf geëxploiteerd. Van oudsher is bebouwing aanwezig geweest op het terrein. Dit betreft twee loodsen met een gezamenlijke oppervlakte van circa 1100 m². Daarnaast is sinds 1965 ter hoogte van de projectlocatie een woonark aanwezig.

De loodsen zijn inmiddels gesloopt. De woonark wordt bewoond.



huidige situatie projectlocatie

De projectlocatie maakt onderdeel uit van een lint van woningen en enkele bedrijven. De Amstelkade is vrij intensief bebouwd.

3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Met het heroverwegingsbesluit tot onthouding van goedkeuring aan het bestemmingsplan Buitengebied voor wat betreft de bestemming “Agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurwaarden - AIn” en aan de aanduiding “woonschip” ter plaatse van het perceel Amstelkade 80, is het bestemmingsplan “Landelijk Gebied” (Mijdrecht) gaan vigeren. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de Raad van de gemeente Mijdrecht op 24 februari 1983 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Utrecht op 10 april 1984.

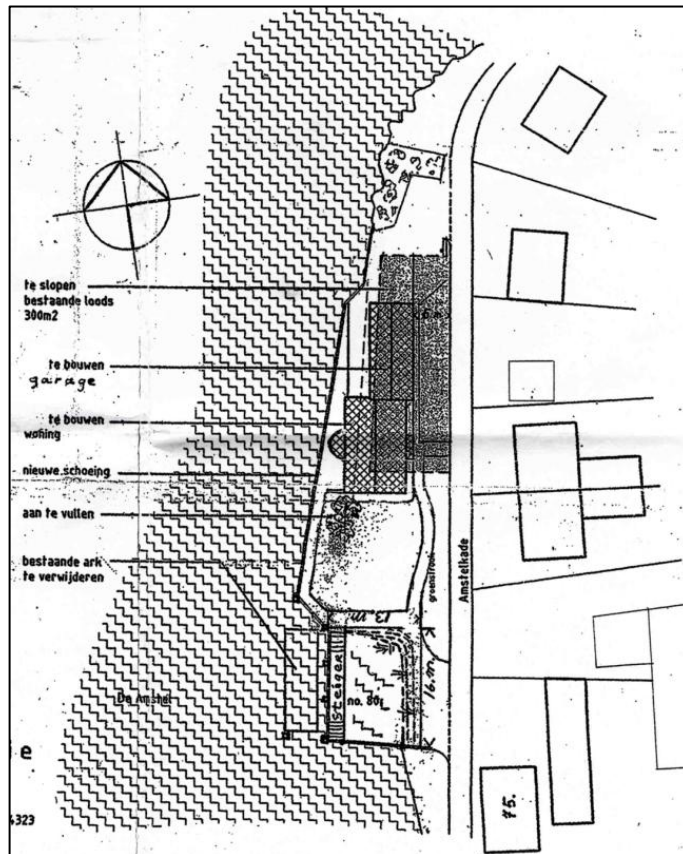
De vigerende bestemming is “Natuurwetenschappelijk en landschappelijk waardevol gebied”. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor het behoud of herstel van de hier voorkomende natuurwetenschappelijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden en de uitoefening van het agrarisch bedrijf. Het is verboden op deze gronden bouwwerken, kassen daaronder begrepen, te bouwen, behoudens veekerende afrasteringen met een maximale hoogte van 1,75 m. Burgemeester en wethouders kunnen onder voorwaarden vrijstelling verlenen voor de bouw van agrarische hulpgebouwen.

Het oprichten van een woning met garage is in strijd met de bestemming “Natuurwetenschappelijk en landschappelijk waardevol gebied”.

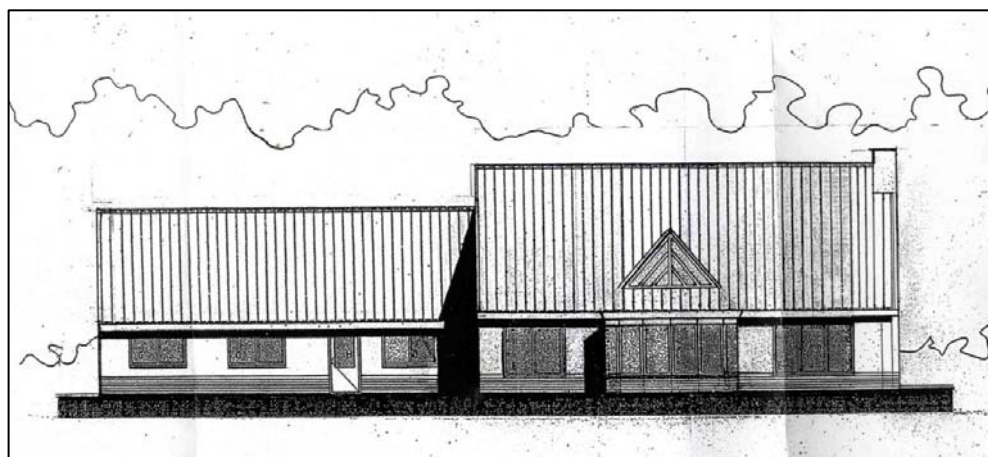
Door middel van een projectbesluit procedure ex artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening zal het bouwplan juridisch-planologisch mogelijk gemaakt worden.

