

Gijsbrechtkwartier



bestemmingsplan, vastgesteld 30 mei 2024

Gemeente:

Gemeente Ouder - Amstel
Postbus 35
1190 AA OUDERKERK AAN DE AMSTEL

Opdrachtgever:

Ontwikkelcombinatie Gijsbrecht van Aemstel

Planadviseur:

HAYER DROEZE

Adviesbureau Haver Droeze BNT
Muurhuizen 165
3811 EG AMERSFOORT

Document informatie:

Titel : bestemmingsplan Gijsbrechtkwartier, gemeente Ouder-Amstel
Rapporttype : toelichting en planregels
IMRO-IDN : NL.IMRO.0437.BPGijsbrechtkwart-VA01
Voorontwerp : juli 2022
Ontwerp : december 2023
Vaststelling : 30 mei 2024

Beknorte inhoud: herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Noord (vastgesteld 6 maart 2014) ten behoeve van de herontwikkeling van de voormalige manege Gijsbrecht van Aemstel aan de Holendrechteweg in Ouderkerk aan de Amstel. Dit plan voorziet in de planologische verankering die herontwikkeling van het perceel als woongebied met 33 nieuwe woningen mogelijk maakt. De voormalige dienstwoning krijgt in de nieuwe situatie eveneens een (reguliere) woonbestemming. Het totale aantal woningen bedraagt daarmee 34.

Inhoudsopgave

Vaststellingsbesluit	6
Toelichting	7
Hoofdstuk 1 Inleiding	8
1.1 Aanleiding	8
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	8
1.3 Vigerend bestemmingsplan	9
1.4 Eerdere besluitvorming	9
1.5 Opbouw en leeswijzer	10
1.6 Omgevingswet	10
Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied	11
2.1 Ontstaan en opbouw	11
2.2 Bestaande situatie	12
2.3 Beschrijving nieuwe situatie	12
Hoofdstuk 3 Beleidskader	20
3.1 Rijksbeleid - Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	20
3.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening	21
3.3 Luchthavenindelingsbesluit Schiphol	22
3.4 Besluit m.e.r.	23
3.5 Provinciaal beleid	24
3.6 Regionaal beleid - Metropoolregio Amsterdam Agenda 2020-2024	28
3.7 Gemeentelijk beleid	31
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	36
4.1 Archeologie en cultuurhistorie	36
4.2 Bedrijven en milieuzonering	38
4.3 Bodem	41
4.4 Duurzaamheid	43
4.5 Ecologie	45
4.6 Externe veiligheid en andere (veiligheids)risico's	49
4.7 Geluid	50
4.8 Leidingen en andere belemmeringenstroken	51
4.9 Luchtkwaliteit	52
4.10 Water	54
Hoofdstuk 5 Planopzet en bestemmingsregeling	61
5.1 Algemene opzet	61
5.2 Systematiek	61
5.3 Toelichting op de verbeelding	61
5.4 Toelichting op de regels	62
5.5 Bestemmingen	63
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	65
6.1 Financieel - economische uitvoerbaarheid	65
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	65

Bijlagen bij Toelichting	69	
Bijlage 1	Beeldkwaliteitplan	70
Bijlage 2	Bomen Effect Analyse	71
Bijlage 3	Nadere onderbouwing noodzaak kap - alternatieven onderzoek	72
Bijlage 4	Verkeerskundig onderzoek november 2018	73
Bijlage 5	Verkeersveiligheidsadvies ontsluiting manegeterrein	74
Bijlage 6	Advies Verkeerscommissie januari 2020	75
Bijlage 7	Toetsrapport LIB	76
Bijlage 8	Aanmeldnotitie m.e.r.	77
Bijlage 9	ARO-advies	78
Bijlage 10	Archeologisch bureauonderzoek	79
Bijlage 11	Archeologisch inventariserend booronderzoek	80
Bijlage 12	Akoestisch onderzoek industrielawaai	81
Bijlage 13	Indicatief bodemonderzoek 2015	82
Bijlage 14	Verkennd en nader bodemonderzoek 2016	83
Bijlage 15	Memo uitgangspunten Aeriusberekening	84
Bijlage 16	Aeriusberekening aanlegfase scenario 1	85
Bijlage 17	Aeriusberekening aanlegfase scenario 2	86
Bijlage 18	Aeriusberekening gebruiksfase	87
Bijlage 19	Ecologische quickscan 2015	88
Bijlage 20	Nader ecologisch onderzoek 2016	89
Bijlage 21	Actualiserend ecologisch onderzoek 2019	90
Bijlage 22	Actualiserend en aanvullend ecologisch onderzoek - 2023	91
Bijlage 23	Besluit hogere waarden	92
Bijlage 24	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaa	93
Bijlage 25	Watertoets	94
Bijlage 26	Nota van Inspraak 2018-2019	95
Bijlage 27	Nota van Inspraak 2022	96
Bijlage 28	Nota van beantwoording zienswijzen	97

Regels		98
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	99
Artikel 1	Begrippen	99
Artikel 2	Wijze van meten	104
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	105
Artikel 3	Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden	105
Artikel 4	Groen	107
Artikel 5	Tuin - 1	108
Artikel 6	Tuin - 3	109
Artikel 7	Verkeer	110
Artikel 8	Verkeer - verblijfsgebied	111
Artikel 9	Water	112
Artikel 10	Wonen	113
Artikel 11	Leiding - Hoogspanningsverbinding	117
Artikel 12	Waarde - Archeologie	118
Artikel 13	Waterstaat - Waterkering	120
Hoofdstuk 3	Algemene regels	121
Artikel 14	Anti-dubbeltelregel	121
Artikel 15	Algemene aanduidingsregels	122
Artikel 16	Algemene bouwregels	123
Artikel 17	Algemene gebruiksregels	124
Artikel 18	Algemene afwijkingsregels	125
Artikel 19	Algemene wijzigingsregels	126
Artikel 20	Overige regels	127
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	128
Artikel 21	Overgangsrecht	128
Artikel 22	Slotregel	129
Bijlagen bij Regels		130
Bijlage 1	Beeldkwaliteitsplan Gijsbrechtkwartier	131
Bijlage 2	Parkeernormen CROW - uitgave 317	132

Vaststellingsbesluit

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In 2013 is door de gemeente Ouder - Amstel een algemene visie opgesteld waarin de planologische en ruimtelijke mogelijkheden zijn verkend voor herontwikkeling van 3 locaties aan de zuid oostzijde van Ouderkerk aan de Amstel; waaronder ook het voormalige manege terrein. Naast een algemene visie zijn hierin tevens de belangrijkste uitgangspunten geformuleerd waar bij herontwikkeling aan dient te worden voldaan. De locatie van de voormalige manege Gijsbrecht van Aemstel is 1 van die locaties. In 2014 zijn de manege-activiteiten gestaakt. Het terrein werd sindsdien niet meer gebruikt; de bebouwing is in 2020 gesloopt.

Toen het niet mogelijk bleek hier opnieuw een manege te exploiteren, heeft Ontwikkelcombinatie Gijsbrecht van Aemstel een plan ontwikkeld dat uitgaat van sloop van de voormalige bebouwing van de manege en transformatie van het gebied tot een woongebied met 33 nieuwe woningen. Zowel de gemeente als de provincie hebben aangegeven medewerking te willen verlenen aan het plan. Aangezien deze herontwikkeling niet kan worden gerealiseerd binnen de kaders het geldende bestemmingsplan, dient het bestemmingsplan te worden herzien.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De voormalige manege Gijsbrecht van Aemstel ligt aan de Holendrechteweg 22a in het buitengebied van Ouderkerk aan de Amstel. Het plangebied bevindt zich ten zuidoosten van de kern van Ouderkerk op de hoek van de Middenweg en de Holendrechteweg (zie afbeelding 1). Het plangebied bestaat uit het terrein van de voormalige manege en de ten zuiden daarvan gelegen weide percelen. De Middenweg vormt de noordelijke begrenzing van het plangebied, de bebouwing langs de Holendrechteweg de westelijke begrenzing. De tennisbanen van tennisclub Ouderkerk (tennispark Zuidermeer) vormen de zuidelijke begrenzing. Het fietspad over de Hoogendijk, die langs de Ouderkerkerplas loopt, vormt de oostelijke grens van het plangebied.



Afbeelding 1: ligging plangebied met indicatieve begrenzing
Bron: maps.google.nl

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op het plangebied is op dit moment de regeling van het bestemmingsplan Buitengebied Noord (vastgesteld 6 maart 2014) van toepassing. Het manege terrein heeft de enkelbestemming 'Sport' met de functieaanduiding 'manege'. De aangrenzende weidegronden hebben de enkelbestemming 'Recreatie' met de functieaanduidingen 'agrarisch' en 'recreatie'. Met uitzondering van de noord oosthoek van het plangebied geldt voor het plangebied de gebiedsaanduiding 'geluidzone - weg'; dit betreft de geluidzone van de rijksweg A9. Aangezien het bestemmingsplan geen ruimte biedt voor transformatie tot woongebied, dient het bestemmingsplan te worden herzien.

Naast het bestemmingsplan Buitengebied Noord valt het plangebied ook onder de werking van het bestemmingsplan Parkeren Ouder-Amstel (vastgesteld 11 oktober 2018) en het bestemmingsplan Evenemententerreinen, terrassen e.a. (vastgesteld 31 januari 2019). De planregels van het bestemmingsplan Parkeren Ouder-Amstel zijn overgenomen in onderhavig plan. Het bestemmingsplan Evenemententerreinen, terrassen e.a. is voor onderhavige ontwikkeling niet relevant.

1.4 Eerdere besluitvorming

In 2014 is door de gemeente een Ruimtelijke visie opgesteld voor de herontwikkeling van 3 terreinen aan de Oudekerkerplas (Compier, de voormalige manege en het Verheulterrein). Deze visie is in 2017 geactualiseerd maar nooit vastgesteld. In plaats daarvan heeft de gemeenteraad bij besluit van 31 oktober 2019 de volgende uitgangspunten vastgesteld voor het manegeterrein:

1. Uitgegaan wordt van een transformatie naar woningbouw;
2. Het aantal m² van de woningbouw is gelijk aan het aantal m² van de bestaande c.q. vergunde aantal m² bebouwing van het huidige manege terrein. De inhoud van een woning is circa 750m³;
3. Er is sprake van een bij de ruimtelijke karakteristiek van het bebouwingslint passende opzet van de bebouwing: terughoudend in aaneengesloten volume en hoogte. Aangesloten wordt bij de bebouwingsdichtheid van de lintbebouwing langs de Holendrechteweg. De bebouwing heeft een landelijke uitstraling. Regionaal liggen er kansen voor een uniek landelijk woonmilieu.
4. Binnen het dorpse karakter is er sprake van zo veel mogelijk intensivering en bundeling van stedelijkheid;
5. Binnen het landelijk karakter ruimte scheppen voor (exclusief) wonen en kleinschalige 'groene' recreatie. Hierbij moet rekening gehouden worden met de ordeningsprincipes van het landschap en de inpassing in de ruimere omgeving;
6. De ontwerpprincipes uit het Gebiedsperspectief & Beeldkwaliteit Amstelscheg vormen de basis van de transformatie. In deze documenten wordt onder voor transformatie naar wonen het principe van het "boerenerf" gehanteerd;
7. Het woningbouwprogramma voldoet aan de in de gemeente geldende normen, zoals die voor parkeren en woningbouw;
8. De voorkeur gaat uit naar één ontsluiting aan de zuidzijde van de woonwijk via de Middenweg op de Holendrechteweg. Dit mag geen verkeershinderlijke situaties opleveren.

Door amendement zijn er nog twee uitgangspunten toegevoegd c.q. aangevuld. Dit betreft:

9. De instandhouding van de belangrijke waarden van het niet bebouwde deel (weilanden) van het plangebied alleen mogelijk is als er speciale bescherming aan deze gronden wordt gegeven;
10. Punt 8 als volgt aan te vullen: de ontsluiting van het plangebied dient verkeersveilig te zijn. Dit is een harde voorwaarde voor doorgang van deze ontwikkeling en dient zeker gesteld te zijn voordat het bestemmingsplan wordt opgesteld. Daarbij vereist met name het fietsverkeer de aandacht.

Bij de uitwerking van het plan zijn bovenstaande uitgangspunten in acht genomen. Een en ander is uitgewerkt in hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan. Hieruit blijkt dat wordt voldaan aan de door de raad vastgestelde uitgangspunten.

1.5 Opbouw en leeswijzer

Het bestemmingsplan is opgebouwd uit een toelichting, regels en een verbeelding (plankaart). Het bestemmingsplan is opgesteld volgens de RO Standaarden 2012. Ook voldoet het plan aan de eisen uit de Wro inzake digitale raadpleegbaarheid van bestemmingsplannen.

Na deze algemene inleiding zal in de komende hoofdstukken aandacht worden besteed aan de bestaande en beoogde nieuwe situatie (Hoofdstuk 2). Daarna wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het relevante beleid van rijk, provincie, regio en de gemeente. In hoofdstuk 4 komen de verschillende omgevingsaspecten aan de orde, zoals archeologie, cultuurhistorie, bodem, ecologie etc. Hoofdstuk 5 bevat een beschrijving van de opzet van het bestemmingsplan en de planregeling. Ten slotte bevat hoofdstuk 6 een beschrijving van de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

1.6 Omgevingswet

Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Op grond van artikel 4.6, lid 2, van de Invoeringswet Omgevingswet blijft het 'oude recht' van toepassing op een bestemmingsplan, waarvan het ontwerp vóór 1 januari 2024 ter inzage is gelegd. De term 'oud recht' moet ruim worden opgevat, dus zowel procedureel als materieel. Dat betekent dat alle wetgeving, die tot 1 januari 2024 gold, nog van toepassing is op dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied

2.1 Ontstaan en opbouw

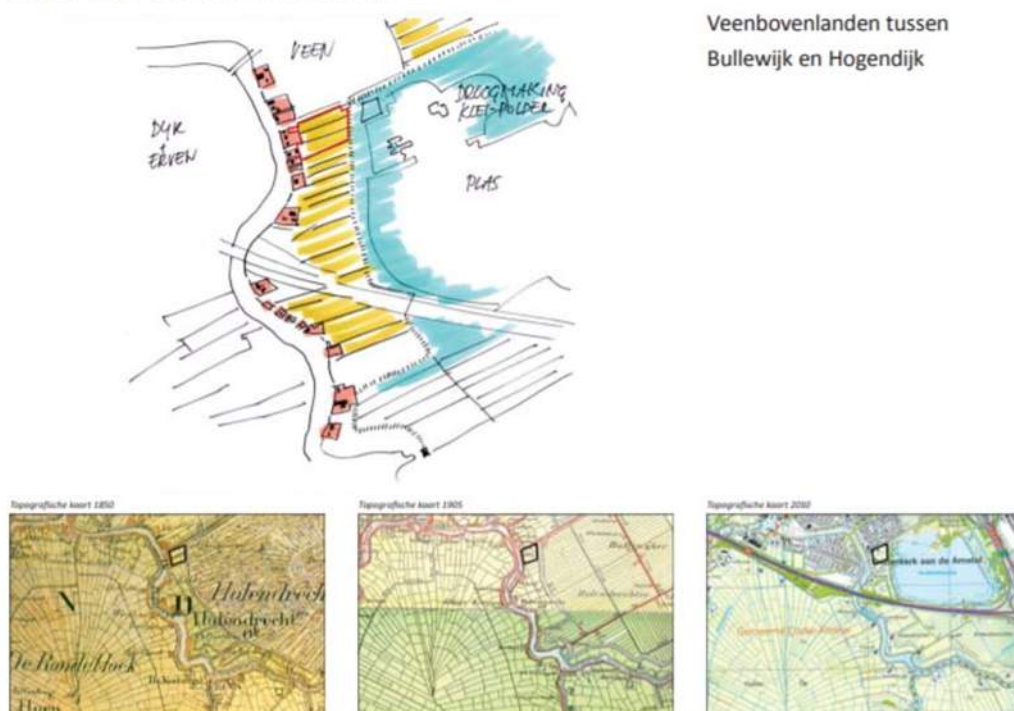
Ouderkerk is zo'n 200 jaar ouder dan Amsterdam en hoorde oorspronkelijk bij het bisdom Utrecht. De bisschop van Utrecht verleende concessies aan mensen die het veenmoeras in Amstelland wilden ontwikkelen. De naam Ouderkerk is waarschijnlijk ontstaan toen Nieuwer - Amstel in 1278 een nieuwe naam kreeg. Ouderkerk is afgeleid van 'ame stelle' dat 'plek aan het water' betekent. Oorspronkelijk strekte de gemeente zich uit over de polders ter weerszijden van de rivier.

Het plangebied maakt landschappelijk deel uit van de bovenlanden rond de Bullewijk. De historie van dit gebied gaat terug tot aan de Middeleeuwen. Tot aan de 14e eeuw was Ouderkerk het bestuurlijk centrum van Amstelland. Van oorsprong was het een drassig veengebied dat was doorsneden door rivieren. Het veen stak hoog boven de waterlopen uit. Om het gebied bewoonbaar te maken werd de afwatering verbeterd door loodrecht op de oevers van de riviertjes sloten in het veen te graven. De ontginning van het gebied ging gepaard met inklinking van het veen waardoor het gebied steeds verder moest worden bemalen. Het verder bemalen leidde tot een gebied met meer water: een veenderijplas.

In de 19^e eeuw werd een dijk aangelegd op enige afstand van Holendrecht en Bullewijk. In eerste instantie diende de dijk ter voorkoming van afslag en wateroverlast. In 1864 startte men met het vervenen van de plas. Nadat deze drooggemalen was, verloor de dijk zijn functie. Deze binnendijk is nog altijd duidelijk herkenbaar in het landschap aanwezig direct ten oosten van het plangebied.

Op de historische kaart is vanaf circa 1850 bebouwing te zien ter plaatse van het plangebied; deze maakt deel uit van de lintbebouwing langs de Bullewijk. De bebouwing is via de Middenweg verbonden met de Holendrechteweg en vormt een belangrijke schakel tussen de bovenlanden en de polder. Met de ontwikkeling van de woonwijk Hoofdenburg in de jaren '70 en '80 uit de vorige eeuw is deze bebouwing opgenomen in het stedelijk weefsel van Ouderkerk. Zie onderstaande afbeelding (2) voor een overzicht van de ontwikkelingsgeschiedenis van het plangebied.

HISTORIE EN MORFOLOGIE



Afbeelding 2: overzicht historische kaarten en geomorfologie
Bron: Adviesbureau Haver Droeze BNT, presentatie 17 oktober 2018

De bestaande lintbebouwing staat relatief dicht op elkaar waardoor nauwelijks zicht is op de open ruimte erachter. Slechts op een paar plaatsen zijn de open agrarische percelen achter het lint zichtbaar en ook de dijk rond de Bullewijker- en Holendrechtterpolder en de opgaande beplanting aan de Ouderkerkerplas. De bebouwing op het manege terrein zelf is opgericht rond 1970 en bestond uit een overdekte rijhal, verschillende stalgebouwen, opslag en een dienstwoning met bijgebouw. Deze gebouwen zijn begin 2020 gesloopt. De bebouwing volgt de ontginningsstructuur van het gebied haaks op de Bullewijk en parallel aan de Middenweg.