4 HET PROJECT

Het bouwplan gaat uit van de bouw van een woning met een aangebouwde garage. De goothoogte van de woning bedraagt 2,6 meter en de bouwhoogte ca. 7,5 meter. De goothoogte van de garage bedraagt 2,4 meter en de bouwhoogte ruim 6 meter.



situatie Amstelkade 80



Amstelgevel



zijgevel

5 UITVOERBAARHEID

5.1 INLEIDING

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een bouwplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijke beleid van de hogere overheden en de gemeente zelf, milieuaspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven, externe veiligheid en ruimtelijke aspecten als water, flora en fauna en archeologie. De beoogde ontwikkeling is op deze aspecten getoetst. In dit hoofdstuk is aangegeven wat hiervan de resultaten zijn.

5.2 INVENTARISATIE HUIDIGE BELEIDSKADERS

5.2.1 *inleiding*

Om een bestemmingsplan te kunnen opstellen is het noodzakelijk te bekijken welke beleidslijnen zowel de gemeente als ook andere overheden en bestuursorganen hebben.

Reikwijdte beleidskaders

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. De Wro is geënt op twee belangrijke basisprincipes. Transparantie in beleid en in normstelling en verantwoordelijkheden en bevoegdheden op het juiste niveau. De vereiste transparantie in ruimtelijk beleid verplicht het rijk, de provincie en de gemeente tot het vaststellen van een structuurvisie waarin de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid worden weergegeven. De vereiste transparantie in normstelling verplicht rijk en provincie om zoveel mogelijk pro-actief te sturen. Wat betreft de verantwoordelijkheidstoedeling en bevoegdheden zijn het rijk, de provincie en de gemeente voortaan verantwoordelijk voor hun eigen belangen. Er kan slechts sprake zijn van bemoeienis van provincie of rijk met de gemeente indien dat noodzakelijk is vanwege provinciaal, respectievelijk nationaal belang.

5.2.2 *Rijksbeleid*

Nota Ruimte (2004)

In de Nota Ruimte is het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020. Bovendien bevat het een doorkijk op de langere termijn, namelijk de periode 2020-2030. De Nota Ruimte vervangt de ruimtelijk relevante rijksnota's c.q. de planologische kernbeslissingen (PKB's) behorende bij de Vierde nota over de ruimtelijke ordening Extra (en de Actualisering daarvan in de Vinac) en het Structuurschema Groene Ruimte.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het relatief beperkte oppervlak van Nederland. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevorde-

ring van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden, en borging van de veiligheid.

Met de Nota Ruimte heeft het kabinet gekozen voor een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid. Het accent verschuift daarmee van het stellen van beperkingen naar het stimuleren van ontwikkelingen. Er wordt meer nadruk gelegd op “ontwikkelingsplanologie” en minder op “toelatingsplanologie”. Daarnaast is het landelijke beleid gericht op het bundelen van verstedelijking en economische activiteiten. Steden en dorpen kunnen door bundeling van verstedelijking of economische activiteiten eenvoudiger worden ontsloten en ondersteunen een optimale benutting van de infrastructuur. Tevens maakt bundeling het mogelijk om functies bij elkaar te brengen waardoor het draagvlak voor voorzieningen ondersteund wordt en arbeid, zorgtaken en ontspanning beter te combineren zijn. Bij bundeling dient te worden aangesloten op bestaande ruimtelijke structuren.

Realisatieparagraaf Nationaal ruimtelijk beleid (2008)

In juni 2008 heeft het kabinet de Realisatieparagraaf Nationaal ruimtelijk beleid vastgesteld. Deze paragraaf geeft inzicht in welke nationale belangen het kabinet heeft gedefinieerd en op welke wijze het rijk deze wil verwezenlijken. In het bijzonder welke belangen zullen worden gewaarborgd in de AMvB Ruimte. De Realisatieparagraaf krijgt de status van structuurvisie en wordt als het ware toegevoegd aan de Nota Ruimte en overige PKB's. In de Realisatieparagraaf zijn de volgende Nationale Ruimtelijke belangen uit de Nota Ruimte opgenomen: bundeling van verstedelijking en economische activiteiten, Ecologische hoofdstructuur en Nationale landschappen.

Ontwerp AMvB Ruimte (2009)

De nationale belangen die juridische doorwerking behoeven worden geborgd door het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening: de ‘AMvB Ruimte’. Het doel van de AMvB Ruimte is dat de rijksbelangen veel directer doorwerken in gemeentelijke bestemmingsplannen. Dit moet leiden tot snellere besluitvorming en minder bestuurlijke drukte. Rijk en provincies bemoeien zich voortaan uitsluitend met wat daadwerkelijk van nationaal respectievelijk van provinciaal belang is. Ook moeten Rijk en provincies duidelijk maken of de borging van een belang gevolgen heeft voor ruimtelijke besluitvorming door gemeenten, bijvoorbeeld bij het opstellen van bestemmingsplannen.

De AMvB komt in twee ronden tot stand. De eerste tranche bevat, zoals in de Realisatieparagraaf, een beleidsneutrale omzetting van bestaande beleidskaders. De tweede tranche van de AMvB zal de beleidskaders bevatten, waarvan bekend is dat deze als gevolg van de totstandkoming van voorgenomen structuurvisies zullen worden herijkt. Verwacht wordt dat de eerste tranche van de AMvB half 2010 in werking kan treden. De tweede tranche zal naar verwachting in de eerste helft van 2011 in werking treden.