2.2 Bestaande situatie

Zoals hiervoor reeds beschreven, is de bebouwing van de voormalige manege rond 1970 opgericht. Naast een dienstwoning en een overdekte rijhal waren op het manege terrein diverse stalgebouwen aanwezig. Daarnaast was er een buitenrijbaan en circa 3ha weidegronden. De bebouwing is begin 2020 gesloopt. Het bouwvlak heeft een oppervlakte van ca 6275m² en mag voor 85% worden bebouwd (5334m²); de gesloopte bebouwing besloeg een oppervlakte van 2364m². Het deel van het plangebied waar voorheen de bebouwing van de manege stond, maakt ruimtelijk gezien deel uit van de stedelijke structuur van Ouderkerk. De rest van het plangebied bestaat uit weidegrond die deel uitmaakt van het landelijk gebied.

De manege is tot 30 november 2013 in gebruik geweest als manege. Na het beëindigen van het huurcontract in 2013 bleek het niet meer mogelijk een nieuwe exploitant / huurder te vinden voor de manege. Vervolgens zijn in samenspraak met de gemeente de mogelijkheden tot herontwikkeling onderzocht. Voortzetting van de manege bleek wegens het ontbreken van een nieuwe huurder niet mogelijk. Ook herbestemming met een nieuwe recreatieve of sportbestemming bleek economisch niet haalbaar. Door het voormalige manege terrein te transformeren tot woongebied kunnen enerzijds voldoende middelen worden gegenereerd op om de noodzakelijke bodemsanering te kunnen bekostigen en wordt anderzijds een bijdrage geleverd aan het oplossen van het woningtekort in de regio; om die reden heeft de gemeente besloten medewerking te willen verlenen aan herontwikkeling.

2.3 Beschrijving nieuwe situatie

2.3.1 Stedenbouwkundige opzet

Voorliggend plan gaat uit van transformatie van het voormalige manege terrein tot een landelijk woongebied met 33 nieuwe woningen plus de voormalige dienstwoning (totaal 34 woningen). De bestaande dienstwoning krijgt in dit plan eveneens een reguliere woonbestemming. De bijbehorende weidegronden, in de bestaande situatie voorzien van de bestemming 'Recreatie', blijven onbebouwd en krijgen een agrarische bestemming ter behoud van de bestaande karakteristiek.

De totale oppervlakte aan nieuwe woonbebouwing bedraagt in de nieuwe situatie 2350m²; daarbij zijn de (vergunningvrije) bijbehorende bouwwerken buiten beschouwing gelaten. Het bebouwd oppervlak in de nieuwe situatie neemt daarmee dus niet toe ten opzichte van de oorspronkelijke situatie. Daarmee blijft de bebouwing in de nieuwe situatie bovendien ruim onder de (bij recht) toegestane voormalige bebouwingmogelijkheden van het perceel. Op grond van het geldende bestemmingsplan mag namelijk 85% van het bouwvlak worden bebouwd wat neerkomt op $6400 \cdot 0,85 = 5.440\text{m}^2$. De bouw- en goothoogte mogen op grond van het geldende bestemmingsplan (artikel 13.2.3 onder c en d) maximaal 9 meter respectievelijk 6 meter bedragen. De inhoud van de bedrijfswoning mag op grond van het geldende bestemmingsplan (artikel 13.2.3 onder e) maximaal 750m³ bedragen. In de nieuwe situatie bedragen de bouw- en goothoogte van de woningen maximaal 10 meter en 6 meter.

De verkaveling van het nieuwe woongebied sluit aan op het historische oriëntatie principe van het gebied waarbij kavels georiënteerd zijn op een ontginningslijn, zoals een weg of waterloop. Zo zijn de kavels langs de Holendrechtterweg georiënteerd op de Bullewijk. In het plangebied is gekozen voor landelijk en exclusief wonen, waarbij de bebouwing is geclusterd in de boerenerven die aansluiten op de Middenweg.

Het karakter van de Middenweg wordt landschappelijk versterkt, door het weer open graven van de eerder gedempte bermsloot met knotbomen.

Bij landelijk wonen geldt als uitgangspunt dat de bebouwing als losse korrels in een lage dichtheid is gegroepeerd. De woningtypologie in het plangebied is, net als in de rest van het buitengebied, divers maar landelijk. De voormalige weilanden bij de manege maken deel uit van het plangebied en versterken het landelijke karakter van de woonbuurt. De weilanden blijven onbebouwd om zo het bestaande groene karakter te behouden, maar kunnen wel een functie krijgen voor de buurt. Daarbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan het inplanten van fruitbomen en/of het inrichten van een pluk- of moestuin om zo de ontmoeting in de buurt te stimuleren. De weidegronden blijven via een dam met duiker bereikbaar en toegankelijk voor beheer en gebruik.

De ontwerpprincipes uit het Gebiedsperspectief & Beeldkwaliteitplan Amstelscheg zijn verwerkt in het Beeldkwaliteitsplan en Bestemmingsplan en vormt de basis hoofdopzet van het plan. Door de sociale woningen aan de Middenweg te positioneren en feitelijk buiten de boerenerven te plaatsen, wordt de landelijke structuur van de erven versterkt doordat de bebouwing hier als het ware als losse korrels rond het erf is geplaatst. Daarbij wordt de landschapsstructuur aangehouden door intensievere bebouwing langs de Middenweg, die zich in zuidelijke richting verdunt en vergroent en via de teensloot overgaat in de weilanden. Van de drie bovenlandpercelen wordt er één, het voormalige manegeterrein dat grenst aan de huidige dorpsrand, met nieuwe woningen bebouwd, terwijl de andere twee bovenlandpercelen (de weilanden) hun agrarisch karakter behouden.

De principes voor de beeldkwaliteit zijn uitgewerkt in het beeldkwaliteitplan dat als bijlage 1 deel uitmaakt van dit bestemmingsplan. De belangrijkste principes van de stedenbouwkundige opzet zijn hieronder samengevat.

oriëntatie

De Middenweg, die dwars op de Bullewijk ligt, vormt de ontsluiting van de nieuwe woningen op het voormalige manege terrein. De landelijke setting vraagt om een benadering waarbij de woningen aan drie (verharde) erven worden geclusterd. Samen met de nieuwe inrichting van de openbare ruimte wordt met het plan een integrale kwaliteitsslag gerealiseerd. Het herstellen van de watergangen (o.a. de teensloot) en de ontwikkeling van een natuurzone aan de zijde van de Hoogendijk maakt eveneens deel uit van het plan. Op de twee bestaande weidepercelen worden geen woningen gebouwd en houden hun open en groene karakter.

verkavelingsprincipe

Het verkavelingsplan gaat uit van een woontypologie in een ervenstructuur (zie afbeelding 3 en 4). Binnen deze structuur zijn de woonpercelen van de bestaande woningen aan de Holendrechteweg tot aan de teensloot georiënteerd op de veenrivier de Bullewijk. De bebouwing in het plangebied ligt aan drie erven die allen aansluiten op de Middenweg. De erven aan de Bullewijk hebben een formeel landelijke, maar toch diverse uitstraling, geënt op de herenboerderijen met de bijbehorende siertuinen. De teensloot vormt de achtergrens van deze erven. Parallel aan de teensloot wordt één rij woningen gerealiseerd op het achtererf van een dergelijke kavel. Deze rij heeft de uitstraling van een loods of schuur behorende bij het erf. De drie achterliggende erven langs de Middenweg krijgen elk een eigen identiteit die tot uitdrukking komt in de architectuur en het materiaalgebruik van de woningen. De overeenkomsten bestaan uit de erf-inrichtingen, bruggen, natuurlijke en landelijke materiaalvoering, een informeel karakter met veel groen. Deze erven vormen een samenhangende cluster van bebouwing rond een erf en zijn gericht op de Middenweg met een hoofdhuis aan deze zijde dat zich onderscheidt in vorm en architectuur (zie afbeeldingen 3 en 4).



Afbeelding 3: inrichtingsprincipe van het erf/toegangsdam (ten westen van de teensloot) en de 3 woonerven met ieder een eigen typologie met hoofdhuis en brug
Bron: BKP Gijsbrechtkwartier

woningtypologie

Er worden woningen gebouwd voor verschillende doelgroepen. Het programma is als volgt opgebouwd:

- 12 twee-onder-éénkapwoningen (vrije sector)
- 12 vrijstaande woningen (vrije sector, waarvan 1 de bestaande dienstwoning betreft)
- 10 beneden/boven-woningen in de sociale sector



Afbeelding 4: impressie nieuwe situatie
Bron: Adviesbureau Haver Droeze BNT, BKP februari 2022

groenstructuren

Met het oog op de transformatie van het voormalige manegeterrein is een boomeffectanalyse (BEA) uitgevoerd. De BEA geeft antwoord op de vraag of het mogelijk is om de bestaande bomen in het plangebied te behouden met minimaal dezelfde toekomstverwachting, conditie en groeiplaatsomstandigheden. Daarnaast is tevens onderzocht in hoeverre er alternatieven zijn te bedenken, zoals het behouden van de bomen langs de rand van het perceel of het schuiven van bebouwing om bomen te sparen. De BEA maakt als bijlage 2 deel uit van dit bestemmingsplan. Het alternatievenonderzoek maakt als bijlage 3 deel uit van het plan.

Uit de BEA komt naar voren dat het in verband met de noodzakelijke sanerings- en ophoogwerkzaamheden niet mogelijk is om de bomen te behouden. Daarnaast zal ook het struweel op het terrein verwijderd moeten worden. De reden hiervoor is het feit dat op het terrein sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging; de verontreiniging bevindt zich zowel in de bodem als in de watergangen. Sanering is noodzakelijk om de bodem geschikt te maken als woongebied. Daartoe zal een groot deel van het terrein tot een diepte tussen 1 en 2 meter moeten worden ontgraven. Ook de watergangen rond het plangebied moeten minstens 0,5m worden ontgraven.

Daarnaast bestaat de bodem ter plaatse van het plangebied uit (onder andere) een veenlaag met een dikte van 6m. Om aan de zettingseisen en de droogleggingseisen van de gemeente te kunnen voldoen, zal het terrein circa 0,7m opgehoogd moeten worden. Voor een dergelijke ophoging dient het terrein met een dikte van ten minste 2m en plaatselijk 3m worden opgehoogd. De combinatie van de sanering en het ophogen van het maaiveld hebben voor alle bestaande bomen binnen het plangebied fatale gevolgen. Alternatieven, zoals het verplaatsen van bomen, is ook niet mogelijk gebleken. Daarvoor zijn de meeste bomen te groot. Ook geldt voor het grootste deel van de bomen dat deze een gemiddelde levensduur hebben van 50 jaar terwijl deze nu zo'n 40 jaar oud zijn. Daarom is in plaats daarvan gekozen om te investeren in nieuwe bomen.

In de nieuwe situatie krijgt het plangebied het karakter van een landelijke woonbuurt met een sterke groenbeleving en doorzichten naar 'buiten'. Daartoe is een plan uitgewerkt met een nieuwe groenstructuur die de bestaande kwaliteiten versterkt en waarbij de groenstructuur uit de openbare ruimte doorloopt tot op de kavels. De kavels worden bovendien voorzien van groene erfgrenzen en de doorzichten naar buiten worden geaccentueerd door middel van bomen. Ter versterking van de groenbeleving zal de oorspronkelijke bermsloot langs de Middenweg worden hersteld en zal hier een nieuwe rij knotwilgen worden aangeplant. Langs de zuidzijde van het plangebied wordt een nieuwe houtsingel geplant.

De bosschages aan de oostzijde van het plangebied blijven behouden en worden versterkt. Het bestaande weilje houdt zijn groene karakter en krijgt een functie als uitloopgebied. Zie afbeelding 5 voor de nieuwe groenstructuur in het gebied.



Afbeelding 5: groenstructuur nieuwe situatie
Bron: Adviesbureau Haver Droeze BNT

2.3.2 Ontsluiting

Met het oog op de voorwaarde om de te realiseren woningen op een verkeersveilige wijze te ontsluiten, is in november 2018 een onderzoek gedaan naar de consequenties voor het verkeer indien het Compierterrein en het voormalige manegeterrein worden omgevormd tot woningbouwlocatie. Tevens is daarbij gekeken naar de mogelijkheden om de verkeerssituatie te verbeteren en bevat daartoe 4 aanbevelingen. Het onderzoek maakt als bijlage 4 deel uit van dit plan.

In het onderzoek wordt allereerst geadviseerd om de Holendrechteweg een meer stedelijk karakter te geven door de weg in te richten als fietsstraat waar auto's te gast zijn. Hierdoor krijgen fietsers meer ruimte en kan de snelheid omlaag worden gebracht. De veiligheid van fietsers neemt daardoor toe. Daarnaast is geadviseerd om de toegankelijkheid en bruikbaarheid van de nu al veel gebruikte fietsroute via de Middenweg te verbeteren. Zo zouden de hekjes bij het bestaande smalle bruggetje naar de Hoofdenburgersingel kunnen worden vervangen door paaltjes, zodat fietsers makkelijker kunnen passeren. Door het Compierterrein te verbinden met Nederhoven en de Hoofdenburgersingel te verbinden met de tennisclub, ontstaan andere (hoofd)fietsroutes waarmee de Holendrechteweg kan worden vermeden.

Ten derde wordt voorgesteld om de opgang vanaf de Middenweg naar de Holendrechteweg te verbeteren door de helling te verlengen en iets in oostelijke richting te verplaatsen. De helling wordt daardoor minder steil en krijgt een plat vlak waardoor automobilisten makkelijker kunnen remmen en beter overzicht krijgen. Door hier een voorrangskruising van te maken, wordt de situatie duidelijker en wordt de verkeersveiligheid verbeterd. Als vierde en laatste punt wordt voorgesteld om het voormalige manegeterrein via 2 bruggen / inritten te ontsluiten zodat de verkeersdruk meer wordt gespreid. Hiertoe dient wel een deel van de Middenweg te worden verbreed. Voor het direct ten noorden van het plangebied gelegen Compier-terrein kan eenzelfde oplossing worden bereikt door een volledige aansluiting op Nederhoven te realiseren.

Naar aanleiding van de behandeling in de gemeenteraad en het amendement met betrekking tot de verkeersveilige ontsluiting is het onderzoek in november 2019 verder verfijnd. Gevraagd werd namelijk om niet alleen mogelijke oplossingsrichtingen te schetsen maar tevens een advies uit te brengen over de beste manier om het plangebied te ontsluiten, waarbij met name het fietsverkeer aandacht verdient. Het nadere advies maakt als bijlage 5 deel uit van dit plan.

De conclusie luidt dat alle alternatieven minder verkeersveilig zijn of minder effectief dan de ontsluiting via de Middenweg en Holendrechteweg. Daarom wordt geadviseerd om het plangebied via die route te ontsluiten mét de volgende aanbevelingen:

- terugbrengen van de snelheid op de Holendrechteweg door omvorming tot fietsstraat van de Holendrechteweg, dan wel door herinrichting Holendrechteweg;
- verbeteren fietsroutes;
- verbetering van de verkeersveiligheid ter plaatse van de aansluiting Middenweg - Holendrechteweg;
- verbeteren opgang / helling Middenweg - Holendrechteweg door verlengen helling en terugsnoeien beplanting en wijzigen voorrangssituatie.

Het advies is mede op verzoek van de gemeenteraad voor advies voorgelegd aan de Verkeerscommissie. De Verkeerscommissie heeft de situatie op en rondom de kruising van de Holendrechteweg en de Middenweg in haar reguliere overleg besproken. Tevens hebben de leden de locatie bezocht en de situatie bekeken. De Commissie onderschrijft dat de woningbouw weinig extra verkeersbewegingen genereert ten opzichte van de vergunde thans bestaande situatie. Ook onderschrijft de Commissie dat de capaciteit van de Holendrechteweg voldoende is om het verkeer van het Compierterrein en het Manegeterrein in de toekomstige situatie af te kunnen wikkelen. De Commissie onderkent dat de kruising van de Holendrechteweg en de Middenweg verbeterd kan worden om de verkeersveiligheid op dit punt te verhogen.

Verder adviseert de Commissie als volgt:

- de weginrichting van de Holendrechteweg geheel te laten aansluiten bij de relevante (CROW) richtlijnen en deze in te richten als 30km/u weg;
- het maken van een steilere overgang naar het plateau op de kruising van de Holendrechteweg en de Middenweg, die de snelheid van het verkeer verlaagt;
- het ophogen van het laatste deel van de Middenweg ter verbetering van het overzicht vanaf de Middenweg naar beide zijden van de kruising en vice versa;
- het snoeien / verlagen van de planten en struiken op de woonpercelen, die aan de kruising grenzen;
- het plaatsen van een verkeersspiegel aan de zijde van het water ter verdere verbetering van de overzichtelijkheid van de kruising.

Het volledige advies maakt als bijlage 6 deel uit van dit plan.

In lijn met deze adviezen is de ontsluiting van het plangebied voor het autoverkeer via één centrale toegang geregeld. De overige toegangen bestaan uit bruggen / dammen en dienen vooral als ruimtelijke oriëntatie en ter ontsluiting van het plangebied voor langzaam verkeer. Er is ook een verbinding voorzien in de vorm van een duiker met dam vanuit het nieuwe wijkje naar de ten zuiden van het plangebied gelegen weidegronden; dit ten behoeve van het beheer van deze gronden en de watergangen. Via het meest oostelijk gelegen erf is een rondrij-route mogelijk voor calamiteiten en de afvalinzameling. Het parkeren geschiedt op eigen terrein of binnen de erven die binnen het plangebied worden aangelegd. De parkeerplaatsen op de erven worden afgewisseld met bomen en voorzien van een open elementverharding, waardoor het geheel een groene uitstraling krijgt.

Eventuele verkeersmaatregelen om de verkeersveiligheid te vergroten op de Holendrechteweg (door deze conform de richtlijnen voor een 30 km-weg in te richten) staan los van de procedure van het bestemmingsplan voor de herontwikkeling op het voormalige manegeterrein. In het Mobiliteitsplan 2023, dat op 25 mei 2023 is vastgesteld door de gemeenteraad, is een overzicht opgenomen van de belangrijkste verkeerskundige knelpunten binnen de gemeente en de te nemen maatregelen, uitgezet in de tijd. Het aanpakken van dit deel van de Holendrechteweg is daar niet in opgenomen. Daarmee wordt voorlopig geen prioriteit gegeven aan een herinrichting van dit deel van de Holendrechteweg.

In aanvulling op het voorgaande kan vermeld worden dat (in overleg met de eigenaar van Holendrechteweg 22) maatregelen worden genomen om het huidige gevoel van verkeersonveiligheid bij omwonenden in relatie tot de kruising Middenweg – Holendrechteweg te verbeteren. Daartoe wordt het parkeren tussen de oprit van Holendrechteweg 22 en het kruispunt fysiek onmogelijk gemaakt. Tevens worden er verkeersspiegels geplaatst op de kruising Holendrechteweg - Middenweg. Deze maatregelen zijn op basis van de feiten (aantal ongelukken en gereden snelheid) niet noodzakelijk, maar worden als tegemoetkoming aan de omwonenden uitgevoerd.

Met de initiatiefnemer zijn in de anterieure overeenkomst afspraken gemaakt over medefinanciering van de eventuele verkeersmaatregelen. Hiermee voldoet het plan aan het principe van een verkeersveilige ontsluiting, met nadrukkelijke aandacht voor het fietsverkeer.

2.3.3 Parkeren

De gemeente Ouder-Amstel heeft op 29 juni 2018 eigen parkeerbeleid vastgesteld met daarin beleidsregels voor parkeren: Nota Parkeernormen Ouder-Amstel. De planologische-juridische borging is opgenomen in het Parapluplan Parkeren Ouder Amstel (vastgesteld 11 oktober 2018). Bij nieuwe ontwikkelingen dient aangetoond te worden dat de aanwezige parkeergelegenheid voldoende is om de parkeervraag die het bouwplan teweeg brengt, kan worden opgevangen. Binnen het Paraplu bestemmingsplan Parkeren wordt gebruik gemaakt van een dynamische verwijzing naar de CROW-publicatie 317 'kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Deze uitgave toetst ontwikkelingen naar aard en omvang van de nieuwe functie, verstedelijkingsgraad van de betreffende gemeente en de locatie binnen de gemeente. Per functie is een tabel uitgewerkt waarin per nieuwe functie een minimum en maximum aantal te realiseren parkeerplaatsen zijn opgenomen. Over het algemeen wordt voor nieuwe ontwikkelingen het gemiddelde van dit minimum en maximum gekozen. Hiervan kan worden afgeweken maar dan wel binnen de gegeven bandbreedte. Voor de uitzonderingsgevallen zijn er afwijkingsmogelijkheden.

In de Nota Parkeernormen Ouder Amstel is bepaald dat voor de locaties Manege / Compieterrein in Ouderkerk aan de Amstel bij het hiervoor vast te stellen bestemmingsplan de parkeernorm zal worden vastgesteld.

De parkeerbehoefte voor dit plan is daarom bepaald aan de hand van de CROW-kentallen. Zoals hiervoor reeds aangegeven geldt bij het vaststellen van de parkeervraag dat rekening dient te worden gehouden met de nieuwe functie, de mate van stedelijkheid en de locatie van het plangebied binnen de gemeente. De gemeente Ouder-Amstel heeft een dichtheid van 1320 adressen per km². De stedelijkheidsgraad is daarmee 'matig stedelijk'. De locatie van het plangebied valt onder de werking van het bestemmingsplan 'buitengebied' en wordt om die reden aangemerkt als 'buitengebied'.

Voor het parkeren voor de functie wonen geldt in beginsel de volgende parkeernorm:

- parkeernorm vrijstaande koopwoning: 2,0-2,8 parkeerplaatsen per woning, waarvan 0,3 pp per woning voor bezoekersparkeren
- parkeernorm twee-onder-éénkapwoning: 1,8-2,6 parkeerplaatsen per woning, waarvan 0,3 pp per woning voor bezoekersparkeren
- parkeernorm huurwoning (sociaal segment): 1,2-2,0 parkeerplaatsen per woning, waarvan 0,3 pp per woning voor bezoekersparkeren

Uitgaande van het onderstaande programma van woningen, leidt dat tot de volgende parkeerbehoefte:

- 11 vrijstaande koopwoningen + 1 voormalige dienstwoning * 2 - 2,8 = 24 - 33,6
- 12 twee-onder-1 kap koopwoningen * 1,6 - 2,6 = 19,2 - 31,2
- 10 (huur)woningen in sociale segment * 1,2 - 2,0 = 12 - 20

De totale parkeerbehoefte bedraagt daarmee tussen de 55,2 en 84,8 parkeerplaatsen. Teneinde in de parkeerbehoefte te voorzien en te voorkomen dat er langs de Middenweg geparkeerd gaat worden, worden er binnen het plangebied totaal 84 parkeerplaatsen aangelegd; waarvan 38 in openbaar gebied. De parkeerplaatsen in openbaar gebied zijn evenredig verdeeld over het plangebied. Daarmee wordt voldaan aan de uitgangspunten van het parkeerbeleid dat over het algemeen gekozen dient te worden voor het gemiddelde van de minimale en maximale parkeernorm, maar dat hiervan binnen deze bandbreedte kan worden afgeweken.

Afwijken is in dit geval wenselijk omdat daarmee verzekerd is dat in voldoende mate voorzien is in de parkeerbehoefte, zodat parkeeroverlast op de Middenweg kan worden uitgesloten. Bij de voormalige dienstwoning zijn reeds 2 parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig. Het plan is daarmee in overeenstemming met het gemeentelijk parkeerbeleid. De parkeerplaatsen zijn in dit bestemmingsplan verankerd via de 'overige regels'.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

In dit hoofdstuk komt het relevante beleid van de verschillende overheden aan de orde met betrekking tot het plangebied.

3.1 Rijksbeleid - Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en beschrijft op nationaal niveau een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving. De NOVI beschrijft de manier waarop men op rijksniveau wil werken aan de volgende 4 prioriteiten: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie, duurzaam economisch groeipotentieel, sterke en gezonde steden en regio's en als laatste: toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied. Als uitgangspunt geldt dat Nederland mooier en sterker wordt gemaakt door voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is daarbij een kernbegrip en omvat zowel ruimtelijke kwaliteit als de milieukwaliteit.

In de NOVI wordt uitgegaan van een integrale aanpak tussen overheden en maatschappelijke organisaties met meer regie vanuit het Rijk. In de NOVI geeft het Rijk de kaders en richting aan voor zowel de nationale als decentrale keuzes. Bij de afweging van belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving zowel boven- als ondergronds voorop. De NOVI onderscheidt daarbij 3 afwegingsprincipes: 1) combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies, 2) kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal en 3) afwentelen wordt voorkomen. De NOVI gaat vergezeld van een Uitvoeringsagenda, die waar nodig jaarlijks wordt geactualiseerd en waarin is aangegeven hoe het Rijk invulling geeft aan zijn rol bij de uitvoering van de NOVI. Tevens staat hierin een overzicht van instrumenten en (gebiedsgerichte) programma's op verschillende beleidsterreinen.

Met het oog op de klimaatbestendigheid van Nederland moeten functies die gebruik maken van de fysieke leefomgeving meer worden afgestemd op de eigenschappen van het bodem-watersysteem. Ook dient de infrastructuur voor energie beter te worden afgestemd op de toename van transport en opslag van duurzame energie. In de NOVI worden richtingen meegegeven die bij de inpassing van energie-infrastructuur aandacht vragen met het oog op de kwaliteit van de leefomgeving.

Vanuit de wens om de economie en energievoorziening duurzaam en circulair te maken en de kwaliteit van de leefomgeving te versterken, wordt ingezet op het actief clusteren van (grootschalige) logistieke functies op logistieke knooppunten langs (inter)nationale corridors. Om de steden sterk, aantrekkelijk en gezond te houden, wordt gewerkt aan een goed bereikbaar netwerk van steden en regio's. Om te voorzien in de grote actuele woonbehoefte is een pakket aan maatregelen voorgesteld; ontwikkeling vindt plaats in lijn met de ambities van de integrale verstedelijkingsstrategie, zoveel mogelijk in bestaand stedelijk gebied, klimaatbestendig en natuurinclusief. Grote open ruimte tussen de steden dienen daarbij hun groene karakter te behouden. Tegelijkertijd moet het aanbod en de kwaliteit van het groen in de stad worden versterkt en de aansluiting op het groene gebied buiten de stad worden verbeterd.

De waarde van de natuur, het landschap en de toekomst van de landbouw staan onder druk, waarbij het verbeteren van de biodiversiteit niet alleen een ecologische maar ook economische uitdaging is. Voor de lange termijn wordt gewerkt aan een geleidelijke en zorgvuldige herindeling van het landelijk gebied, gericht op kringlooplandbouw in goed evenwicht met natuur en landschap. Op deze manier ontstaat een aantrekkelijk landelijk gebied waar het prettig wonen, werken en recreëren is. Anderzijds blijft op deze manier ook ruimte voor economisch vitale landbouw als belangrijkste drager van het platteland. De concrete uitwerking van deze ambities vindt op plan- en projectniveau plaats.

Dit bestemmingsplan is gericht op het voorzien in de actuele woonbehoefte en een zorgvuldige herindeling van het landelijk gebied. Door bestaande bebouwing te slopen en binnen hetzelfde gebied nieuwe bebouwing op te richten, blijft het groene karakter van het buitengebied behouden. Daarnaast ziet het plan op herstel en versterking van landschappelijke structuren door het terugbrengen van watergangen en behouden van bestaande beplantingen. Ten slotte draagt het plan bij aan het bereiken van de doelstellingen die zijn gericht op het creëren van duurzame energiebronnen. Het plan sluit daarmee aan bij de ambities en doelstellingen uit de NOVI.

De ambities en doelen uit het SVIR zijn juridisch geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Bro. Om de in het SVIR geformuleerde doelen en ambities te bereiken zijn de ladder voor duurzame verstedelijking, het milieu en het cultureel erfgoed geborgd in het Bro.

3.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt regels aan de inhoud van bestemmingsplannen en vergelijkbare besluiten. Het Barro is uitgewerkt in de onderliggende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De regels van het Barro moeten ervoor zorgen dat er sprake is van 'een goede ruimtelijke ordening'.

Voor dit plan zijn de bepalingen uit artikel 3.1.6 lid 2 Bro van belang waarin is bepaald dat in de toelichting op een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving moet worden opgenomen van de behoefte aan die ontwikkeling, en indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Deze motivering wordt ook wel de Laddertoets genoemd.

Laddertoets

De Ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing op bestemmingsplannen, uitwerkings- en wijzigingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c io artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo. Gemeenten moeten op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) plannen die een stedelijke ontwikkeling mogelijk maken, motiveren volgens de Ladder. Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving.

nieuwe stedelijke ontwikkeling

De Ladder is van toepassing op (onder andere) woningbouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij het bepalen of de Ladder moet worden toegepast, en zo ja hoe, is allereerst van belang in hoeverre er sprake is van een (nieuwe) stedelijke ontwikkeling? Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is nader omschreven in artikel 1.1.1 onder i Bro: '*ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen*'.

Vervolgens is de vraag relevant in hoeverre sprake is van een in planologisch opzicht *nieuwe* stedelijke ontwikkeling. Of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt mede bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwontwikkelingen geldt op grond van jurisprudentie (ABRvS 25 maart 2015, ECLI:NL:RVS:2015:953) dat voor locaties vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling waarvoor de Laddertoets moet worden doorlopen. Onderhavig plan voorziet in de ontwikkeling van 33 nieuwe woningen en is daarmee 'Ladderplichtig'.

actuele regionale behoefte

De volgende stap in de Laddertoets is het onderbouwen van de actuele behoefte aan de beoogde ontwikkeling van 33 nieuwe woningen. In Noord-Holland zijn regionale afspraken gemaakt zodat elke gemeente binnen de eigen behoefte ontwikkelt. De Provincie borgt deze afspraken.

De afspraken over de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte zijn vastgelegd in het Regionaal Actieprogramma Wonen 2016 - 2020 Amstelland- Meerlanden, Amsterdam, Zaanstreek - Waterland (voorheen: Stadsregio Amsterdam). Daarin zijn de regionale prognoses met betrekking tot de vraag naar woningen in 3 scenario's afgezet tegen de woningbouwplannen. Voor onderhavig plangebied is gebleken dat voor de Marktregio Amsterdam voor de periode 2017 - 2027 een totale behoefte wordt verwacht van 79.510 woningen. Uitgaande van een harde plancapaciteit van 62.440 woningen; is er een tekort aan harde capaciteit van 17.070 woningen.

Uit de woningbehoefte onderzoeken komt bovendien naar voren dat voor de hele marktregio Amsterdam de woningbehoefte zo groot is dat in vrijwel alle marktsegmenten tekorten zijn. De grootste tekorten doen zich voor bij eengezinswoningen, betaalbare huurwoningen en betaalbare en middeldure koopwoningen. Alleen bij de marktsegmenten meergezinswoningen in een stedelijk milieu en dure huurwoningen is de plancapaciteit een fractie groter dan de vraag.

Dit sluit aan bij de reacties die initiatiefnemer heeft ontvangen op het plan. In de eerste drie weken zijn 678 inschrijvingen op het plan ontvangen. Daarvan zijn 214 belangstellenden inwoner van Ouderkerk aan de Amstel, 201 belangstellenden zijn afkomstig uit Amstelveen en 134 uit Amsterdam. Van de 214 inschrijvers hebben 28 inschrijvers nu een huurwoning en 186 een koopwoning.

De 678 inschrijvers toonden de volgende belangstelling:

- betaalbare eengezinswoningen huur: 171
- betaalbare eengezinswoning koop: 458
- eengezinswoning vrije sector: 412
- half vrijstaande villa: 393
- vrijstaande villa: 287

Onderhavig plan voorziet in eengezinswoningen in verschillende categorieën en zowel koop- als huurwoningen. Het plan voorziet daarmee in een actuele regionale behoefte.

bestaand stedelijk gebied

Om te bepalen of een locatie wel of niet binnen bestaand stedelijk gebied valt, is in de eerste plaats de definitie uit artikel 1.1.1 Bro relevant. Hierin is 'bestaand stedelijk gebied' als volgt gedefinieerd:

" *Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.*"

Het voormalige manege terrein was bebouwd en ingericht met verharding en andere voorzieningen ten behoeve van de ruitersport. Zodoende kan worden gesteld dat sprake was van een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing en verharding. Daarnaast is van belang dat het reeds bebouwde deel van het plangebied door de provincie niet wordt aangemerkt als 'landelijk gebied'. De nieuwe woningen zijn voorzien op het gebied dat de bestemming 'Sport' heeft. De overige (weide)gronden, die wel in het landelijk gebied liggen, worden niet bebouwd en krijgen een agrarische bestemming. Zodoende kan worden geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling is voorzien in 'bestaand stedelijk gebied'.

Op grond van het voorgaande kan worden gesteld dat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling die voorziet in een actuele regionale behoefte binnen bestaand stedelijk gebied. Daarmee is voldaan aan de eisen die in artikel 3.1.6 Bro worden gesteld aan 'Duurzame Stedelijke Ontwikkeling'.

3.3 Luchthavenindielingsbesluit Schiphol

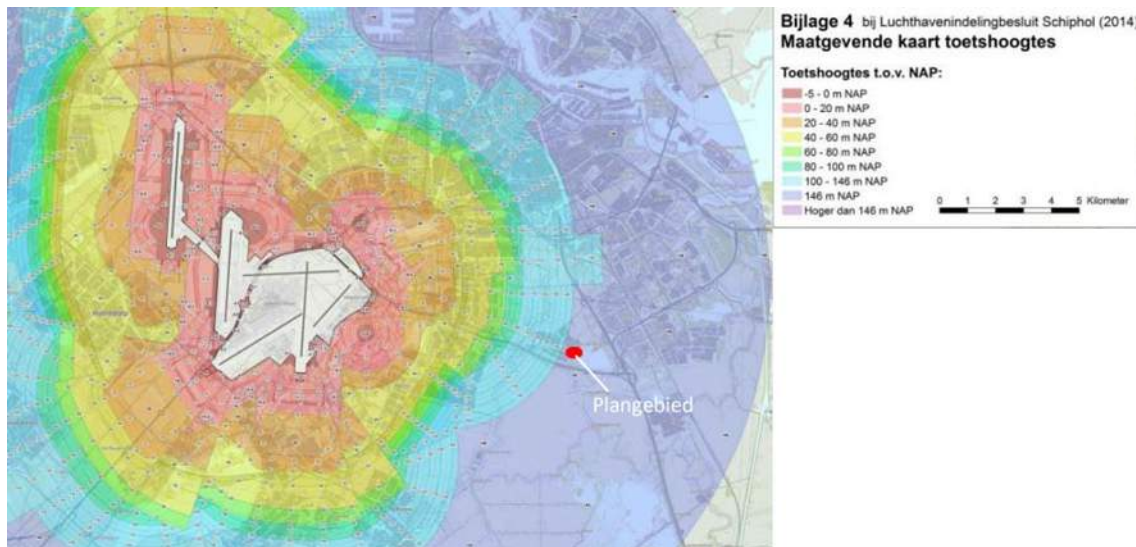
Het Luchthavenindielingsbesluit Schiphol (LIB) legt beperkingen op aan objecten, bebouwing en gebruiksfuncties in het gebied rond de luchthaven. De beperkingen gelden zowel voor het luchthavengebied als voor het beperkingengebied. Het besluit is gebaseerd op de Luchtverkeerswet. De handhaving van het LIB gaat via het bestemmingsplan.

Aan hand van de kaarten die als bijlage deel uitmaken van het LIB kan worden bepaald waar welke beperkingen gelden; per zone gelden andere beperkingen. Voor de hoogteberekening wordt bij het kaartmateriaal uitgegaan van een NAP-hoogte van -4 NAP. Het plangebied ligt binnen het beperkingengebied voor bebouwing van het LIB. Daardoor gelden de beperkingen zoals gesteld in de artikelen 2.2.1 t/m 2.2.1e van het LIB. De beperkingengebieden gronden 1 t/m 5 beogen het aantal personen dat geluidhinder ondervindt van Schiphol, of het aantal slachtoffers op de grond ten gevolge van een ongeluk met een vliegtuig te beperken. Hiertoe gelden er gebruiksbeperkingen binnen deze zones. Het plangebied ligt niet in gebied (LIB4 of LIB5) waar met het oog op externe veiligheid geen (beperkt) kwetsbare objecten zijn toegestaan of waar met het oog op geluidbelasting geen geluidgevoelige gebouwen zijn toegestaan.

In het plangebied waar dit bestemmingsplan betrekking op heeft, is sprake van de maatgevende toetshoogte voor radar. Op de gronden die zijn aangewezen op de bijbehorende kaart mogen alleen dan bouwwerken en/of bomen die hoger zijn dan de aangegeven maximale waarde toegestaan, mits uit een advies van de Inspectie Leefomgeving en Transport blijkt dat het object geen belemmering vormt met het oog op veilig luchtverkeer. De maatgevende toetshoogte bedraagt ter plaatse van het plangebied 146m hoger dan NAP.

Alle bouwwerken en beplanting in het plangebied blijft ruim onder deze hoogte. Hoewel het plangebied binnen het beperkingengebied van luchthaven Schiphol is gelegen, brengt dit voor onderhavige ontwikkeling geen beperkingen mee (zie afbeelding 6).

Het toetsrapport is bijgevoegd als bijlage 7.