De eerste tranche bevat het raamwerk van de AMvB en o.a. de beleidskaders ten aanzien van negen onderwerpen ontleend aan de Nota Ruimte. Van belang voor onderhavige projectlocatie zijn de onderwerpen ‘bundeling van verstedelijking en economische activiteiten’ en ‘groene ruimte’.

bundeling van verstedelijking en locatiebeleid economische activiteiten

Het ontwerp AMvB Ruimte zoals deze thans aanwezig is geeft over dit onderwerp onder andere aan dat het rijk streeft naar een zo optimaal mogelijk gebruik van het bestaand bebouwd gebied. Uitbreiding van woningvoorraad en arbeidsplaatsen vindt plaats binnen bestaand bebouwd gebied. Het is de verantwoordelijkheid van provincies om aan dit ruimtelijke bundelingsbeleid concreet gestalte te geven. Bij provinciale verordening moeten regels worden gesteld ten aanzien van de inhoud van of toelichting bij bestemmingsplannen die bewerkstelligen dat een bestemmingsplan alleen nieuwe bebouwing kan toestaan binnen het bestaand bebouwd gebied, aansluitend op bestaand bebouwd gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. Onder nieuwe bebouwing wordt verstaan: het oprichten van gebouwen, anders dan het vervangen van gebouwen door gebouwen van gelijke aard, omvang en karakter.

groene ruimte - ecologische hoofdstructuur

Onder de ecologische hoofdstructuur (EHS) wordt het samenhangend netwerk van natuurgebieden van (inter)nationaal belang verstaan met als doel de veiligstelling van ecosystemen en de daarbij behorende soorten. Het nationaal belang dat met de realisatie van de EHS wordt gediend, is de bescherming, instandhouding en verdere ontwikkeling van de biodiversiteit in Nederland.

De uitvoering van de EHS is een verantwoordelijkheid van provincies. Provincies dienen bij provinciale verordening de EHS te begrenzen. Doordat het beschermingsregime geldt voor de gebieden die door provincies als EHS zijn begrensd, werkt de begrenzing van de EHS uit provinciale verordeningen door in gemeentelijke bestemmingsplannen. Voor de invulling van het bestemmingsplan binnen de grenzen van de EHS zijn diverse mogelijkheden. Een mogelijkheid is het opnemen van een bestemming 'natuur'.

Bij de verordening worden in ieder geval regels gesteld die bewerkstelligen dat een bestemmingsplan dat een wijziging inhoudt ten opzichte van het daaraan voorafgaande bestemmingsplan geen nieuwe activiteiten dan wel wijziging van bestaande activiteiten mogelijk maakt die de wezenlijke kenmerken en waarden van de ecologische hoofdstructuur significant aantasten.

het bouwplan in relatie tot het rijksbeleid:

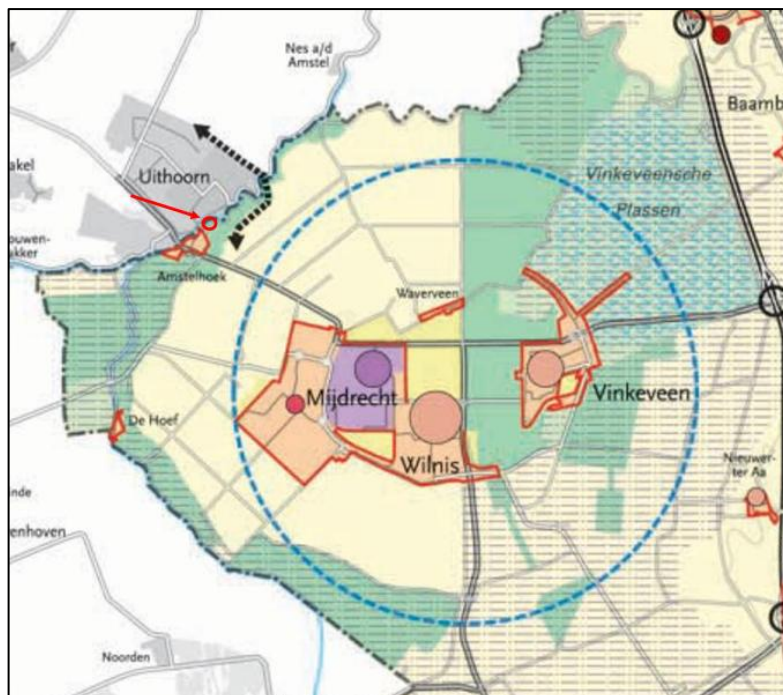
Het bouwplan voor de woning met garage aan de Amstelkade 80 zal gerealiseerd worden aansluitend op bestaand bebouwd gebied. Het betreft bebouwing ter vervanging van bedrijfsbebouwing en een woonschip. De vervanging van het woonschip door een woning betekent geen toevoeging van een wooneenheid. In die zin is er geen sprake van het oprichten van nieuwe bebouwing maar is er sprake van vervanging van gebouwen.

De projectlocatie ligt binnen de EHS. De kenmerken en waarden van de EHS worden door het bouwplan echter niet aangetast gezien de activiteiten die van oudsher op de projectlocatie hebben plaatsgevonden (bedrijfsactiviteiten in combinatie met wonen) en de bebouwing die er heeft gestaan (bedrijfsloodsen). Het bouwplan is daarmee niet in strijd met het rijksbeleid.

5.2.3 Provinciaal beleid

Structuurvisie Utrecht 2005-2015

Het streekplan Utrecht 2005-2015 is op 13 december 2004 vastgesteld door de Provinciale Staten van Utrecht. In verband met de ingang van de nieuwe Wro per 1 juli 2008 heeft de provincie op 23 juni 2008 de beleidslijn 'nieuwe Wro' vastgesteld. Het streekplan wordt vanaf de datum van inwerkingtreding van de Wro van rechtswege aangemerkt als structuurvisie.



Uitsnede streekplankaart Utrecht 2005-2015

De projectlocatie ligt in het gebied dat is aangewezen als landelijk gebied 4 met als hoofdfunctie natuur. Het gaat hier om bestaande natuurgebieden en gebieden die als nieuwe natuur zullen worden ingericht, beide vaak met recreatief medegebruik. Behoud van bestaande en ontwikkeling van nieuwe natuurwaarden staan centraal. Het is cruciaal dat de bestaande functies in de EHS niet belemmerd worden. De EHS moet zoveel mogelijk toegankelijk zijn voor extensieve vormen van recreatie, zoals wandelen en fietsen.