Afbeelding 6: Kaart beperking bebouwing (bijlage 4 LIB), het plangebied is aangeduid met een rode stip

Bron: https://wetten.overheid.nl/afbeelding?toestandid=BWBR0014329/2021-10-28_0&naam=266963.png&schalen=nee

3.4 Besluit m.e.r.

De milieueffectrapportage (hierna: m.e.r.) is bedoeld om vooraf de mogelijke milieueffecten van plannen en besluiten in beeld te brengen en deze een volwaardige rol te laten spelen bij de besluitvorming over plannen en besluiten. Het maken van een milieueffectrapport (m.e.r.) of m.e.r.-beoordeling is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die (aanzienlijke) nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. Dit betekent dat de plannen of activiteiten ook een bepaalde omvang moeten hebben om m.e.r.-(beoordelings)plichtig te zijn. Aan de hand van de in het Besluit milieueffectrapportage omschreven m.e.r.-plichtige activiteiten met de bijbehorende drempelwaarden, kan worden bepaald of een project m.e.r.-plichtig (C-lijst) dan wel m.e.r.-beoordelingsplichtig (D-lijst) is.

De drempelwaarden in het Besluit m.e.r. zijn gebaseerd op algemene kenmerken van een activiteit en een globale aanname dat bij gevallen onder de drempelwaarde geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Dat hoeft echter niet altijd het geval te zijn: in bepaalde gevallen kan een activiteit met een kleinere omvang ook belangrijke nadelige milieugevolgen hebben. Om te voorkomen dat er bij projecten met een kleinere omvang belangrijke milieugevolgen over het hoofd worden gezien is het voor alle projecten die voorkomen op de D-lijst en die onder de drempelwaarden liggen verplicht om vormvrije m.e.r.-beoordeling uit te voeren. In onderdeel D van het Besluit m.e.r. is een groot aantal activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Eén van de genoemde activiteiten betreft 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' (activiteit D11.2). Deze activiteit is m.e.r.-beoordelingsplichtig in geval deze betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer of wanneer het gaat om een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer betreft.

Onderhavig plan ziet op de ontwikkeling van 33 woningen op een voormalig manegeterrein en moet daarom - gelet op de jurisprudentie - in beginsel worden aangemerkt als een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in categorie D11.2 van bijlage D bij het Besluit m.e.r. zodat een m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd op grond van het Besluit m.e.r.

Aangezien de drempelwaarden uit kolom 2 niet worden overschreden, kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r. beoordeling waarin aandacht wordt besteed aan de criteria die zijn genoemd in bijlage III bij de Europese richtlijn m.e.r.:

- I. kenmerken van het project
- II. de plaats van het project
- III. kenmerken van het potentiële effect

Op basis van de vormvrije m.e.r.-beoordeling (artikel 7.17 lid 3 io artikel 7.16 Wm) zal door het bevoegd gezag voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een m.e.r.-beoordelingsbesluit moeten worden genomen. Hiertoe is een Aanmeldnotitie m.e.r. opgesteld die als bijlage 8 deel uitmaakt van dit plan.

3.5 Provinciaal beleid

3.5.1 Omgevingsvisie Noord - Holland 2050, Balans tussen economische groei en leefbaarheid

Het ruimtelijk beleid van de Provincie Noord - Holland is vastgelegd in de Omgevingsvisie NH 2050. De Omgevingsvisie is op 19 november 2018 vastgesteld. Leidende ambitie is het vinden van een goede balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant én dier, is een voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat. Tegelijkertijd is duurzame economische ontwikkeling een voorwaarde voor het kunnen investeren in een prettige leefomgeving. Het leefbaar houden van de provincie vraagt namelijk ook grote investeringen in bijvoorbeeld landschap, natuur en de transitie naar een duurzame energiehuishouding. Met de Omgevingsvisie beoogt de Provincie een koers uit te zetten met randvoorwaarden en regels om ontwikkelingen in goede banen te leiden.

De 8 ontwikkelingen die in het kader van de Omgevingsvisie zijn uitgewerkt betreft:

- klimaatverandering als bedreiging voor de leefomgeving
- bodem, water en luchtkwaliteit
- biodiversiteit
- economische transitie
- energietransitie
- mobiliteit
- verstedelijking
- landschap

Voor onderhavig plan is van belang dat de woningbehoefte in Noord - Holland zal blijven toenemen. Tegelijkertijd is er steeds meer structureel leeg staand vastgoed en kunnen er leefbaarheidsproblemen ontstaan in verouderde nieuwbouwwijken. De woningbehoefte is op de korte termijn groot en vlakt in de toekomst naar verwachting af. De ambitie is gericht op het beter met elkaar in overeenstemming brengen van het aanbod, zowel kwalitatief als kwantitatief. Woningbouw dient vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden te worden gepland passend bij de rol van de kernen in het regionale netwerk en te worden afgestemd op de kwalitatieve behoeften en trends op basis van de meest actuele cijfers. Duurzaamheid van de totale voorraad is uitgangspunt. Met het oog op de klimaatverandering is van belang dat nieuwe ontwikkelingen klimaatbestendig en waterrobuust zijn.

Voorts is van belang dat wonen, werken en recreëren zich steeds meer concentreren in de stad en stedelijke agglomeraties. De druk op de stad en het omliggende landschap nemen daardoor steeds verder toe. Daarbij dient de vraag zich aan in hoeverre vanuit het oogpunt van duurzame verstedelijking recreatieve doeleinden binnen het metropolitane landschap het primaat moeten krijgen boven andere functies. De ambitie is gericht op het benoemen, behouden en versterken van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en de cultuurhistorie.

Ten slotte is de aanwezigheid van natuur en biodiversiteit een voorwaarde voor een gezonde leefomgeving. Om de biodiversiteit in Noord-Holland op peil te houden, zullen toekomstige ontwikkelingen zoveel mogelijk natuurinclusief moeten zijn. Op dit manier wordt een bijdrage geleverd aan het behoud en de vergroting van de biodiversiteit. Het gaat daarbij zowel om kwantiteit als om kwaliteit (soortenrijkdom en toegankelijkheid).

3.5.2 Omgevingsverordening Noord Holland 2020

Op het moment van schrijven van het ontwerpbestemmingsplan geldt de (geconsolideerde versie van de) Omgevingsverordening 2020. Hierin staan de regels op het gebied van natuur, milieu, mobiliteit, erfgoed, ruimte en water. De Omgevingsverordening wordt 2x per jaar geactualiseerd, per 1 juli en per 1 januari. Wijzigingen in de artikelen van de Omgevingsverordening worden 1x per jaar doorgevoerd en treden per 1 januari in werking. Daarom wordt er gesproken over een 'geconsolideerde' versie.

Om te voldoen aan de Omgevingswet heeft de Provincie tevens de Omgevingsverordening 2022 vastgesteld; deze treedt in werking zodra de Omgevingswet in werking treedt namelijk op 1 januari 2024. De regels in de Omgevingsverordening 2022 komen grotendeels overeen met de regels in de Omgevingsverordening 2020 maar zijn aangepast aan de eisen die de Omgevingswet stelt. Dat betekent dat de regels juridisch technisch zijn omgezet zodat deze de juiste grondslag hebben. Daarnaast heeft ook een inhoudelijke aanpassing plaatsgevonden waar bijvoorbeeld sprake is van een wijziging in bevoegdheden. Zo zijn gemeenten na de inwerkingtreding van de Omgevingswet voor het merendeel van de bodemtaken bevoegd gezag, maar bijvoorbeeld ook voor geur(hinder).

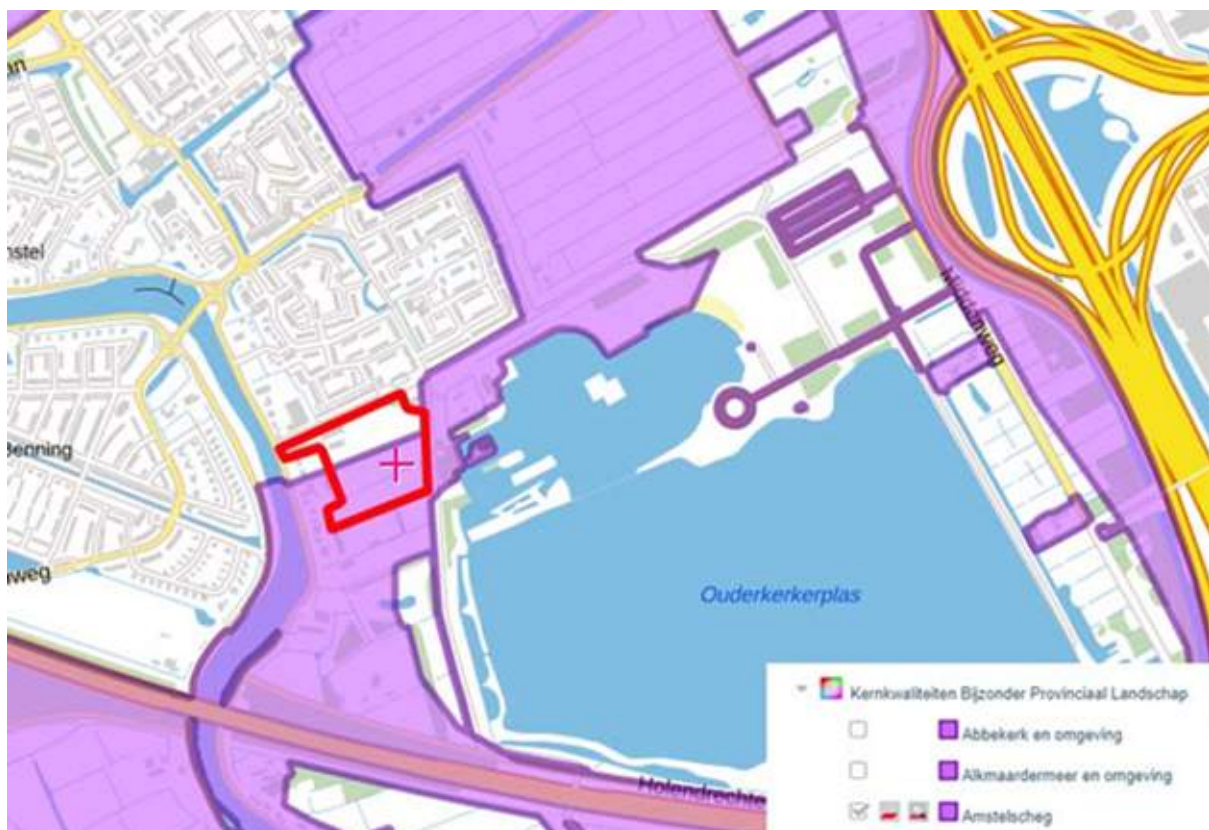
Voor het plan waar dit bestemmingsplan betrekking op heeft, zijn met name de instructieregels uit afdeling 6.1 (stedelijke functies) van belang; artikel 6.1 bepaalt namelijk dat paragraaf 6.1.1 van toepassing is op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Een 'stedelijke ontwikkeling' is in bijlage 1 onder nummer 90 gedefinieerd als ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocatie of andere stedelijke voorziening. Een en ander conform het bepaalde in artikel 1.1.1 lid 1 onder i Besluit ruimtelijke ordening.

Blijkens artikel 6.2 hebben de regels tot doel om regionale afstemming te stimuleren, duurzaam om te gaan met de ruimte en het voorkomen van overprogrammering. In artikel 6.3 is bepaald dat een ruimtelijk plan uitsluitend kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Het (voorheen) bebouwde deel van het terrein, maakt geen deel uit van het 'landelijk gebied' (zie afbeelding 7). Woningbouw is hier in overeenstemming met het provinciaal beleid. De afspraken hierover zijn vastgelegd in de Woondeal MRA 2023. Zie hiervoor verder paragraaf 3.6.

Naast de bepalingen uit paragraaf 6.1.1 zijn ook de bepalingen uit artikel 6.62 inzake klimaatadaptatie van belang. Hieruit volgt dat de toelichting op een ruimtelijk plan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de manier waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's van klimaatverandering. De beschrijving moet tevens de maatregelen en voorzieningen beschrijven die getroffen zijn om deze risico's te voorkomen of te beperken. De beschrijving wordt in ieder geval opgesteld na overleg met het waterschap van het betreffende beheergebied. Dit aspect is daarom uitgewerkt in paragraaf 4.10.

De weidegronden in het plangebied zijn in de Omgevingsverordening wel aangewezen als 'landelijk gebied' en zijn bovendien aangewezen als onderdeel van een 'bijzonder provinciaal landschap' (Amstelscheg, zie afbeelding 8), zodat ook artikel 6.9 en artikel 6.46 van toepassing zijn. Op de weidegronden is geen woningbouw voorzien zodat het bepaalde in artikel 6.9 verder buiten beschouwing kan blijven.

Het plan is op 4 juli 2018 behandeld in de vergadering van de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO). De ARO is positief over het plan om de in onbruik geraakte manege te amoveren en hier 33 nieuwe woningen te ontwikkelen. Ook de opzet van de verkaveling in drie erven, het herstel van de Middenweg en het openhouden van de twee weidepercelen wordt positief ontvangen. De ARO adviseert om per erf meer samenhang aan te brengen en het verschil tussen de erven onderling wat te vergroten. Het geheel moet daarbij wel zo informeel mogelijk blijven. De bomenrij aan de zuidkant van het terrein zou wat meer als rafelige groene rand ingericht kunnen worden, deels gebruik makend van de bestaande beplanting om deze ruimtelijk en ecologisch interessanter te maken. Het integrale advies van de ARO maakt als bijlage 7 deel uit van dit plan. De opmerkingen van de ARO zijn bij de verdere uitwerking van het plan betrokken. Het plan is daarmee in overeenstemming met het provinciale ruimtelijke beleid ten aanzien van de bijzondere landschappen. In relatie tot artikel 6.46 is ten slotte nog van belang dat in het bestemmingsplan in artikel 3 van de planregels is voorzien in een regeling die strekt tot de bescherming van de kernkwaliteiten in het gebied.



*Afbeelding 8: uitsnede kaart Kernkwaliteiten Bijzonder provinciaal landschap Provincie Noord Holland
Bron: <https://noord-holland.tercera-ro.nl/MapView/Default.aspx?id=NLIMRO9927POVPNH-VG01>*

Daarnaast geldt op grond van het bepaalde in artikel 4.44 Omgevingsverordening NH 2020 een meldingsplicht als bedoeld in de Wet bodemsanering. De regels uit de Omgevingsverordening gelden aanvullend op de bepalingen uit de Wet bodembescherming. Uit het bodemonderzoek is naar voren gekomen dat ter plaatse van het plangebied de bodem moet worden gesaneerd (zie paragraaf 4.3.2). Sanering wordt uitgevoerd conform de daarvoor geldende regels. Het plan is daarmee in overeenstemming met het provinciaal ruimtelijk beleid ter bescherming van de bodem.

Ten slotte zijn de bepalingen uit Afdeling 6.10 Omgevingsverordening NH 2020 (Water) van toepassing. Hieruit volgt dat het waterschapsbestuur een of meer peilbesluiten vast stelt voor de oppervlaktewaterlichamen in de gebieden die binnen het werkingsgebied van het peilbesluit vallen. Aangezien het plan voorziet in extra verhard oppervlak, is bij de uitwerking van het plan nadrukkelijk rekening gehouden met de effecten van het plan op de waterhuishouding. Tevens heeft in het kader van de 'watertoets' (zie paragraaf 4.10) afstemming plaatsgevonden met de waterbeheerder. Het plan is daarmee in overeenstemming met het provinciaal ruimtelijk beleid ten aanzien van water.

3.6 Regionaal beleid - Metropoolregio Amsterdam Agenda 2020-2024

De MRA samenwerking is het regionale samenwerkingsverband tussen 32 gemeenten in de regio rondom Amsterdam (Groot Amsterdam), de provincies Noord Holland en Flevoland en de Vervoerregio Amsterdam. In deze samenwerking wordt samengewerkt op onderwerpen die de gemeentegrenzen overstijgen, zoals economische ontwikkeling, ruimtelijke ordening en mobiliteit en de daarmee verweven thema's, zoals wonen, landschap, energietransitie, circulaire economie, klimaatadaptatie, toerisme, cultuur en voorzieningen. De samenwerking is gericht op het versterken van de internationale positie van de MRA als economische topregio met hoge leefkwaliteit. Om dit te kunnen bereiken worden twee leidende principes gehanteerd: toekomstbestendige metropool en de evenwichtige metropool. Dit vertaalt zich naar de volgende opdrachten:

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

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

Voor dit plan is met name de opdracht om te zorgen voor een evenwichtige groei, zodat het functioneren en de leefkwaliteit van de MRA wordt versterkt van belang. Dit kan worden bereikt door te zorgen voor een gebalanceerde spreiding van wonen, werken, voorzieningen en toerisme dat is ingebed in een robuust landschappelijk raamwerk. Op die manier draagt ruimtelijke ontwikkeling bij aan het waarborgen en realiseren van een veilige (klimaatadaptieve), gezonde en duurzame leefomgeving.

De MRA kampt met een fors woningtekort terwijl tegelijkertijd een sterkere groei van de bevolking wordt verwacht. Met Rijk en regio is afgesproken dat er tot 2025 gemiddeld 15.000 woningen per jaar worden gebouwd. Volgens de meest recente prognoses stijgt de woningbehoefte tot 2040 met minimaal 250.000 woningen. Om het waardevolle landschap te behouden, dient deze opgave binnenstedelijk te worden gerealiseerd. Bovendien moet de bouw van nieuwe woningen ook bijdragen aan een toekomstbestendige en betaalbare woningvoorraad. Omdat veel woningzoekenden de voorkeur geven aan rustig wonen betekent dit dat er ook behoefte is aan goede verbindingen. De gevarieerde landschappen zijn in grote mate bepalend voor een aantrekkelijk woon- en vestigingsklimaat en een gezonde leefomgeving. Tegelijkertijd staan deze onder grote druk omdat naast landbouw ook ruimte nodig is voor klimaatadaptatie en duurzame energie.

In het Woonakkoord Amstelland-Meerlanden 2021 - 2025 zijn als uitwerking van de MRA-Agenda de gezamenlijke acties beschreven met betrekking tot het versnellen van de woningbouw en het beter benutten van de bestaande betaalbare woningvoorraad. Tot 2030 moeten er in de regio Amstelland - Meerlanden, waar ook Ouder-Amstel onder valt, ruim 38.000 woningen worden gebouwd.

Dit plan levert een bijdrage aan de grote behoefte aan woningen in de regio Amstelland - Meerlanden doordat het plan voorziet in de bouw van 33 nieuwe woningen, waarvan 10 in het sociale (huur)segment. Daarbij is gekozen voor het transformeren van een in onbruik geraakt manegeterrein, waarbij het bestaande groene karakter van de bijbehorende weidepercelen behouden blijft. Tevens is geborgd dat het gebied op een verkeersveilige wijze is ontsloten, met aandacht voor het fietsverkeer. Het plan is hiermee in overeenstemming met het regionaal woonbeleid en de gemaakte afspraken.