Nieuwe plannen, projecten of handelingen binnen en in de nabijheid van de EHS zijn niet toegestaan indien deze de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten, tenzij er geen reële alternatieven zijn én er sprake is van redenen van groot openbaar belang (het 'nee, tenzij'-regime). De natuurgebieden die sinds 1 mei 1988 zijn ontwikkeld of nog moeten worden ontwikkeld, behoren tot de nieuwe natuur. Dit zijn landbouwgronden waar op grond van aanwezige waarden of potenties belangrijke natuurwaarden worden ontwikkeld, soms mede om bestaande natuurgebieden te versterken. De projectlocatie maakt onderdeel uit van het gebied dat is aangewezen als 'nieuwe natuur'.

Uitgangspunt is dat verstedelijkingsambities plaatsvinden binnen de rode contour. De projectlocatie ligt buiten de rode contour van Amstelhoek maar ligt op korte afstand daarvan in het bebouwingslint van Amstelhoek.

De provincie hanteert specifiek beleid inzake het oprichten van bebouwing in bebouwingslinten buiten de rode contour. Dit beleid is samenvattend als volgt te omschrijven:

Door bebouwingslinten buiten de rode contour te laten is in het Streekplan benadrukt dat hier vooral de landelijke, grondgebonden (doorgaans agrarische) functies ontwikkelingsruimte krijgen.

Verdichting op beperkte schaal is niet uitgesloten. Ruimtelijke kwaliteitswinst is hierbij uitgangspunt. Bij deze afweging zullen de volgende aspecten een rol spelen:

- bebouwing mag niet plaatsvinden buiten de begrenzing van de bestaande bebouwingsconcentratie;
- kwaliteitsverbetering betekent: koppeling nieuwbouw aan sanering of ingrijpende transformatie;
- grootte en verschijningsvorm van de nieuwbouw moet aansluiten bij de omliggende bebouwing;
- cultuurhistorische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.

het bouwplan in relatie tot het provinciaal beleid:

De projectlocatie is weliswaar gelegen buiten de in het streekplan opgenomen bebouwingscontour van de kern Amstelhoek maar ligt op korte afstand daarvan. De projectlocatie maakt onderdeel uit van een vrij intensief bebouwd lint van woningen en bedrijfjes langs de Amstel. Het bouwplan betreft de vervanging van bedrijfsbebouwing en een woonschip. Het woonschip is een erkende vorm van huisvesting.

Het bouwplan zorgt voor een verdichting van het bebouwingslint maar dit is verantwoord aangezien dit plaatsvindt binnen de begrenzing van een bestaande bebouwingsconcentratie en sprake is van een kwaliteitsverbetering. De sloop van de bedrijfsloodsen en de oprichting van een woning verbetert de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. De massa en verschijningsvorm van het bouwplan sluit aan bij omliggende bebouwing en er is geen sprake van onevenredige aantasting van cultuurhistorische waarden. Het bouwplan voegt zich daarmee binnen de provinciale afwegingscriteria voor het oprichten van bebouwing in bebouwingslinten buiten de contour.

Met het bouwplan worden de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied niet verder aangetast. Immers, van oudsher is de locatie bebouwd geweest en er bevinden zich op de locatie geen (potentiële) natuurwaarden. Daarmee is geen sprake van belemmering van de EHS. De projectlocatie behoort weliswaar tot het gebied dat door de provincie is aangewezen als 'nieuwe natuur' maar het betreft geen landbouwgronden met natuurwaarden of potentiële natuurwaarden. Geconcludeerd kan worden dat het bouwplan niet in strijd is met het provinciaal beleid.

5.2.4 Gemeentelijk beleid

Welstandsnota

De gemeente De Ronde Venen heeft in april 2006 de welstandsnota Welstand De Ronde Venen vastgesteld (herzien 2007). In deze welstandsnota staat het beleid omtrent de verschijningsvorm van bouwwerken verwoord.

Onderhavige projectlocatie ligt in het deelgebied Kleine Kernen. Voor de gevarieerde, deels historische bebouwing van de kleine kernen in de cultuurhistorisch waardevolle lintstructuur geldt een bijzonder welstandsregime. Bij de beoordeling van bouwplannen zal gelet worden op onder andere de volgende criteria:

- de relatie tussen de bebouwing en de rivier handhaven en versterken door behoud/versterking van het zicht op het water;
- per erf of kavel is één hoofdmassa wenselijk;
- rooilijnen evenwijdig aan de weg of parallel aan de sloten laten lopen;
- rooilijnen van hoofdmassa's ten opzichte van elkaar laten verspringen;
- hoofdvorm in principe eenvoudig houden;
- gebouwen opbouwen uit een onderbouw tot twee lagen met een kap;
- zorgvuldig detailleren, van eenvoudig tot rijk;

De welstandscommissie is op 19 maart 2009 akkoord gegaan met het bouwplan.

5.2.5 Conclusie

Op basis van bovenstaande uiteenzetting van het vigerende beleid van de verschillende overheden kan geconcludeerd worden dat het onderhavig plan voor het realiseren van de woning met garage aan de Amstelkade 80 in Amstelhoek niet in strijd is met het ruimtelijke beleid.