3.6.1 Gebiedsperspectief Amstelscheg (2011) en Beeldkwaliteitsplan Amstelscheg (2011)

In november 2011 hebben de Provincie Noord-Holland, Waterschap Gooi en Vecht, de gemeente Amsterdam en verschillende stadsdelen van Amsterdam, de gemeente Amstelveen en de gemeente Ouder - Amstel een bestuursakkoord gesloten over de ambities om de Amstelscheg te ontwikkelen tot een metropolitaan landschap van allure met groen en recreatie om de stad, als een samenhangend stelsel van afzonderlijke groene gebieden met onderscheidende identiteiten en met behoud en versterking van de kernkwaliteiten, een gebiedsgericht beheer en een gebiedsgericht planologisch regime.

De gebiedsbrede aanpak heeft als inzet om volgens het principe 'behoud door ontwikkeling' wordt gezocht naar kansen voor recreatieve functies en het versterken van robuuste groenblauwe structuren die de leefkwaliteit verbeteren. Doel is te komen tot een aanpassing van het landschap van de Amstel zodat het beter inspeelt op de behoeften van de bewoners van de aanliggende gemeenten en stadsdelen, met een rol voor boeren en andere ondernemers die daarbij aansluit. Deze afspraken zijn uitgewerkt in het Beeldkwaliteitsplan en Uitvoeringsprogramma Amstelscheg.

De Amstelscheg is één van de groene scheggen van Amsterdam: het polderlandschap rond de veenrivieren Amstel, Waver, Holendrecht en Bullewijk dat ingeklemd ligt tussen het stedelijk gebied van Amstelveen en Amsterdam Zuidoost. Het beeldkwaliteitsplan Amstelscheg bevat de spelregels voor welstandsnota's en bestemmingsplannen en bevat tevens richtlijnen om te kunnen sturen op de impact van plannen op de identiteit en ruimtelijke kwaliteit in de Amstelscheg. In het beeldkwaliteitplan zijn in lijn met de provinciale Leidraad Landschap en Cultuurhistorie de kernkwaliteiten van het gebied beschreven aan de hand van drie provinciale kernwaarden:

- landschappelijke karakteristiek
- openheid en ruimtebeleving
- ruimtelijke dragers

Voor onderhavig plangebied is relevant dat het plangebied deel uitmaakt van het landschap van de zogenaamde veenbovenlanden tussen de Bullewijk en het droogmakerijenlandschap ten oosten van Ouderkerk aan de Amstel met het daarbij behorende kenmerkende verkavelingspatroon. Ontwikkelingen die het verkavelingspatroon wijzigen of leiden tot het dempen en wijzigen van sloten en andere waterlopen worden gezien als aantasting van de kernkwaliteit van dit gebied. In de droogmakerijen worden ontwikkelingen die uitgaan van het rechthoekige karakter van de verkaveling en die passen binnen de kavelmaten niet als aantasting beschouwd.

De afwisseling van open weidegebieden en groene randen is kenmerkend voor het gebied. De mate van openheid neemt toe naar mate men zuidelijker komt; de invloed van de stad neemt af en het gevoel in het landelijk gebied te zijn neemt toe. Ouderkerk aan de Amstel ligt als een losse bebouwingkern in de scheg en is een ruimtelijk verdichting in het gebied. Om de openheid in het gebied zoveel mogelijk te bewaren zijn ruimtelijke ontwikkelingen op terreinen met stedelijke recreatieve functies ten behoeve van deze voorziening mogelijk mits deze landschappelijk zijn ingepast.

Voorts is beschreven dat de veenrivieren en dijken beeldbepalend zijn en van zeer hoge landschappelijke en cultuurhistorische waarde. Ruimtelijke ontwikkelingen die de kwaliteit van het groene en kleinschalige karakter van de dragers verminderen of de loop wijzigen zijn een aantasting van de kernkwaliteit. In het verlengde daarvan geldt dat de ontstaansgeschiedenis kan worden afgelezen aan de hoogteverschillen in het landschap die daarmee een historische en educatieve waarde hebben. Ruimtelijke ontwikkelingen die het hoogteverschil nivelleren of de zichtbaarheid van dit hoogteverschil verminderen, worden gezien als aantasting van deze kernkwaliteit.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat het plangebied geen bijzondere functie voor weidevogels heeft; bovendien valt de ontwikkeling binnen de verstoringszone van een bestaand element, zoals bijvoorbeeld gebouwen en wegen en verkleint zodoende het leefgebied niet. Dergelijke ontwikkelingen worden niet gezien als aantasting van deze kernkwaliteit.

De uitgangspunten uit het beeldkwaliteitplan Amstelscheg zijn vertaald naar de Ruimtelijke Visie die in 2014 voor de drie locaties aan de Holendrechteweg (voormalig manege terrein, Compierterrein en locatie Verheul) door de gemeente is opgesteld. Deze uitgangspunten zijn betrokken bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan en het Beeldkwaliteitplan Gijsbrechtkwartier, dat als bijlage 1 aan de planregels is gekoppeld. Het plan voorziet in een ontwikkeling die zorgvuldig is ingepast in de bestaande lineaire kavelstructuur en vervangt een bestaand element (voormalige manege). De bestaande graslanden blijven in beginsel onbebouwd, en bestaande waterlopen en hoogteverschillen blijven behouden. Waar waterlopen gedempt zijn, worden deze (deels) hersteld. Daarmee staat vast dat het plan niet leidt tot aantasting van de kernkwaliteiten van de Amstelscheg. Deze uitgangspunten zijn vastgelegd in het Beeldkwaliteitplan Gijsbrechtkwartier dat via de planregels van het bestemmingsplan een toetsingskader vormt voor het verlenen van de omgevingsvergunningen voor de bouwen woningen.

3.6.2 Nota Bodembeheer

De Regio Amstelland heeft op 11 maart 2020 de Nota Bodembeheer Regio Amstelland en Meerlanden 2019 vastgesteld. De Nota Bodembeheer is een vertaling van de algemene wet- en regelgeving met betrekking tot de bodem. Omdat generieke regels niet altijd passen op lokale situaties, biedt de Nota Bodembeheer keuzes voor gebiedsspecifiek beleid en ruimte voor lokaal maatwerk. De gemeente Ouder - Amstel heeft op 23 april 2020 de Nota Bodembeheer Regio Amstelland en Meerlanden vastgesteld als beleidskader voor grond- en baggerverzet.

Onderdeel van de Nota Bodembeheer zijn ook de bodemfunctiekaart en de bodemkwaliteitskaart. De Nota bevat praktische richtlijnen over de omgang met vrijkomende grond en baggerspecie voor partijen die veel met grond werken. Daarnaast bevat de Nota enkele onderwerpen die direct of indirect van belang zijn voor particulieren, bijvoorbeeld voor mensen die willen (ver)bouwen en daarmee werkzaamheden in de grond uitvoeren.

Als algemeen uitgangspunt geldt dat de bodemkwaliteit in de regio niet verslechtert. Hergebruik van grond dient zoveel mogelijk binnen de regio plaats te vinden. De maatschappelijke functie van de ontvangende bodem is daarbij leidend. Hoe gevoeliger de functie, hoe strenger de eisen die aan de toe te passen grond worden gesteld. In veel gevallen kan daarbij gebruik worden gemaakt van de bodemkwaliteitskaart, waarbij na een zogenaamde puntbronnencheck, de volgende stappen worden doorlopen:

- aantonen wat de kwaliteitsklasse is van de vrijkomende grond;
- onderzoeken van de kwaliteitsklasse van de ontvangende bodem;
- bepalen of de vrijkomende grond op de ontvangende locatie kan worden toegepast.

De bodemkwaliteitskaart is daarbij een handig hulpmiddel omdat deze een goed en betrouwbaar beeld geeft van de actuele bodemkwaliteit binnen de regio Amstelland en Meerlanden. De bodemkwaliteitskaart kan onder bepaalde voorwaarden ook worden gebruikt voor vrijstelling van fysiek bodemonderzoek bij (ver)bouwprojecten in schone en lichtverontreinigde zones.

Gebiedsspecifiek beleid

Het Besluit bodemkwaliteit biedt gemeenten ruimte om af te wijken van het landelijke beleid en specifiek maatwerk te bieden. Het gebiedsspecifieke beleid van de regio is op sommige punten strenger dan het generieke beleid; de nadruk ligt op het zorgvuldig omgaan met en het beschermen van de gevoelige bodemfuncties. Zo is in de Nota bodembeheer vastgelegd dat:

- op gevoelige functies de toepassingseis en de kwaliteit van de aanvulgrond / leeflaag altijd de Achtergrondwaarde heeft;
- op bodemfuncties met kans op blootstelling voor mensen aan lood in de bodem (tuinen bij woningen of kinderspeelplaatsen) mag grond met de kwaliteit Wonen worden toegepast, mits het loodgehalte maximaal 100mg/kg bedraagt;
- voor asbest een 'nulnorm' geldt bij het toepassen van grond op locaties met een gevoelige functie en/of met veel bodemcontact (kinderspeelplaatsen, moes- / volkstuinten). Dat betekent dat uit onderzoek moet blijken dat asbest niet analytisch aantoonbaar in de bodem aanwezig is.

Tevens is in de Nota bodembeheer bij het toepassen van grond een beperking gesteld aan de hoeveelheid bodemvreemd materiaal en materiaal dat op zichzelf beschouwd niet als bouwstof kan worden aangemerkt: toe te passen grond / baggerspecie mag niet meer dan 5% bodemvreemd materiaal bevatten voor zover het steenachtig materiaal of hout betreft. Voor overige bodemvreemde materialen mag alleen sporadisch voorkomen als dat al voorafgaand aan het ontgraven of bewerken in de grond of baggerspecie aanwezig was én voor zover redelijkerwijs niet kan worden gevraagd dat materiaal het uit de grond of de baggerspecie te verwijderen voordat het wordt toegepast.

Op een aantal punten is het beleid ook ruimer dan de landelijke regels:

- bij gebruik van de bodemkwaliteitskaart, kan worden volstaan met een vereenvoudigd onderzoek (puntbronnencheck) om vast te stellen of vrijkomende grond niet afkomstig is uit een gebied met een brongerelateerde verontreiniging;
- op de bodemfunctie 'wonen zonder tuin' in zone 3 en 4 mag grond worden opgebracht met kwaliteit Industrie;

- op een aantal bedrijfsterreinen wordt toegestaan dat de bodem wordt aangevuld met grond die voldoet aan de functie, maar waarvan de kwaliteit slechter is dan de ontvangende bodem. Deze verslechtering wordt gecompenseerd met een verbetering elders. Deze gebieden zijn apart weergegeven op de bodemkwaliteitskaart;
- aanvragen voor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zijn in de zones 1 en 2 vrijgesteld van fysiek bodemonderzoek, mits gebruik wordt gemaakt van de bodemkwaliteitskaart en er een puntbronnenchek is uitgevoerd.

In een aantal situaties is de bodemkwaliteitskaart niet zonder meer bruikbaar. Wanneer de bodem verdacht is op het voorkomen van asbest, PFAS of OCB's dient (aanvullend) bodemonderzoek te worden gedaan naar de aanwezigheid van de betreffende stoffen in de bodem.

Bodemkwaliteitskaart

Op de bodemkwaliteitskaart worden 4 zones onderscheiden op basis van de lokale bodemkwaliteit en de ophooggeschiedenis. Binnen 2 zones gelden bijzondere eisen (1A en 1B). Bij elke zone horen bijpassende eisen die gelden voor het grondverzet en de kwaliteit van de grond die er mag worden aangebracht. Niet alle gebieden zijn echter ingedeeld in een zone; bijvoorbeeld omdat er te weinig bodeminformatie beschikbaar is of omdat het een bodemsaneringsgebied betreft waarvoor bijzondere voorwaarden gelden. Meer dan de helft van de regio valt in de schone zone 1, ruim 20% in zone 2 en 3. Bijna 75% van de bodem in de regio is schoon of licht tot matig verontreinigd; deze grond is geschikt voor hergebruik.

Onderhavig plangebied is op de bodemkwaliteitskaart aangeduid als een gebied waarvan te weinig gegevens bekend zijn. Dat betekent dat geen gebruik kan worden gemaakt van de bodemkwaliteitskaart en dat onderzoek moet worden gedaan conform NEN5740. Hieruit kan een saneringsopgave volgen. In het geval dat grond moet worden afgevoerd dient een partijkuring te worden uitgevoerd conform de Regeling bodemkwaliteit. Het aspect bodem is verder uitgewerkt in paragraaf 4.3.

3.7 Gemeentelijk beleid

3.7.1 Structuurvisie Ouder - Amstel 2007

In de Structuurvisie heeft de gemeente vastgelegd welke ruimtelijke ontwikkelingen plaats zouden moeten vinden op het grondgebied van Ouder - Amstel. In de visie is rekening gehouden met de bestaande ruimtelijke waarden en kwaliteiten en toekomstige wensen en eisen met betrekking tot wonen, werken, recreëren en mobiliteit. De Structuurvisie heeft geen juridische status maar is voor de gemeente een bindend en richtinggevend document en biedt daarmee een kader waarbinnen toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen kunnen worden uitgewerkt.

Voor onderhavig plan is van belang dat de gemeente 3 kernen omvat: Duivendrecht, Ouderkerk aan de Amstel en het buurtschap Waver. Duivendrecht ligt in het grootstedelijk gebied van Amsterdam terwijl Ouderkerk aan de Amstel en Waver binnen de Amstelscheg liggen; het groene en landelijk gebied. Een groot deel van de Amstelscheg wordt gebruikt door de agrarische sector. Doordat het aantal agrarische bedrijven nog altijd afneemt, komt het open karakter van het gebied steeds verder onder druk te staan omdat de traditionele gebruikers wegvallen en/of worden vervangen door andere gebruiksvormen met veelal een andere uitstraling en grondgebruik.

De gemeente kiest voor behoud en versterking van de Amstelscheg door de karakteristiek van de Ronde Hoep te versterken en geen grootschalige uitleglocaties rondom Ouderkerk aan de Amstel mogelijk te maken. In de kernen van de gemeente ligt de nadruk op de woonfunctie. Er zijn voldoende voorzieningen om aan de lokale behoefte te voldoen. De accommodaties voor basisonderwijs en bijbehorende voorzieningen zijn echter onvoldoende toegerust voor de toekomst.

Aan de hand van twee uitgewerkte scenario's (ontwikkeling en vergroening) zijn keuzes gemaakt voor de ontwikkeling van de gemeente. Daarbij heeft de gemeente gekozen voor het versterken van de eigen identiteit van Ouder - Amstel door:

- Ouderkerk aan de Amstel verder te ontwikkelen als pleisterplaats;
- kleinschalige woningbouw mogelijk te maken aan de Ouderkerkerplas door herstructurering en verdichting;
- integrale herontwikkeling van het centrum van Duivendrecht tot dorpshart;

- handhaven van lokale bedrijvigheid en inzetten op revitalisering en herstructurering.

Onderhavig plan gaat uit van herontwikkeling ter vervanging van de in onbruik geraakte manege, waarbij het gebied wordt ingericht als aantrekkelijk woongebied met totaal 33 nieuwe woningen. Ook de bestaande dienstwoning krijgt een (reguliere) woonbestemming. Het totaal aantal woningen bedraagt daarmee 34. Het totale bebouwde oppervlak blijft vrijwel gelijk aan de oude situatie; wel wordt de bebouwing anders verdeeld over het perceel. Het plan is daarmee in overeenstemming met de ambitie om kleinschalige woningbouw mogelijk te maken door middel van herstructurering en verdichting.

3.7.2 Nota Omgevingskwaliteit

De gemeenteraad heeft op 17 februari 2022 de Nota Omgevingskwaliteit, voorheen Welstandsnota, vastgesteld. Met de nieuwe Nota Omgevingskwaliteit is een balans gezocht tussen enerzijds het benutten van de ruimte en anderzijds het beschermen. Zo wordt er ruimte gegeven aan (toekomstige) ontwikkeling, vernieuwing en verbetering. Tegelijkertijd is het de ambitie om de gemeente mooi te houden en het landschappelijke, dorps karakter in bepaalde gebieden te behouden.

Onderhavig plangebied ligt in het buitengebied van Ouder - Amstel. Inzet is het behouden van de openheid en de landschappelijke waarde. Sober (niet uitbundig) is het steekwoord voor plannen. Voor onderhavig plan zijn specifieke criteria uitgewerkt met betrekking tot de beoogde beeldkwaliteit in een beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan maakt als bijlage 1 deel uit van de toelichting op dit bestemmingsplan en zal worden vastgesteld als onderdeel van de Nota Omgevingskwaliteit die voor onderhavig plangebied verder wordt ingekleurd met het Beeldkwaliteitsplan dat bovendien is gekoppeld aan de planregels.

3.7.3 Visie 2030 Ouder - Amstel: verbindend, uniek en divers (2019)

In de visie Ouder - Amstel zijn de ambities weergegeven voor de toekomst van Ouder - Amstel. De centrale ambities is het behouden van de eigenheid van het unieke en diverse karakter van de gemeente. Daarnaast richt de gemeente zich op het realiseren van een sociale en fysieke verbinding tussen de inwoners van de gemeente, de leefgebieden en de regio.

De gemeente wil woon- en leefgebieden creëren voor alle generaties. Bij nieuwe ontwikkelingen is woningbouw voor jeugd een speerpunt. Ook in het aanbod wil de gemeente een aantrekkelijke gemeente zijn voor jongeren. Ook moeten er voldoende geschikte (woon)voorzieningen voor ouderen zijn, zodat zij zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. Daartoe stimuleert de gemeente de mogelijkheden om verschillende generaties in 1 woning / gebouw te laten wonen. Ook stimuleert de gemeente levensloopbestendig wonen. Daarvoor is van belang dat bij het bouwen van woningen en voorzieningen mensen elkaar moeten kunnen ontmoeten in een veilige leefomgeving, die in balans is met het groen.

De gemeente wil er, gelet op de bestaande unieke combinatie van rust en dynamiek, voor zorgen dat de groene gebieden van de gemeente in stand blijven om hiermee een goed evenwicht te kunnen bieden aan haar inwoners. De focus ligt op een bereikbare, leefbare en toekomstbestendige gemeente waarbij de kwaliteit van het landschap behouden blijft en in balans is met de grootstedelijke dynamiek en ruimtelijk-economische groei. Om dat te bereiken dient het bestaande groen zoveel mogelijk behouden te blijven. Bij het verwijderen van groen dient dit zoveel mogelijk gecompenseerd te worden. Daar waar mogelijk wordt nieuw groen aangebracht en ook inwoners worden gestimuleerd om meer groen in hun omgeving aan te brengen.

Andere speerpunten zijn een goede verbinding met de regio en de verschillende leefgebieden binnen de gemeente; zowel om een goede doorstroming van het verkeer te bewerkstelligen als om ontmoetingen tussen bewoners te stimuleren. In dat kader hecht de gemeente veel waarde aan veilige fietspaden en fietsverbindingen.

Ten slotte is ook duurzaamheid een belangrijk thema. Bij nieuwbouw worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- energieneutraal
- gasloos
- toekomstbestendig en innovatief

De gemeente probeert bewoners te stimuleren om duurzaamheidsmaatregelen te nemen door voorlichting via het energieloket.

Onderhavig plan gaat uit van het omzetten van de voormalige dienstwoning naar een reguliere woning en het toevoegen van 33 nieuwe woningen, waarvan 10 in de sociale huursector, in een dorpse en landelijke setting. De nieuwe bebouwing is nadrukkelijk ingepast in het landschap door rekening te houden met de bestaande structuren en door de aanplant van nieuw groen. Door alleen het voormalige bebouwde deel van het voormalige manegeterrein te bebouwen, blijven de bestaande open groene ruimtes behouden. Niet alleen biedt dat kansen voor sociale ontmoeting en verbinding in de wijk, maar het sluit ook aan bij de wens van de gemeente om bestaande groene gebieden in stand te houden.

De woningen kunnen op een verkeersveilige wijze worden ontsloten en het plangebied ligt bovendien aan aantrekkelijke regionale fietsverbindingen. Ten slotte worden de nieuwe woningen niet aangesloten op het gasnet en voldoen deze wat betreft EPC aan het Bouwbesluit. Het plan is daarmee in overeenstemming met het gemeentelijk beleid. Het aspect duurzaamheid is verder uitgewerkt in paragraaf 4.4.

3.7.4 Woonvisie 2016

Het woonbeleid van de gemeente is vastgelegd in de Woonvisie (vastgesteld augustus 2016). De belangrijkste ambities ten aanzien van wonen zijn gericht op het creëren van een passend en duurzaam woningaanbod, waarbij de doorstroming wordt bevorderd. Tevens het beleid gericht op het aanbieden van kwalitatief goede woningen, levensloopbestendig en met voldoende diversiteit in het aanbod. Ook wil de gemeente ruimte bieden voor nieuwe woonvormen.

Om in te kunnen spelen op nieuwe ontwikkelingen en vraagstukken is de woonvisie niet aan een bepaalde periode gebonden, maar wordt deze elke vier jaar geëvalueerd en zo nodig geactualiseerd. Daarmee heeft de gemeente met de woonvisie een sturingsinstrument.

De gemeente heeft in de woonvisie de volgende doelgroepen benoemd:

- jongeren - om de vitaliteit maar ook om bepaalde voorzieningen in de gemeente te behouden;
- starters - voor een gemêleerde bevolkingssamenstelling en eveneens om bepaalde voorzieningen te behouden;
- ouderen, die langer thuis blijven wonen. Enerzijds omdat dit landelijk een speerpunt is, maar ook om doorstroming te vergroten.

Om voldoende aanbod te hebben voor jongeren en starters is doorstroming op de woningmarkt een belangrijk speerpunt. Oudere bewoners blijven vaak lang in hun (te) grote woning wonen, terwijl deze beter geschikt is voor starters. Tevredenheid over de woonomgeving en betaalbaarheid spelen daarbij een belangrijke rol. Anderzijds is er de trend om langer zelfstandig thuis te blijven wonen; dat vraagt vaak voorzieningen. In overleg met de woningaanbieders wordt gekeken op welke wijze deze ambitie gestimuleerd kan worden.

In de Woonvisie wordt het manege terrein genoemd als kleinschalige vernieuwings- / inbreidingslocatie waar ontwikkelingen zullen plaatsvinden. Het realiseren van woningen in alle segmenten (inclusief 30% sociale woningbouw) leidt tot een betere doorstroming en komt tegemoet aan de vraag in de regio en de gemeente Ouder - Amstel in het bijzonder. Het plan tot herontwikkeling van het bestaande manege terrein past daarmee binnen het gemeentelijk woonbeleid. De afspraken met betrekking tot het realiseren van de 10 sociale huurwoningen zijn geborgd in de anterieure overeenkomst die met de Ontwikkelaar wordt gesloten.

3.7.5 Nota van uitgangspunten herontwikkeling manegeterrein (oktober 2019)

In 2014 is de Ruimtelijke Visie 3 percelen aan de Ouderkerkerplas (Compieterrein, voormalige manege, Verheulterrein) opgesteld. Deze visie is in 2017 geactualiseerd. In beide visies zijn uitgangspunten opgenomen waaraan ontwikkelingen op deze terreinen dienen te voldoen.

De geactualiseerde visie is op 30 november 2017 behandeld in de commissie Ruimte van de gemeente Ouder-Amstel. De discussie maakte duidelijk dat een participatietraject over de invulling van deze locatie wenselijk was. De Visie is daarop teruggenomen waarna een participatietraject is gestart. Als gevolg van de verschillende (provinciale) vereisten die voor de 3 afzonderlijke locaties van toepassing waren, hebben de trajecten verschillende routes gevolgd. De gemeenteraad heeft daarbij gemeend dat het opstellen van een volledige ruimtelijke visie voor slechts één locatie geen meerwaarde heeft. Aangezien de gemeenteraad het wel wenselijk achtte om richtlijnen mee te geven, heeft de gemeenteraad ervoor gekozen richtlijnen vast te stellen voor de ontwikkeling van het manege terrein. Nadat het participatietraject voor het manege terrein was afgerond, heeft de gemeenteraad op 31 oktober 2019 de uitgangspunten vastgesteld.

Dit betreft de volgende uitgangspunten:

1. Uitgegaan wordt van een transformatie naar woningbouw;
2. Het aantal m² van de woningbouw is gelijk aan het aantal m² van de bestaande c.q. vergunde aantal m² bebouwing van het huidige manege terrein. De inhoud van een woning is circa 750 m³;
3. Er is sprake van een bij de ruimtelijke karakteristiek van het bebouwingslint passende opzet van de bebouwing: terughoudend in aaneengesloten volume en hoogte. Aangesloten wordt bij de bebouwingsdichtheid van de lintbebouwing langs de Holendrechteweg. De bebouwing heeft een landelijke uitstraling. Regionaal liggen er kansen voor een uniek landelijk woonmilieu.
4. Binnen het dorps karakter is er sprake van zo veel mogelijk intensivering en bundeling van stedelijkheid;
5. Binnen het landelijk karakter ruimte scheppen voor (exclusief) wonen en kleinschalige 'groene' recreatie. Hierbij moet rekening gehouden worden met de ordeningsprincipes van het landschap en de inpassing in de ruimere omgeving;
6. De ontwerpprincipes uit het Gebiedsperspectief & Beeldkwaliteit Amstelscheg vormen de basis van de transformatie. In deze documenten wordt onder voor transformatie naar wonen het principe van het "boerenerf" gehanteerd;
7. Het woningbouwprogramma voldoet aan de in de gemeente geldende normen, zoals die voor parkeren en sociale woningbouw;
8. De voorkeur gaat uit naar één ontsluiting aan de zuidzijde van de woonwijk via de Middenweg) op de Holendrechteweg. Dit mag geen verkeershinderlijke situaties opleveren.

Door amendement zijn er nog twee uitgangspunten toegevoegd c.q. aangevuld. Dit betreft:

9. de instandhouding van de belangrijke waarden van het niet bebouwde deel (weilanden) van het plangebied alleen mogelijk is als er speciale bescherming aan deze gronden wordt gegeven;
10. punt 8 als volgt aan te vullen: de ontsluiting van het plangebied dient verkeersveilig te zijn. Dit is een harde voorwaarde voor doorgang van deze ontwikkeling en dient zeker gesteld te zijn voordat het bestemmingsplan wordt opgesteld. Daarbij vereist met name het fietsverkeer de aandacht.

Onderhavig plan gaat uit van herontwikkeling naar woningbouw. Deze ontwikkeling ziet overwegend op het deel van het terrein van de voormalige manege dat mocht worden bebouwd. De weilanden blijven onbebouwd en krijgen een passende (conserverende) bestemming. Het bebouwd oppervlak in de nieuwe situatie bedraagt, exclusief de vergunningvrije bijbehorende bouwwerken, 2350m² en is daarmee kleiner dan het bebouwd oppervlak van de bebouwing van de voormalige manege (2364m²). Daarmee is voldaan aan de voorwaarde dat het bebouwd oppervlak niet mag toenemen ten opzichte van de bestaande c.q. vergunde situatie op het manegeterrein.

Zoals reeds toegelicht in paragraaf 2.3.2 is het plangebied voor het autoverkeer via één centrale toegang ontsloten. Daardoor kunnen fietsers veilig gebruik blijven maken van de Middenweg. De overige toegangen bestaan uit bruggen / dammen die vooral dienen als ruimtelijke oriëntatie en ter ontsluiting van het plangebied voor langzaam verkeer. Via één (het meest oostelijk gelegen) erf is een rondrij-route mogelijk voor calamiteiten en de afvalinzameling. Het parkeren geschiedt op eigen terrein of binnen de erven, die binnen het plangebied worden aangelegd. De parkeerplaatsen op de erven worden ingepast met hagen en voorzien van een elementverharding met een groene uitstraling.

Het inrichtingsplan gaat uit van wonen in een dorpslandelijk milieu, waarbij zowel wordt aangesloten bij de ruimtelijke structuur van lintbebouwing langs de Holendrechteweg als de op de Middenweg georiënteerde bebouwing. Het landelijk en exclusief wonen is gestructureerd in de boerenerven waarbij landelijk wonen in een losse korrel met bebouwing in een relatief lage dichtheid de norm is.

Naast de inrichting van het openbaar gebied wordt een natuurlijke speelvoorziening aangelegd op de kop van de wijk. Ook zal het karakter van de Middenweg landschappelijk versterkt worden, door het weer open graven van de eerder gedempte bermsloot met knotbomen. Bovendien zal het landschappelijk karakter van de voormalige uitloop weiden versterkt worden door middel van het aanplanten van fruitbomen om zo de landelijke eigenschappen te versterken. De onbebouwde weilanden worden deels natuurlijk ingericht, een ander deel kan een functie krijgen als groene ontmoetingsplek voor de buurt.

De ontwerpprincipes uit het Gebiedsperspectief & Beeldkwaliteit Amstelscheg vormen de basis van de transformatie. In deze documenten wordt onder voor transformatie naar wonen het principe van het "boerenerf" gehanteerd. Dit principe is verwerkt in het Beeldkwaliteitsplan en Bestemmingsplan en vormt de basis hoofdpopzet van het plan. In het ontwerp zijn wij uitgegaan van de ruimtelijke randvoorwaarden die recentelijk voor de Amstelscheg zijn opgesteld. Juist door de sociale woningen aan de middenweg te positioneren en feitelijk buiten de boerenerven te plaatsen, wordt deze structuur nog meer versterkt. Daarbij wordt de landschapsstructuur aangehouden door intensievere bebouwing aan de voorkant van het lint en verdunning en vergroening naar de landschappelijke kant. Van de drie bovenlandpercelen wordt er één, aan de huidige dorpsrand, met nieuwe erven bebouwd, terwijl de andere twee bovenlandpercelen open en agrarisch blijven. De kwaliteiten van het bijzondere provinciale landschap blijven daarmee intact.

Het woningbouwprogramma gaat uit van de volgende woningtypen:

- 12 twee-onder-éénkapwoningen (vrije sector koop)
- 12 vrijstaande woningen (waarvan 1 de bestaande dienstwoning betreft) (vrije sector koop)
- 10 beneden/bovenwoningen in de sociale (huur)sector

Er is zodoende sprake van een gedifferentieerd woningaanbod, waarbij 30% van de woningen in de betaalbare prijsklasse wordt gerealiseerd. De afspraken hierover zijn geborgd in de anterieure overeenkomst. Het parkeren is voorzien op eigen terrein of op gezamenlijke parkeervoorzieningen in het openbaar gebied binnen het plangebied, volgens de gemeentelijke parkeernormen. Conform de wens van de gemeenteraad is een nadere verkenning uitgevoerd naar de ontsluiting van het plangebied in relatie tot het aspect verkeersveiligheid.

In aanvulling op het eerdere onderzoek dat is uitgevoerd naar de ontsluiting van het manege terrein is in november 2019 op verzoek van initiatiefnemers een aanvullend advies opgesteld voor de ontsluiting van het manege terrein in relatie tot het verkeer van het Compierterrein (zie bijlage 4 en 5). Deze notities beschrijven welke mogelijkheden er zijn om de verkeersontsluiting van het manege terrein optimaal en veilig te maken met bijzondere aandacht voor het fietsverkeer. Daarbij zijn allereerst 3 alternatieven onderzocht voor de auto-ontsluiting. De conclusie luidt dat alle onderzochte alternatieven minder verkeersveilig zijn of minder effectief dan de voorgestelde ontsluiting via de Middenweg en Holendrechteweg.

Daarbij zijn voorstellen gedaan ter verbetering van de verkeersveiligheid. Deze voorstellen hebben betrekking op de aansluiting naar de Holendrechteweg ter verbetering van de verkeersveiligheid van het fietsverkeer en ter verbetering van het overzicht bij de aansluiting van de Middenweg op de Holendrechteweg. Voor fietsers zijn extra routes mogelijk via de Hoofdenbrug en naar de tennisclub. Daarnaast kan de route via de Holendrechteweg verkeersveiliger worden gemaakt en verbeterd door de Holendrechteweg in te richten als fietsstraat. Een verdere optimalisatie kan plaatsvinden door de helling van de Middenweg te verlengen, zodat een vlak deel ontstaat bij de aansluiting en daar tevens het uitzicht te verbeteren door de aanwezige beplanting terug te snoeien. Ook de voorrangssituatie kan logischer worden ingericht zodat deze aansluit bij de verwachtingen van de weggebruikers. Ook verbetert hierdoor de verkeersveiligheid.

Het advies en de daarin opgenomen zijn getoetst door de Verkeerscommissie, die de conclusies en adviezen uit het rapport onderschrijft en hierover positief heeft geadviseerd. Het advies van de Verkeerscommissie is bijgesloten als bijlage 6.

Daarmee is aan alle uitgangspunten zoals opgenomen in de Nota van Uitgangspunten invulling gegeven.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

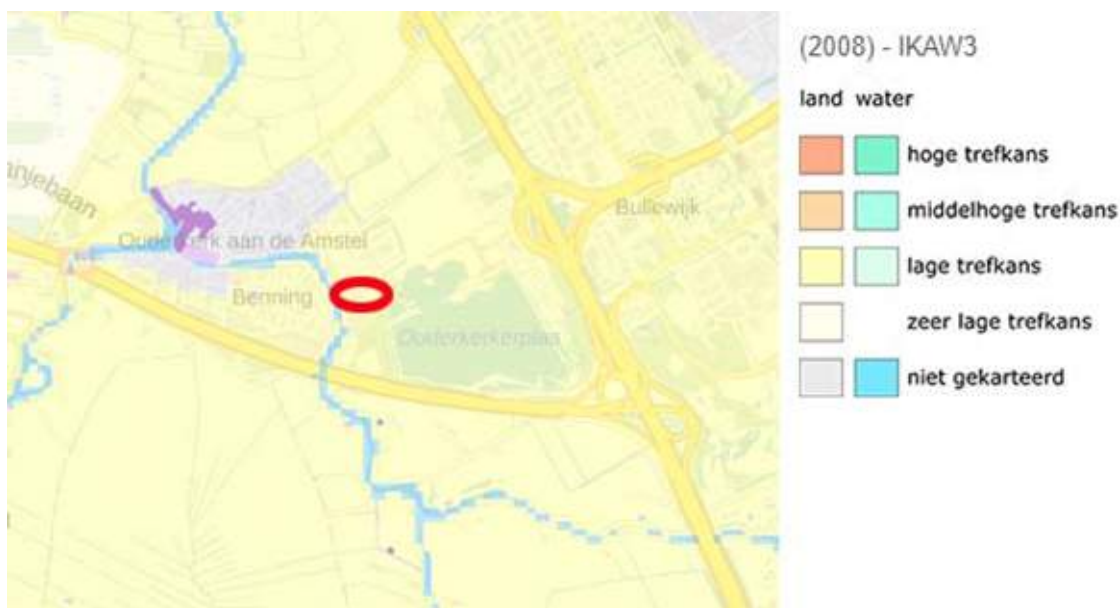
4.1 Archeologie en cultuurhistorie

4.1.1 Archeologie

Het Verdrag van Malta (ook wel het verdrag van Valletta genoemd) regelt de omgang met Europees archeologisch erfgoed. Nederland heeft dit verdrag in 1992 ondertekend en sinds 2007 is het verdrag omgezet in Nederlandse regelgeving: de Wet archeologische monumentenzorg (Wam). Belangrijkste doel van de wet is het borgen van een zorgvuldige omgang met archeologische waarden door het archeologisch belang van meet af aan te laten meewegen in de besluitvorming.

Uitgangspunt van het verdrag is het zoveel mogelijk ter plekke (in situ) bewaren van het archeologisch erfgoed en het nemen van beheermaatregelen om dit te bewerkstelligen. Daar waar behoud in situ niet mogelijk is, dienen de bodemverstoorders archeologisch onderzoek te laten verrichten. De kosten daarvan komen voor rekening van de initiatiefnemer.

De verantwoordelijkheid voor het behoud en het beheer van het archeologisch erfgoed rust bij gemeenten. De gemeenteraad is verplicht bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden en de cultuurhistorie van een gebied. De archeologische waarden zijn vastgelegd op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) van de Rijksdienst voor Cultuurhistorisch Erfgoed, zie afbeelding 9. Er is geen gemeentelijke archeologische beleidskaart.



Afbeelding 9: Indicatieve Kaart Archeologische Waarden

Bron: <https://rce.webgispublisher.nl/Viewer.aspx?map=Archeologie%2Din%2DNederland#>

Waarden en verwachtingen

Uit de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden blijkt dat voor het plangebied een lage archeologische verwachting geldt. Dit zijn globaal die gebieden waar op basis van de bodemgesteldheid en ligging ten opzichte van bekende of veronderstelde mogelijke bewoningszones geen archeologische resten worden verwacht, of waar deze (voor zover deze op dit locatie hebben bestaan) door vergravingen zijn vernietigd. Voor deze gebieden gelden geen restricties voor planvorming. Overigens is het nog steeds mogelijk dat archeologische resten gevonden worden.

Bij een eventuele toevalsvondst dient op grond van het bepaalde in artikel 5.10 Erfgoedwet melding te worden gedaan bij het bevoegd gezag (RCE).

4.1.2 Archeologisch onderzoek

Econsultancy heeft met het oog op herontwikkeling van het manege terrein tot woongebied in 2015 een bureauonderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek maken als bijlage 10 deel uit van dit bestemmingsplan. Hoewel het onderzoek dateert uit 2015 en daarmee ouder zijn dan 2 jaar kan worden gesteld dat de onderzoeksresultaten nog altijd voldoende actueel zijn om ten grondslag te worden gelegd aan dit bestemmingsplan. Reden daarvoor is het feit dat de inzichten met betrekking tot de waardering van archeologisch erfgoed in de afgelopen periode niet (ingrijpend) zijn gewijzigd en dat zich in die periode geen ontwikkelingen hebben voorgedaan op grond waarvan aannemelijk is dat de (mogelijk aanwezige) archeologische waarden zijn verstoord of veranderd. De onderzoeksresultaten zijn daarom nog altijd bruikbaar en voldoende actueel.