5.3 MILIEUASPECTEN EN RUIMTELIJKE ASPECTEN

5.3.1 *inleiding*

Aan de verschillende overheden zijn op basis van milieuwetgeving zoals de Wet milieubeheer vele taken en bevoegdheden op milieugebied toegekend. Deze hebben ook betrekking op de ruimtelijke ordening. Het milieubeleid van de verschillende overheden is er op gericht om te komen tot een integrale verbetering van de leefomgevingkwaliteit door een vroegtijdige integratie van milieukwaliteit in ruimtelijke planvormingsprocessen. In het kader van onderhavige ontwikkeling is aandacht besteed aan milieuzonering, bodemhygiëne, geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid.

Daarnaast is er een aantal ruimtelijke aspecten die betrekking hebben op de ruimtelijke ordening: ecologie, water, verkeer en parkeren en archeologie. Ook aan deze aspecten is aandacht besteed.

5.3.2 *bedrijven en milieuzonering*

inleiding

Bij milieuzonering gaat het om afstanden die bij voorkeur in acht genomen moeten worden rondom milieubelastende functies zoals bedrijven, industrie en nutsvoorzieningen. Het gaat hierbij om milieuaspecten als geur, stof, geluid en gevaar die een belemmering kunnen vormen voor gevoelige functies als wonen, scholen en ziekenhuizen.

In het kader van ruimtelijke ordening geeft de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering” indicatieve afstanden om een voldoende ruimtelijke scheiding te bewerkstellingen tussen belastende en gevoelige functies. Daarnaast beschikken bedrijven op grond van de Wet milieubeheer over milieuvergunningen waarin bepaald is in welke mate bedrijven milieubelastend mogen zijn voor de omgeving.

onderzoek milieuzonering

Bij het realiseren van een nieuwe functie dient gekeken te worden naar de omgeving waarin deze gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

- 1 past de nieuwe ontwikkeling in de omgeving?
- 2 laat de omgeving de nieuwe ontwikkeling toe?

Een woning past qua functie in de omgeving van onderhavige projectlocatie en brengt geen milieubelasting met zich mee.

De woonfunctie is een milieugevoelige functie. In de directe omgeving van de projectlocatie zijn geen bedrijven aanwezig die voor wat betreft hun milieuruimte van invloed zijn op de projectlocatie.

Conclusie

Het bouwplan is passend in de omgeving. De herontwikkeling van de projectlocatie vormt uit oogpunt van milieuzonering geen belemmering voor bedrijvigheid in de omgeving, noch vormt bedrijvigheid een belemmering voor de herontwikkeling.

5.3.3 **geluid**

inleiding

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, door spoorwegverkeer, en/of door inrichtingen (industrielawaai) het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. De wet stelt dat in principe de geluidbelasting op de gevel van gevoelige bestemmingen zoals woningen, scholen en ziekenhuizen niet hoger mag zijn dan de maximaal toelaatbare waarde. Dit is de waarde die zonder meer kan worden toegelaten. Voor de vaststelling van een geluidbelasting hoger dan de maximaal toelaatbare waarde (met de maximale waarde als plafond) dient ontheffing te worden verkregen via een zogenoemde hogere grenswaardeprocedure.

Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting.

akoestisch onderzoek

Woningen zijn geluidsgevoelige functies in het kader van de Wet Geluidhinder. Dit betekent dat nieuwe woningen moeten voldoen aan de eisen zoals gesteld binnen deze wet.

Op de Amstelkade geldt een maximale snelheid van 30 km/uur. Deze weg is niet onderzoeksplchtig. Gezien de situatie ter plaatse is niet te verwachten dat er overschrijding zal plaatsvinden van de maximaal toelaatbare waarde van 48 dB ten gevolge van het verkeer op de Amstelkade.

Op grond van het bouwbesluit moet de geluidsisolatie van de woningen leiden tot een maximaal toelaatbaar binnenniveau van 33 dB.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het projectbesluit uitvoerbaar is voor wat betreft het aspect geluid. In verband met de geluidsbelasting op de gevel als gevolg van de Amstelkade zullen isolerende maatregelen worden getroffen zodat voldaan kan worden aan de binnenwaarde conform het Bouwbesluit.

5.3.4 **bodem**

inleiding

De bodemkwaliteit is in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling van belang indien er sprake is van functieveranderingen of een ander gebruik. De bodem moet geschikt zijn voor de nieuwe functie.

Bodemonderzoek

De locatie bevindt zich binnen de contouren van het toemaakdekgebied. Toemaakdek is een mengsel van bagger, stalmest, stads- en huisvuil dat in het veengebied eeuwenlang gebruikt is als meststof en als ophoogmateriaal. In het toemaakdek komen vaak verhoogde gehalten aan zware metalen, zoals koper en lood, voor.

In 1998 is een bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie. Uit dit bodemonderzoek kwam naar voren dat de bodemlaag op een diepte van 0.5 tot 0.8 m-mv matig tot sterk verontreinigd is met enkele zware metalen en PAK's. De onder-

grond (0.5-2 m-mv) bestaat uit veen en is in lichte mate verontreinigd met enkele zware metalen. Het grondwater is niet noemenswaardig verontreinigd.

De gemeente heeft in een gemeentelijk beleid vastgesteld op welke wijze men dient om te gaan met bouwplannen in toemaakdekgebieden.

Wanneer toemaakdegrond een loodgehalte bevat hoger dan 300 mg/kg droge stof, bestaat er een potentieel risico voor de volksgezondheid in het geval met regelmatig in contact komt met deze grond. Consumptie van gewassen die gekweekt zijn op toemaakdegrond met dergelijke gehalten aan lood, kan eveneens een negatief effect hebben op de volksgezondheid. In dergelijke gevallen kan de gemeente gebruiksbeperkingen opleggen. Om de gebruiksbeperking te laten vervallen moet de verontreiniging worden afgedekt met een verhardingslaag of een laag schone grond.

Het bodemonderzoek is ter beoordeling aan de milieudienst Noord-West Utrecht voorgelegd. De milieudienst heeft geconcludeerd dat in onderhavig geval sprake is van een gruis/puinlaag die als toemaakdek beschouwd kan worden. Het loodgehalte bedraagt 200-240 mg/kg droge stof en vormt derhalve geen bedreiging voor de volksgezondheid. Dit geldt eveneens voor de overige aangetroffen gehalten. De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is voldoende geschikt voor het toekomstige bodemgebruik wonen met (moes)tuin.

conclusie

De bodemkwaliteit ter plaatse van de projectlocatie vormt geen belemmering voor het bouwplan.

5.3.5 externe veiligheid

inleiding

De externe veiligheid wordt bepaald door de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in en rond de projectlocatie. Veiligheidsafstanden tussen activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten, zoals woningen, moeten ervoor zorgen dat bij een eventuele calamiteit het aantal dodelijke slachtoffers beperkt blijft. Burgers hebben een minimum beschermingsniveau met betrekking tot gevaarlijke stoffen in hun woonomgeving gekregen. Deze normen zijn een wettelijk verplichte toetsingsgrond bij besluiten op grond van de ruimtelijke ordening wetgeving. Het Vuurwerkbesluit (2002, herziening 2004) en het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi, 2004) stellen afstandseisen aan risicovolle bedrijfsactiviteiten. De circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS, 2004) adviseert bij transportroutes en buisleidingen met gevaarlijke stoffen veiligheidsafstanden aan te houden.

onderzoek externe veiligheid

Uit de risicokaart van de provincie Utrecht blijkt dat de projectlocatie niet binnen een invloedsgebied van een risicovolle inrichting of transportas ligt.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat uit oogpunt van het aspect externe veiligheid geen belemmeringen bestaan voor onderhavige ontwikkeling.

5.3.6 *luchtkwaliteit*

inleiding

De nieuwe wet- en regelgeving omtrent luchtkwaliteit onderscheidt bestemmingen die extra gevoelig zijn (gevoelige bestemmingen) en verdeelt projecten in twee categorieën op basis van de mate van verslechtering van de luchtkwaliteit: 'in betekenende mate' (IBM) of 'niet in betekenende mate' (NIBM).

Bij projecten die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeft niet langer te worden getoetst aan de grenswaarden.

Uiteraard moet niet alleen bij gevoelige bestemmingen maar bij alle projecten sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. Uit dit oogpunt moet afgewogen worden of het aanvaardbaar is om een bepaald project op een bepaalde plaats te realiseren. Daarbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het project zelf niet of nauwelijks bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

onderzoek luchtkwaliteit

Het onderhavige project gaat over het vervangen van een woonark en bedrijfsgebouwen door een woning met garage. Op grond van de ministeriële regeling NIBM van het ministerie van VROM kan worden vastgesteld dat het project niet in betekenende mate leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Er is geen sprake van een 'gevoelige bestemming' in de zin van het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen). De Wet luchtkwaliteit stelt geen aanvullende eisen of onderzoeksplicht. Vanuit de optiek van "goede ruimtelijke ordening" kan gesteld worden dat in de nieuwe situatie niet meer mensen blootgesteld worden aan eventuele luchtverontreiniging dan in de huidige situatie het geval is.

In het Rapport luchtkwaliteit 2007 dat door de Milieudienst Noord-West Utrecht is opgesteld, worden de belangrijkste bronnen van luchtverontreiniging in de regio genoemd. Uit de rapportage blijkt of de gemeenten in de regio, waaronder gemeente De Ronde Venen, aan de wettelijke luchtkwaliteitseisen voldoen. De rapportageplicht in de Wet milieubeheer heeft betrekking op plaatsen waar naar redelijke verwachting mensen blootgesteld worden aan luchtverontreiniging. Berekeningen zijn uitgevoerd voor die locaties waar door de hoge verkeersdruk het vermoeden bestaat dat de luchtkwaliteitsnorm voor tenminste één van de verontreinigende stoffen zou kunnen worden overschreden. Deze punten worden representatief geacht voor de luchtkwaliteit in de gemeenten. Als op deze drukke punten de luchtkwaliteit voldoet, dan kan worden aangenomen dat ook op andere - minder drukke - locaties aan de luchtkwaliteitsnormen voldaan wordt.

In de rapportage is een opsomming gegeven van de belangrijkste wegen die een bron van luchtverontreiniging in de regio zijn. Dit zijn tevens de locaties waar verwacht wordt dat er overschrijdingen van grenswaarden of plandrempels kunnen zijn. In deze opsomming van wegen zijn geen wegen opgenomen die in de nabijheid van de projectlocatie liggen.

Uit de luchtkwaliteitrapportage kan worden geconcludeerd dat er in de regio langs gemeentelijke wegen geen overschrijdingen van de plandrempel van de jaargemiddelde concentratie NO₂ en van de grenswaarde van NO₂ zijn.

Daarnaast zijn er geen locaties in de regio waar de jaargemiddelde concentratie van PM10 de wettelijke grenswaarde overschrijdt. Evenmin zijn er locaties in de regio waar het aantal dagen de grenswaarde van de 24 uurgemiddelde concentratie van PM10 groter is dan het wettelijk toegestane aantal van 35.

Binnen de kernen in de regio doen zich geen situaties voor met overschrijdingen van de wettelijke luchtkwaliteitsnorm voor de jaargemiddelde concentratie benzeen en voor koolmonoxide zijn er geen overschrijdingen van de wettelijke luchtkwaliteitsnorm.