Uit het bureauonderzoek is naar voren gekomen dat het plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde heeft voor resten uit het Paleolithicum en Mesolithicum en deels (de westelijke rand) ook voor de Middeleeuwen en de Nieuwe tijd. In het Paleolithicum en Mesolithicum lag het plangebied namelijk in een dekzandgebied en lag het plangebied naar verwachting op de noordelijke flank van een beekdal. Tot aan de late Middeleeuwen lag het plangebied in een veengebied, met een tussenliggende periode in een getijdegebied. Het was geen gunstige bewoningslocatie en heeft daarom voor die perioden een lage archeologische verwachtingswaarde. In de Late-Middeleeuwen kwam, met de ontginning van het veengebied, de westelijke rand van het plangebied binnen een ontginningsas te liggen, waardoor het voor de Late Middeleeuwen en de Nieuwe tijd wel een aantrekkelijke vestigingslocaties vormde. Voor het overige deel is de archeologische verwachtingswaarde echter laag.

Naar aanleiding van het bureauonderzoek werd geadviseerd om een inventariserend veldonderzoek te doen door middel van een booronderzoek om het beekdal in de top van de dekzandafzettingen op circa 6,5m -mv en de middeleeuwse ontginningsas in het westen van het plangebied in kaart te brengen. Dit onderzoek is uitgevoerd in 2016 en maakt als bijlage 11 deel uit van dit plan. De gespecificeerde verwachting, wordt wat betreft de landschappelijke ligging en de paleografische opbouw van het plangebied met het booronderzoek duidelijk bevestigd. De top van het dieper gelegen dekzand is binnen het gehele plangebied intact en heeft een van noord naar zuid verlopend verhang; het plangebied ligt in een gradiëntzone van een mogelijke dekzandrug of -welling. Wellicht ligt niet ver naar het zuiden een beekdal. Voor het westelijke deel van het plangebied, dat binnen de ontginningsas heeft gelegen, geldt dat ten gevolge van diepe recente bodemverstoringen ingrepen eventuele restanten van historische bebouwing niet meer aanwezig zullen zijn; het in gebruik genomen bovenste kleidek als ontginningsas is volledig vergraven tijdens de bouw en inrichting van het manege terrein.

Aangezien in het oostelijke deel van het plangebied de toplaag van het dekzand op 6,7m -mv geheel intact is gebleven, wordt geadviseerd om bij de ontwikkeling van het terrein maatregelen te nemen om 'archeologie vriendelijk' te bouwen. Deze voorwaarde is vertaald naar de planregels van dit plan in de vorm van een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'.

4.1.3 Cultuurhistorie

Teneinde inzicht te krijgen in de cultuurhistorische waarde van het plangebied is een korte inventarisatie uitgevoerd naar de in het plangebied voorkomende cultuurhistorisch waardevolle objecten en structuren. In het plangebied bevindt zich geen (cultuurhistorisch waardevolle) bebouwing, zodat cultuurhistorische waarden alleen in de bodem en in het landschap aanwezig kunnen zijn.

Aardkundige waarden zijn onderdelen van het landschap die iets vertellen over de natuurlijke ontstaanswijze van een gebied. Het zijn verschijnselen die zijn ontstaan door wind, water, ijs of tektoniek (geologische bewegingen). Concreet kan worden gedacht aan stuifzandgebieden, dekzandruggen, hoogveengebieden en stuwwallen. Aardkundige waarden kunnen zichtbaar zijn aan het oppervlak maar ook onzichtbaar als deze zijn afgedekt door sediment in de ondergrond.

Er is geen landelijke wetgeving met betrekking tot aardkundige waarden. De aanwijzing vloeit voort uit het Europese Natuurbeschermingsrecht. Om die reden is het beleid vooral op Rijks- en Provinciaal niveau uitgewerkt. Sinds de inwerkingtreding van de Omgevingsverordening Noord Holland 2020 waren de Provinciale Ruimtelijke Verordening en de Provinciale Milieuverordening niet langer van kracht. Hierdoor vielen aardkundige monumenten niet meer onder een zelfstandig regime, maar is de bescherming van de aardkundige waarden en aardkundige monumenten geregeld via het NatuurNetwerk Nederland of het Bijzonder Provinciaal Landschap.

Zoals uiteengezet in paragraaf 3.5.2 is het deel van het voormalige manegeterrein waar woningbouw is voorzien, niet aangewezen als bijzonder provinciaal landschap. De naast gelegen weidepercelen maken daar wel deel van uit als onderdeel van het veenweidegebied dat hier is ontstaan rondom een oude veenstroom (Bullewijk) met inversiekreekkruggen en oeverwallen. In het verleden was de Amstel een getijderivier. De gebieden rond de Amstel, de Bullewijk, de Holendrecht, de Waver en de Gaasp behoren daardoor tot de fysisch geografische eenheid 'veen met dun kleidek'. De bescherming is gericht op het behouden van de bochtige waterlopen; deze mogen niet rechtgetrokken worden. Tevens moeten de oeverwallen en de bijbehorende hoogteverschillen intact gelaten worden.

De weidegronden worden niet bebouwd en houden hun groene karakter. Ook worden de gronden in het terrein niet opgehoogd en evenmin worden waterlopen in het gebied rechtgetrokken. Daarmee blijven de bestaande kwaliteiten van dit bijzondere landschap intact.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

4.2.1 Algemeen

Om hinder tussen (agrarische) bedrijven en woningen te voorkomen is een goede afstemming noodzakelijk. Milieuzonering zorgt ervoor dat bij de bouw van nieuwe woningen voldoende afstand in acht wordt genomen tussen milieu belastende activiteiten (zoals bedrijven en gevoelige functies, zoals woningen). Zo worden hinder en gevaar voorkomen en kunnen bedrijven zich binnen aanvaardbare voorwaarden in een gebied vestigen en activiteiten (blijven) uitoefenen.

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten doet in de publicatie "Bedrijven en Milieuzonering" (2009) een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. De publicatie heeft bedrijven ingedeeld in categorieën met bijbehorende richtafstanden tot gevoelige functies. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de bestemmingsgrens van bedrijven en anderzijds de gevel van een woning. Deze brochure kan ook worden gebruikt als hulpmiddel bij het bepalen van de met het oog op een goede ruimtelijke ordening aan te houden afstand tussen een parkeerplaats en een woning. De richtafstanden hangen samen met de gebiedskenmerken.

De VNG-publicatie maakt daarbij onderscheid tussen 2 gebiedstypen: een 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied' of een 'gemengd gebied'. Onderhavig plangebied moet worden aangemerkt als 'rustig buitengebied'. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen (actieve) bedrijven meer gevestigd; de vrijgekomen voormalige bedrijfslocaties zijn of worden momenteel omgevormd naar woongebied. Uitzondering hierop vormt het tennispark Zuidermeer (Holendrechteweg 34) en de winkel voor kantoor- / projectinrichting (Holendrechteweg 36a). Zie voor een overzicht van de bedrijven in de omgeving van het plangebied afbeelding 10.



Afbeelding 10: overzicht bedrijven rondom het plangebied

Bron: maps.google.nl, bewerking HD

4.2.2 Agrarische bedrijven

Raadpleging van www.ruimtelijkeplannen.nl leert dat in de omgeving van het plangebied nog enkele agrarische bedrijven gevestigd c.q. agrarische bouwpercelen zijn aangewezen:

- Hoogendijk 1
- Korte Dwarsweg 8 en 9a

De (kortste) afstand tussen het plangebied en het agrarische bedrijf aan de Hoogendijk 1 bedraagt ruim 450m. Tussen deze agrarische bedrijven en het plangebied is reeds woonbebouwing aanwezig. Deze woonbebouwing is maatgevend voor de milieuruimte van de betreffende bedrijven zodat onderhavig plan niet leidt tot (extra) beperkingen in de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de betreffende agrarische bedrijven. Andersom kan worden gesteld dat ter plaatse van het plangebied in relatie tot agrarische bedrijven sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

4.2.3 Overige bedrijven

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is tevens een inventarisatie gemaakt van de bedrijven in de omgeving van het plangebied. Immers door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en kunnen bedrijven zich binnen aanvaardbare voorwaarden in een gebied vestigen en activiteiten (blijven) uitoefenen.

In de directe omgeving van het plangebied zijn de volgende bedrijven gevestigd:

- tennispark Zuidermeer (SBI-code 722, richtafstand 50m ivm geluid)
- Witteveen projectinrichting (detailhandel) (SBI-code 559, richtafstand 10m)
- Locatie Verheul: garagebedrijf M. Vermeij (SBI-code 45, garagebedrijf) en diverse opslag (richtafstand 30m ivm geluid)

De afstand tussen het (te bebouwen deel van het) plangebied en het tennispark bedraagt ruim 100m. De afstand tussen het (te bebouwen deel van het) plangebied en Witteveen projectinrichting bedraagt ruim 250m. Voor beide bedrijven geldt zodoende dat voldaan kan worden aan de richtafstanden van de VNG. Zodoende kan voor het tennispark en Witteveen Projectinrichting worden gesteld dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Tevens kan worden gesteld dat functieverandering naar wonen niet leidt tot (extra) beperkingen in de bedrijfsvoering en/of ontwikkelingsmogelijkheden van de in de omgeving van het plangebied gevestigde bedrijven.

De locatie van het voormalig transportbedrijf Verheul was, naast het Compierterrein en het terrein van de voormalige manege Gijsbrecht van Aemstel één van de locaties waarvoor in 2017 een Ruimtelijke Visie drie locaties aan de Holendrechteweg is opgesteld. Het perceel ligt in het bebouwingslint langs de Holendrechteweg en omvat alleen de gronden van het voormalige transportbedrijf. Het perceel wordt via één perceel ontsloten op de Holendrechteweg en ligt achter diverse woningen.

Voor zover bekend, zijn er nog altijd geen concrete plannen om tot een andere invulling op het perceel te komen. Het perceel en de bebouwing worden voor verschillende bedrijfsdoeleinden gebruikt. De locatie Verheul grenst aan het plangebied. De afstand tussen de locatie Verheul en de dichtstbijzijnde woning in het plangebied bedraagt ongeveer 8m. De afstand tussen de locatie Verheul en de bestaande woningen bedraagt 0m.

Aangezien niet kan worden voldaan aan de richtafstanden uit de VNG-brochure is onderzoek uitgevoerd naar de geluidniveaus op de nieuwe woningen als gevolg van het geluid van de activiteiten die plaatsvinden op de locatie Verheul (Holendrechteweg 30b). Daarbij is in het kader van een goede ruimtelijke ordening onderzocht in hoeverre sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen. Daarnaast is onderzocht in hoeverre de nieuwe woningen leiden tot beperkingen in de bedrijfsvoering van de bedrijven op de locatie Verheul. De resultaten van het onderzoek maken als bijlage 12 deel uit van dit plan.

Om inzicht te krijgen in de activiteiten die plaatsvinden op de locatie Verheul is in de eerste plaats getoetst aan het bestemmingsplan. Daarnaast is informatie opgevraagd bij de Gemeente en de Omgevingsdienst. Ook is contact gezocht met de eigenaar van het perceel tevens eigenaar van het voormalige transportbedrijf en de eigenaar van het garagebedrijf. Ten slotte is een bedrijfsbezoek uitgevoerd en is de representatieve bedrijfssituatie vastgesteld. Bij de beoordeling van de situatie is uitgegaan van het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

Voor het nieuwbouwplan zijn de activiteiten die plaatsvinden op de bedrijfslocatie vanwege het garagebedrijf, het hoveniersbedrijf en de activiteiten op het zuidelijke opslagterrein relevant. Dit betreffen meldingsplichtige activiteiten die vallen onder het Activiteitenbesluit Milieubeheer (Abm). Onder afdeling 2.8 Abm zijn algemene voorschriften met betrekking tot geluidhinder opgenomen. Deze zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Geluidnorm	Dagperiode (07.00 – 19.00 uur)	Avondperiode (19.00 – 23.00 uur)	Nachtperiode (23.00 – 07.00 uur)
Plaats waar de geluidnorm geldt			
L _{Ar,LT} op de gevel van gevoelige gebouwen	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
L _{Amax} op de gevel van gevoelige gebouwen	70 dB(A)	65 dB(A)	60 dB(A)
L _{Ar,LT} in gevoelige gebouwen	35 dB(A)	30 dB(A)	25 dB(A)
L _{Amax} in gevoelige gebouwen	55 dB(A)	50 dB(A)	45 dB(A)

Tabel 1: overzicht grenswaarden Abm uit tabel 2.17a Activiteitenbesluit

Hoewel de in de tabel opgenomen waarden overdag (07.00u - 19.00u) niet van toepassing zijn op laad- en losactiviteiten en de bijbehorende transportbewegingen, zijn deze activiteiten vanuit het oogpunt van 'een goede ruimtelijke ordening' wel meegenomen in de beoordeling van het woon- en leefklimaat. Uit de beoordeling komt naar voren dat bij de nieuwe woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Andersom leiden de woningen niet tot belemmeringen in de bedrijfsvoering van de bedrijven ter plaatse van Holendrechteweg 30a in Ouderkerk.

Volledigheidshalve wordt nog opgemerkt dat door het transformeren van het manege terrein tot woongebied het woon- en leefklimaat voor de woningen in de omgeving van het voormalige manege terrein verbetert doordat de geurcontour (mesthoop) komt te vervallen.

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

4.3 Bodem

De Wet bodembescherming (Wbb) uit 1987 is het wettelijke kader voor de bescherming van de bodem. Op grond van de Wbb kunnen regels worden gesteld waarmee verontreiniging van de bodem wordt voorkomen. De Wbb kent ook een zorgplicht waarmee verontreinigingen die zijn ontstaan na invoering van de wet kunnen worden aangepakt. Sinds 1994 bevat de wet regels die gaan over verontreinigingen die zijn ontstaan vóór de invoering van de wet (historische verontreinigingen). Op 1 januari 2006 zijn belangrijke wijzigingen in het saneringshoofdstuk van de Wet bodembescherming inwerking getreden.

Via de Woningwet is in de Bouwverordening geregeld dat bouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (gemaakt) voor het beoogde doel. Daarom dient bij iedere nieuwbouw activiteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te worden gebracht.

4.3.1 Indicatief bodemonderzoek

Met het oog op de aankoop en herontwikkeling van het terrein is door Aveco De Bondt in november 2015 een indicatief bodemonderzoek uitgevoerd. Doel van het onderzoek was het verzamelen van zoveel mogelijk gegevens om een actueel beeld van de bodemkwaliteit te vormen. Uit het onderzoek komt naar voren dat aan de noordzijde van het plangebied een verontreiniging aanwezig is met minerale olie, PAK en zink. Mogelijk is de verontreiniging veroorzaakt door een voormalige tankput. Deze verontreiniging betreft mogelijk een geval van ernstige bodemverontreiniging, die nader zal moeten worden afgeperkt.

Uit de onderzoeksresultaten blijkt verder dat de puinhoudende grond en puinlagen bevatten lichte tot sterk verhoogde gehalten aan koper, lood en zink. Andere onderzochte parameters zijn over het algemeen in licht verhoogde gehalten aangetoond. De verhoogde gehalten, uitgezonderd de bovengenoemde mogelijke ernstige bodemverontreiniging aan de noordzijde van het terrein, past binnen de bodemkwaliteit die is beschreven in de Nota Bodembeheer voor het gebied waarin deze locatie ligt. In de puinlaag is tevens asbest aangetoond; om te bepalen of op de locatie sprake is van een asbestverontreiniging in grond of puin is nader onderzoek benodigd.

In het grondwater is alleen barium in een licht verhoogde concentratie aangetoond.

4.3.2 Verkennend en nader bodemonderzoek

Naar aanleiding van de uitkomsten van het onderzoek van november 2015 is in januari 2016 een verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd, eveneens door Aveco De Bondt. De onderzoeksresultaten maken als bijlage 13 en 14 deel uit van dit plan. Uit het onderzoek blijkt dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een aantal aandachtspunten:

- een geval van ernstige bodemverontreiniging met PAK en zink in de bodemlaag met puinige bijmengingen. De bodemverontreiniging boven de interventiewaarde is te relateren aan de puinige bijmengingen en heterogeen in de bodem aanwezig. In het veld is de sterk verontreinigde bodemlaag niet te onderscheiden van bodemlagen met puinige bijmengingen die niet zijn verontreinigd boven de interventiewaarde. In de puinhoudende grond is geen asbest aangetoond;
- een zeer beperkte verontreiniging met PAK in de veenlaag onder de puinlaag ter plaatse van boring 201. Er is geen sprake van ernstige bodemverontreiniging;
- De puinlaag onder het westelijke deel van het terrein bevat indicatief sterk verhoogde gehalten aan lood en zink. In de puinlaag is middels analyses asbest aangetoond in de fractie die niet in het veld is waar te nemen. Uit het nader onderzoek blijkt dat de puinlaag gemiddeld niet met asbestverontreinigd is in een gehalte boven de norm van 100mg/kg.ds. Vermoedelijk is dit plaatselijk wel het geval, op basis van zintuiglijke waarnemingen is echter niet aan te geven waar deze verontreiniging zich bevindt;
- het dammetje tussen het manege terrein en de weilanden bevat zeer veel asbesthoudend materiaal.

Naar aanleiding van de uitkomsten van het bodemonderzoek wordt voor de locatie een (raam)saneringsplan opgesteld waarin naast de verwijdering van het geval van ernstige bodemverontreiniging ook aandacht wordt besteed aan de overige grond- en puinstromen en mogelijke, ten gevolge van de heterogeniteit, nog niet geconstateerde bodemverontreinigingen op de onderzoekslocatie. Sanering zal plaatsvinden conform de geldende wet- en regelgeving. Sanering geschiedt voor rekening en risico van de ontwikkelcombinatie, die deze kosten heeft opgenomen in zijn stichtingskostenberekening voor de beoogde ontwikkeling. Het aantal te realiseren woningen is (mede) afgestemd op dit risico.