Conclusie

Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat zowel vanuit de Wet Milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit ter plaatse geen belemmering vormt voor het bouwplan.

5.3.7 ecologie

inleiding

In het kader van ruimtelijke plannen moet worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige beschermde soorten zoals de Flora- en faunawet die geeft. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd. Voorts moet bekeken worden of er effecten zijn op gebieden die zijn aangewezen in de Natuurbeschermingswet 1998 zoals Vogel- en/of Habitatrichtlijngebieden (Natura2000-gebieden).

onderzoek flora en fauna

De projectlocatie ligt in een gebied dat is aangewezen als zoekgebied Ecologische hoofdstructuur 'nieuwe natuur'. Dit zijn natuurgebieden die zijn ontwikkeld of nog ontwikkeld moeten worden. Het zijn landbouwgronden waar op grond van aanwezige waarden of potenties belangrijke natuurwaarden worden ontwikkeld, soms mede om bestaande natuurgebieden te versterken.

Nieuwe plannen, projecten of handelingen binnen en in de nabijheid van deze gebieden zijn niet toegestaan indien deze de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten, tenzij er geen reële alternatieven zijn én er sprake is van redenen van groot openbaar belang (het 'nee, tenzij'-regime).

De projectlocatie ligt weliswaar in een gebied dat is aangewezen als 'nieuwe natuur' maar het betreft geen grond waar (potentiële) natuurwaarden kunnen worden ontwikkeld ter versterking van natuurgebieden.

In de huidige situatie is de projectlocatie verhard en heeft geen (potentiële) natuurwaarden. Hiermee zal het bouwplan voor de woning met garage de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied niet aantasten.

Om hinder op vliegroutes en foerageergebied van vleermuizen te voorkomen wordt aanbevolen om directe verlichting op de Amstel te voorkomen.

conclusie en aanbevelingen

Geconcludeerd kan worden dat de herontwikkeling van de projectlocatie haalbaar is uit oogpunt van ecologie.

5.3.8 water

Inleiding

In het kader van het verkrijgen van een duurzaam watersysteem hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen in 2001 de Startovereenkomst waterbeleid 21^e eeuw (WB'21) ondertekend. Onderdeel van het nieuwe waterbeleid is de "watertoets": de check van ruimtelijke plannen aan de gevolgen voor het watersysteem.

Gevolg is dat overleg moet plaatsvinden met de waterbeheerders en dat in ruimtelijke plannen een beschrijving moet worden opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

Europees beleid

In 2000 is de Kaderrichtlijn water vastgesteld waarin communautaire maatregelen zijn opgenomen betreffende water. Het doel van deze richtlijn is een integrale benadering van het waterbeheer. Dit betekent dat de interne samenhang tussen oppervlaktewater en grondwater, zowel waar de kwaliteits- als kwantiteitsaspecten betreft, als uitgangspunten worden genomen. Daarnaast betekent de integrale benadering dat diverse beleidsterreinen, waaronder de ruimtelijke ordening, door de richtlijn worden bestreken. Met de bestaande Nederlandse regelgeving kan het merendeel van de richtlijnverplichtingen worden uitgevoerd.

Rijksbeleid

Water wordt door het Rijk, in aansluiting op de Vierde Nota Waterhuishouding, gezien als ordenend principe. De beleidsdoeleinden uit de Nota Ruimte met betrekking tot waterbeleid zijn als volgt gedefinieerd: het vergroten van de veiligheid, het beperken van de wateroverlast en het veiligstellen van de zoetwatervoorraad.

Het waterbeleid voor de 21^e eeuw is geformuleerd in het kabinetsstandpunt 'Anders omgaan met water' en is voortgekomen uit het 'Advies Waterbeheer 21^e eeuw van de Commissie Waterbeheer 21^e eeuw' (cie-Tielrooy, 2000). Het gaat hierin alleen om de aanpak voor veiligheid en wateroverlast en niet om watertekort, kwaliteit of verdroging.

Provinciaal beleid

De watersystemen in stedelijk gebied zijn voornamelijk afgestemd op afvoer (bij regen) en aanvoer (in droge perioden) van water. Een dergelijk systeem bezit onvoldoende veerkracht om in te kunnen spelen op de toekomstige ontwikkelingen. Aandachtspunten bij het streven naar een veerkrachtige duurzame inrichting en beheer in zowel bestaand als nieuw stedelijk gebied zijn de realisering van extra open water, de afkoppeling van schoon verhard oppervlak van de riolering, de aanleg van een verbeterd gescheiden rioleringsstelsels, het saneren van vervuilingsbronnen, de realisering van een natuurvriendelijke oeverinrichting en een duurzamer gebruik van (leiding)water (duurzame waterketen).

Vanaf het begin van elke planvorming dient overleg te worden gevoerd tussen gemeente, waterbeheerders en andere betrokkenen. Doel van dit overleg is gezamenlijk de uitgangspunten en wensen vanuit duurzame watersystemen en veiligheid te vertalen naar concrete gebiedsspecifieke ruimtelijke uitgangspun-

ten. Hierbij geldt dat afwenteling moet worden voorkomen en dat de drietrapsstrategie “vasthouden, bergen en afvoeren” moet worden gehanteerd.

Waterbeheerder

Het projectgebied valt binnen het beheersgebied van het hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). Waternet zorgt namens AGV voor schoon oppervlaktewater, veilige dijken en het waterpeil in de sloten en vaarten. Het verzorgingsgebied van Waternet omvat de gemeente Amsterdam en een groot gebied in de provincie Utrecht en Noord Holland.

Het beleid van AGV is verwoord in het Waterbeheerplan 2006-2009 en diverse beleidsnota's. In de keur van AGV (dit is de waterschapsverordening) zijn ge- en verboden opgenomen voor de bescherming van de functionaliteit van waterlopen en waterkeringen. Met de Keur wil AGV de waterkwaliteit verbeteren, de doorstroming in sloten veilig stellen en de dijken sterk houden. Bij de Keur horen Keurkaarten met informatie over wateren en waterkeringen.

In de legger van het waterschap worden gegevens vastgelegd over de locatie van wateren, dijken en kunstwerken, aan welke eisen deze moeten voldoen (diepte, hoogte, sterkte etc.) en de onderhoudsverplichtingen. De legger dient als basis voor de vergunningverlening door de waterbeheerder.

AGV hanteert het beleid dat bij het aanbrengen van meer dan 1000 m² verharding in stedelijk gebied of meer dan 5000 m² in landelijk gebied 10% daarvan gecompenseerd moet worden in de vorm van oppervlaktewater voor waterberging. Door compensatie wordt voorkomen dat ernstige peilstijging optreedt door afstromend regenwater met wateroverlast tot gevolg.

Watertoets en wateroverleg

Onderhavig bouwplan maakt de nieuwbouw van een woning met garage mogelijk aan de Amstelkade 80. De Amstelkade is een waterkering. In de huidige situatie is het plangebied nagenoeg geheel verhard. Er zal dan ook geen sprake zijn van een toename van verhard oppervlak dat compensatie vereist.

Op grond van de keur van het hoogheemraadschap is het verboden om zonder ontheffing op, in, boven of onder de waterkeringen, binnen de veiligheidszones en in wateren werken uit te voeren en wateren geheel of gedeeltelijk te dempen. Op 8 mei 2001 is door AGV een ontheffing van de keur verleend voor het bouwen van de woning, het dempen en graven van boezemwater en het aanleggen van een beschoeiing en steiger op de projectlocatie. Hierbij is overwogen dat de veiligheid van de waterkering niet in het geding is, aangezien de woning buiten het beoordelingsprofiel van de waterkering geprojecteerd is. Het te dempen oppervlak boezemwater zal volledig gecompenseerd worden na realisatie van de woning.

Consequenties voor de waterhuishouding worden als gevolg van het bouwplan niet verwacht. Het ontwerp projectbesluit zal in het kader van het overleg ex artikel 5.1.1 Bro ter beoordeling aan de waterbeheerder worden voorgelegd.

5.3.9 *verkeer en vervoer*

Bij het realiseren van een nieuwe functie dient gekeken te worden naar verkeersaspecten als ontsluiting en bereikbaarheid, parkeren en verkeersveiligheid. De projectlocatie blijft in de nieuwe situatie ontsloten op de Amstelkade. Het bouwplan voorziet in parkeergelegenheid op eigen terrein. Geconcludeerd kan worden dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is voor wat betreft verkeer en parkeren.

5.3.10 *monumenten en archeologie*

Door de ondertekening van het Verdrag van Malta (Valletta, 1992) heeft Nederland zich verplicht tot het beschermen van het archeologisch erfgoed. Uitgangspunt van het verdrag is het archeologische erfgoed waar mogelijk te behouden. Het Verdrag van Malta is op 21 december 2006 geïmplementeerd in de Wet op de archeologische monumentenzorg. Deze maakt onderdeel uit van de Monumentenwet 1988. De wettelijke bescherming van onroerende rijksmonumenten is ook geregeld in deze wet.

Op basis van de provinciale cultuurhistorische waardenkaart zijn er geen archeologische waarden op de projectlocatie. De locatie maakt onderdeel uit van de oeverwal van de Amstel, een gebied waarop de bewoning ver terug gaat in de tijd. Dit betekent dat er een redelijke kans is op archeologische waarden. Voordat de bouwactiviteiten op de projectlocatie starten wordt de historische vereniging De Proosdijlanden in de gelegenheid gesteld om ter plaatse archeologisch onderzoek te verrichten.

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Bij de voorbereiding van een projectbesluit dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening 2008 (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan. Er is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 van de Wro als onderdeel van afdeling 6.4 inzake de grondexploitatie. Met de vaststelling van het projectbesluit kan vastgesteld worden dat er geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld, aangezien het kostenverhaal ex artikel 6.12 lid 2 sub a anderszins is verzekerd.

Het aanleggen van voorzieningen in het aangrenzende openbaar gebied geschiedt door de initiatiefnemer. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst afgesloten.

Artikel 6.12 lid 2 sub b en c zijn bij dit projectbesluit niet aan de orde.

7 VOORSCHRIFTEN EN VERBEELDING

Aan het projectbesluit is een planologische regeling verbonden in de vorm van een set met voorschriften en een verbeelding. Deze zijn opgenomen als bijlage bij dit projectbesluit.

Het projectbesluit is opgesteld conform het SVBP 2008, het PRBP 2008 en IMRO 2008.

De projectlocatie krijgt de 'bestemming' Wonen. In de voorschriften worden de gebruiksregels en bouwregels gegeven voor het hoofdgebouw en de overige bebouwing.

8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Om de ontwikkeling van het bouwplan voor de woning met garage op de projectlocatie juridisch-planologisch mogelijk te maken wordt een projectbesluit procedure ex artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. De in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure is van toepassing.

9 AFWEGING EN CONCLUSIE

Geconcludeerd kan worden dat het bouwplan voor de woning met garage aan de Amstelkade 80 in Amstelhoek, overeenkomstig de in de vorige paragrafen gegeven omschrijving van het project en de projectlocatie, zowel ruimtelijk als milieuhygiënisch inpasbaar is en geen onaanvaardbare negatieve effecten heeft op de in de omgeving aanwezige waarden en belangen.