4.3.3 PFAS

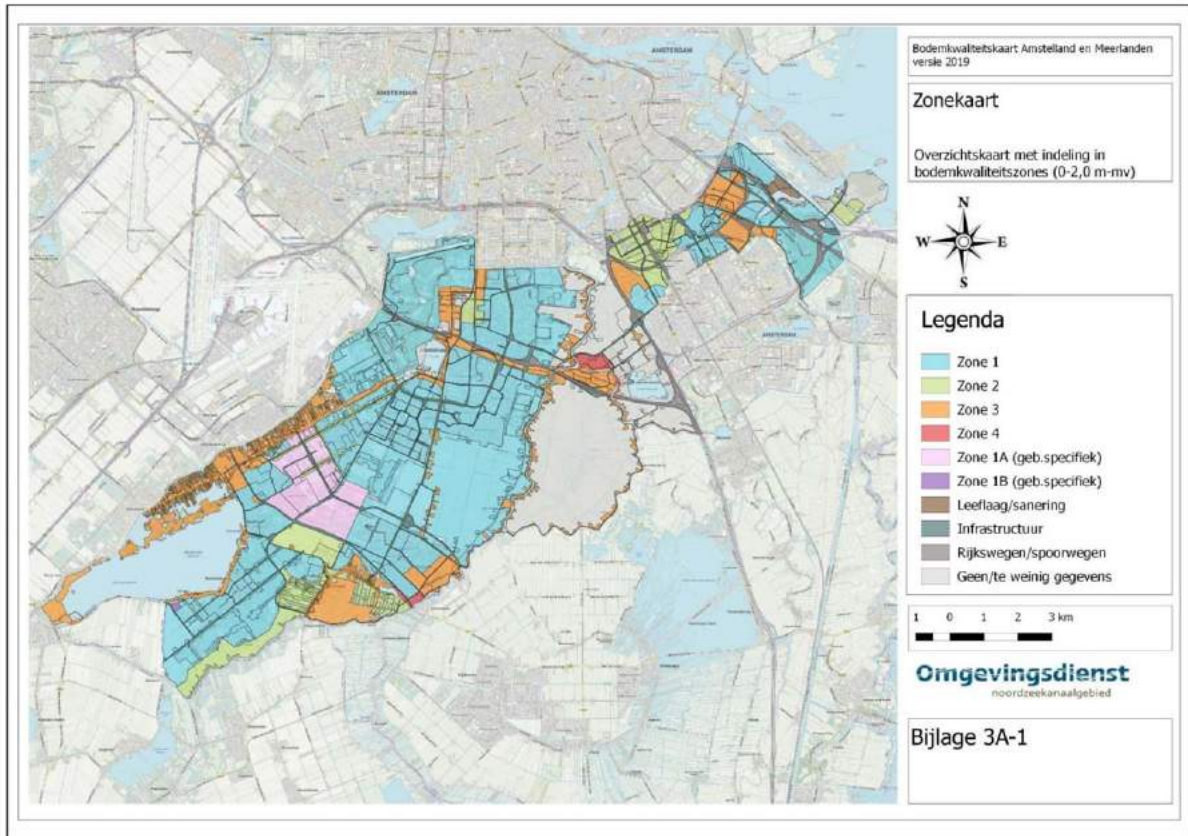
PFAS is de verzamelnaam voor een grote groep verschillende poly- en perfluoralkylstoffen. Dit zijn stoffen die niet van nature voorkomen en die doordat ze nauwelijks afbreekbaar zijn in het milieu achter kunnen blijven. In maart 2019 heeft het RIVM risicogrenzen van PFAS-stoffen vastgesteld. Op basis daarvan heeft het kabinet voorlopige normen vastgesteld. Vanaf 29 november 2019 geldt een nieuwe, landelijke norm voor hergebruik van grond met PFAS in landbouw en natuur. het najaar van 2020 verwacht de rijksoverheid nieuwe normen vast te stellen voor PFAS.

De afgelopen maanden is door het RIVM onderzocht hoeveel PFAS er in de bodem zit; de zogenaamde achtergrondwaarde is het gehalte aan PFAS dat overal in Nederland in de bodem wordt aangetroffen. Indien lokale achtergrond waarden bekend zijn, kunnen deze voor de toepassing van grond worden gebruikt. De achtergrondwaarden van PFAS voor landbouw bedraagt 0,9 microgram per kg droge stof voor PFOS en 0,8 voor alle andere PFAS. Via het Tijdelijk Handelingskader wordt een verantwoorde verruiming geboden ten opzichte van de detectiegrens van 0,1 microgram per kilo.

In Noord-Holland heeft de provincie in dat kader onderzoek laten uitvoeren en op basis daarvan de achtergrondwaarde bepaald. Uit de onderzoeken is naar voren gekomen dat de achtergrondwaarde in Noord-Holland 1,5 microgram PFAS per kilo bedraagt. Grond met normen tot die waarde mag binnen de provincie Noord-Holland gewoon verplaatst worden. Indien bij ontgravingen en baggerwerkzaamheden hogere concentraties PFAS worden aangetroffen dan de vastgestelde achtergrondwaarde, geldt de zorgplicht uit het Besluit Bodemkwaliteit. Indien geen grond wordt afgevoerd van een locatie (gesloten grondbalans) hoeft in beginsel geen nader onderzoek te worden uitgevoerd naar PFAS.

De gemeente Ouder Amstel heeft op 23 april 2020 de Nota Bodembeheer inclusief een bodemkwaliteitskaart vastgesteld. Hiermee geeft de gemeente invulling aan de mogelijkheden die het Besluit Bodemkwaliteit biedt voor gebiedsspecifiek beleid en lokaal maatwerk. Met de Nota-Bodembeheer beoogt de gemeente een praktische richtlijn te bieden voor het verwerken van vrijkomende grond en baggerspecie. Uitgangspunt is dat de kwaliteit van de bodem binnen de regio niet verslechtert.

De bodemkwaliteitskaart biedt een betrouwbaar beeld van de actuele bodemkwaliteit binnen de regio Amstelland en Meerlanden. De kaart is opgebouwd uit 3 deelkaarten waarin verschillende zones met overeenkomstige bodemkwaliteiten zijn weergegeven (zie afbeelding 11). Het plangebied ligt echter in een zone waarvan onvoldoende gegevens bekend zijn om de kwaliteit van de bodem vast te kunnen stellen. Dat betekent dat indien grond moet worden verplaatst vanuit het plangebied naar elders, nader onderzoek zal moeten worden uitgevoerd naar de bodemkwaliteit in relatie tot PFAS.



Afbeelding 11: Zonekaart bodemkwaliteit

Bron: https://www.ouder-amstel.nl/data/bekendmaking-website/kennisgeving-vaststelling-concept-nota-bodembeheer-amstelland-meerlanden-en-bodemkwaliteitskaart/Nota%20Bodembeheer2.pdf?_dc=1579698250760&_dc=1579698250789

4.3.4 Conclusie

Vanwege het mogelijke geval van ernstige bodemverontreiniging aan de noordzijde van de locatie en het aantreffen van asbest in de puinlaag, dient bodemsanering plaats te vinden om gebruik ten behoeve van wonen mogelijk te maken. Hiertoe zal een (raam)saneringsplan worden opgesteld waarin naast de verwijdering van het geval van ernstige bodemverontreiniging ook aandacht wordt besteed aan de overige grond- en puinstromen en mogelijke, ten gevolge van de heterogeniteit, nog niet geconstateerde bodemverontreinigingen op de onderzoekslocatie. Op de gronden buiten het voormalige manege terrein worden op basis van de onderzoeksresultaten vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen verontreinigingen verwacht.

Aangezien het plangebied in een zone ligt waarvan onvoldoende gegevens bekend zijn om de kwaliteit van de bodem vast te kunnen stellen, dient in het geval van grondverplaatsing nader onderzoek te worden uitgevoerd naar de bodemkwaliteit in relatie tot PFAS.

4.4 Duurzaamheid

Het wettelijke kader ten aanzien van het aspect duurzaamheid is vastgelegd in het Bouwbesluit. Toetsing hieraan vindt plaats bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen. De Rijksoverheid stimuleert duurzaam bouwen vooral op het aspect energie. Ook de in de Omgevingsverordening NH 2020 is bepaald dat in de toelichting op een plan inzichtelijk dient te worden gemaakt op welke wijze rekening wordt gehouden met energiebesparing en de toepassing van duurzame energiebronnen.

Het algemene kader voor het milieu- en duurzaamheidsbeleid van de gemeente is opgenomen in de Beleidnotitie Duurzaamheid Ouder - Amstel 2017- 2021 'Energiek & Circulair'. Hierin zijn de ambities van de gemeente geformuleerd op het gebied van duurzaamheid. De gemeente hanteert daarbij de volgende definitie van het begrip 'duurzaamheid':

" aansluiten op de behoeften van het heden, zonder het vermogen van toekomstige generaties om in hun behoeften te voorzien in gevaar te brengen. "

De focus van de gemeente ligt op de hoofdthema's 'Energie' en 'Circulaire Economie'. Met betrekking tot het thema Energie is het beleid gericht op het terugdringen van het energieverbruik en het vergroten van het aandeel c.q. het overschakelen naar duurzaam opgewekte energie vanuit wind, zon, warmte en geothermie. Kansen daarbij worden met name gezocht in de gebouwde omgeving en duurzame mobiliteit.

Voor het thema Circulaire Economie ligt de nadruk op afvalpreventie, het sluiten van kringlopen en het hergebruik van grondstoffen door een betere ketensamenwerking en het kiezen voor meer duurzame materialen. De gemeente heeft de ambitie om in 2040 energieneutraal te zijn. Om deze doelstelling te halen, dienen op verschillende vlakken stappen gezet te worden. Daartoe richt de gemeente zich op de bestaande en nieuwe gebouwde omgeving en duurzame mobiliteit. Voor nieuwbouw betekent dit, dat maximaal wordt ingezet op duurzaamheid. Het gaat daarbij om de volgende uitgangspunten:

- een energieneutrale leefomgeving / woonwijk;
- een duurzame energievoorziening zonder gasaansluiting (restwarmte / all-electric);
- benutten van duurzame bronnen (warmte- en koudenet, zonne-energie);
- toekomstbestendig bouwen (flexibel en demontabel);
- aansluiten bij innovaties;
- robuuste watersystemen (grond-, hemel- en afvalwater) met voldoende berging;
- circulair bouwen en inrichten (grondstoffen / hergebruik / herkomst / afval);
- alleen no-regret maatregelen;
- geluidadaptief bouwen;
- aandacht voor luchtkwaliteit;
- duurzame mobiliteit (voorrang langzaam / duurzaam verkeer boven autoverkeer).

Met betrekking tot (duurzame) mobiliteit ligt de focus op elektrisch vervoer en laadpunten. Daarnaast heeft de gemeente een Fietsstimuleringsplan.

In onderhavig plan komt het aspect duurzaamheid in verschillende planonderdelen tot uitdrukking. Vanzelfsprekend wordt voldaan aan de eisen in het kader van BENG (Bijna Energie Neutrale Gebouwen) met betrekking tot de verplichting om voor een deel van de energiebehoefte gebruik te maken van hernieuwbare energie. De woningen zullen daarom worden voorzien van zonnepanelen. Ook worden de nieuwe woningen niet meer aangesloten op het gasnet. Ook wordt bij alle woningen een loze leiding aangelegd zodat deze voorbereid zijn voor het plaatsen van een laadpaal voor elektrisch rijden. Bij het appartementen gebouw worden 2 openbare laadpalen geplaatst.

Al het hemelwater van de woningen vloeit af via het maaiveld, waar het gedeeltelijk kan infiltreren. Het overtollige water vloeit af naar de watergangen in en om het plangebied. De watergangen worden daartoe verbreed en voorzien van een natuurvriendelijke oever. Met het oog op klimaatverandering en de als gevolg daarvan steeds heviger wordende buien is bovendien extra waterberging in het plan gecreëerd in de vorm van het 'groene eiland' in de zuidoosthoek van het plangebied dat onder water kan komen te staan. Ook is waar mogelijk terughoudend omgegaan met (straat)verharding. Hierdoor ontstaat een robuust watersysteem met voldoende bergingscapaciteit. Om hittestress te voorkomen, worden de te kappen bomen herplant en wordt aanvullend extra groen in het plangebied aangeplant. Ook het parkeren is voorzien in groene 'parkeerkoffers'.

Het plan draagt op die manier bij aan de duurzaamheidsambities van de gemeente Ouder - Amstel.

4.5 Ecologie

4.5.1 Algemeen

De bescherming van bijzondere flora- en faunasoorten, bossen en houtopstanden en de aangewezen natuurgebieden is geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb). De wet maakt onderscheid tussen soorten die bescherming genieten op grond van de Vogelrichtlijn en soorten, die bescherming genieten op grond van de Habitatrichtlijn. Beide categorieën vallen onder een strikt beschermingsregime. Daarnaast voorziet de wet in een algemener beschermingsregime voor andere (nationale) soorten. Daarnaast kunnen provincies een eigen lijst aanleggen van beschermde soorten. Ieder beschermingsregime kent een eigen afwegingskader waarmee wordt bepaald of een activiteit vergunningplichtig is. De Provincie is bevoegd gezag als het gaat om vergunningverlening en ontheffingen.

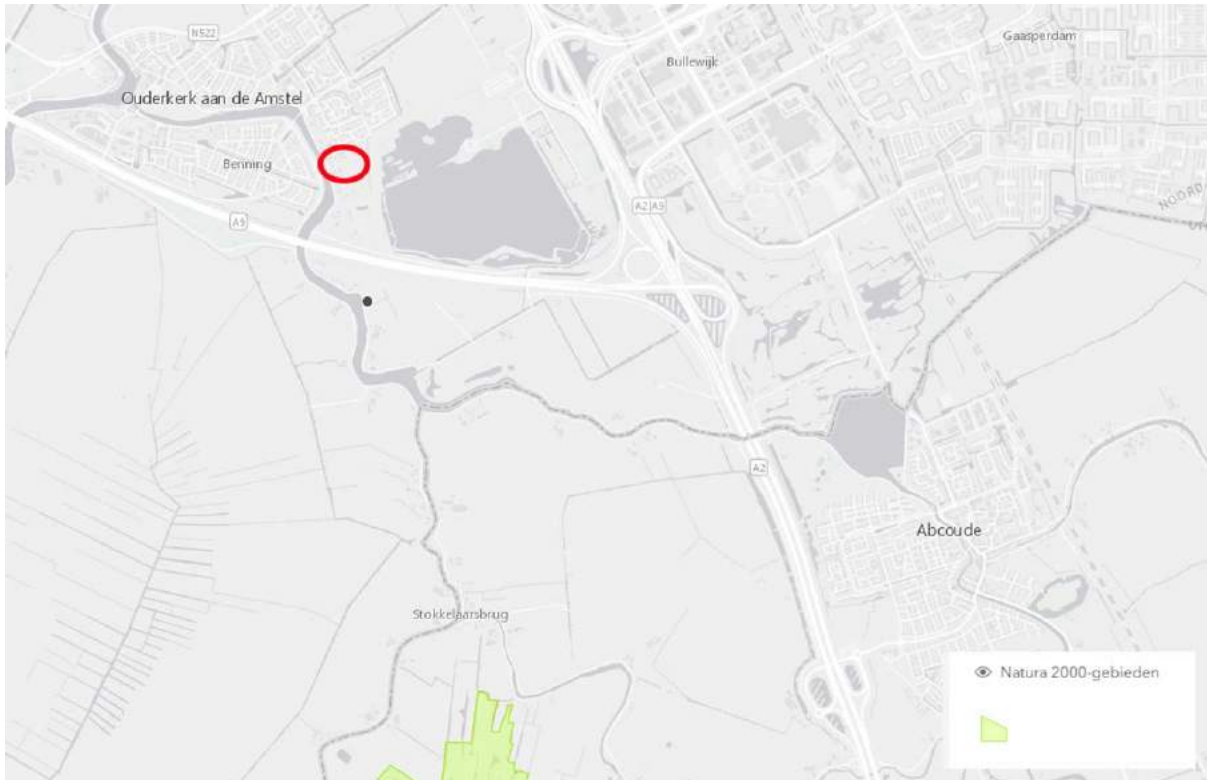
Op grond van artikel 1.11 Wnb geldt een algemene verplichting voor een ieder om voldoende zorg te dragen voor Natura 2000 gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en voor in het wild levende dieren en planten in hun directe leefomgeving. Het uitgangspunt van de zorgplicht is dat burgers, ondernemers en overheden alle handelingen die een nadelig effect zouden kunnen hebben op dieren en planten achterwege laten. Degene die een bepaalde handeling wil verrichten moet zich daarom vooraf op de hoogte stellen van de aanwezige natuurwaarden, de kwetsbaarheid ervan en de mogelijke gevolgen daarvan voor zijn handelen. De zorgplicht dient (mede) als vangnet voor de bescherming van soorten waarvoor op grond van de Wnb geen specifiek verbod geldt.

De verbodsbepalingen zijn neergelegd in artikel 2.7 (Natura 2000), artikel 3.1 (Vogelrichtlijn), artikel 3.5 (Habitatrichtlijn) en 3.10 (nationale soorten) Wnb.

4.5.2 Gebiedsbescherming - Natura 2000

Met de voormalige Natuurbeschermingswet zijn de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn van de Europese Unie omgezet in nationale regelgeving. In en in de nabijheid van Natura 2000-gebieden en beschermde natuurmonumenten verboden om zonder vergunning activiteiten of handelingen uit te voeren in een speciale beschermingszone als deze, gelet op de instandhoudingdoelstellingen van het gebied, die de kwaliteit van de habitats zouden kunnen doen verslechteren of een verstorend effect zouden kunnen hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen.

Het plangebied ligt niet in of in de directe nabijheid van een speciale beschermingszone (Natura 2000 gebied) uit de Habitat- of de Vogelrichtlijn (zie afbeelding 12). De dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied is "Botshol". Dit gebied ligt op ruime afstand (>3km), zodat significant negatieve effecten op voorhand kunnen worden uitgesloten. De enige factor die op grotere afstand werkzaam is en op basis van zijn reikwijdte van invloed kan zijn, betreft stikstofdepositie. Op dit onderwerp wordt in deze paragraaf nader ingegaan. De in dat kader verplichte 'passende beoordeling' is hier dan ook niet aan de orde.



Afbeelding 12: ligging plangebied (rood omcirkeld) ten opzichte van Natura 2000-gebieden
Bron: <https://geocontent.rvo.nl/Natura2000/Overzichtskaart/index.html?provincie=1>

In verband met de uitspraak van de Raad van State d.d. 29 mei 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:1603) waarin is bepaald dat het PAS niet langer kan worden gebruikt als toetsingskader voor toestemmingsbesluiten, zoals een bestemmingsplan is voor onderhavig plan onderzoek gedaan naar de mogelijke gevolgen van het plan (in relatie tot stikstof) op de stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden van soorten binnen het Natura 2000-gebied Botshol en andere nabij gelegen Natura-2000 gebieden. Dit onderzoek is uitgevoerd met behulp van de vernieuwde Aerius-calculator.

Aangezien de planning voor de uitvoering van het plan nog niet volledig bekend is met betrekking tot de periode van voorbelasting, zijn is voor de Aeriusberekening uitgegaan van een scenario waarin het opruimen, saneren en voorbelasten in 1 jaar wordt uitgevoerd. Scenario 1 kan daarmee worden gezien als 'worst case' benadering. Aangezien de sloopwerkzaamheden reeds hebben plaatsgevonden, zijn deze in de berekening buiten beschouwing gelaten.

Voor de gebruiksfase is eveneens een Aerius-berekening gemaakt; dit omdat de verkeersbewegingen van en naar de te realiseren woningen een bron van stikstof zijn. De woningen zelf worden niet aangesloten op het gasnet en dragen zodoende niet bij aan de stikstofemissie van dit plan.

Uit de berekening in Aerius blijkt dat als alle werkzaamheden in 1 jaar worden uitgevoerd er sprake is van een toename van stikstofdepositie op voor stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden in omliggende Natura 2000-gebieden. Wanneer echter rekening wordt gehouden met de oude stikstofemissies van de manege (intern salderen) is ook in dit scenario geen sprake meer van een toename; deze benadering is uitgevoerd onder de naam scenario 2. Het plan leidt daarmee niet tot strijdigheid met de Wnb in relatie tot het aspect stikstof. De Aerius-berekening en de bijbehorende toelichting maken als bijlagen 15, 16, 17 en 18 deel uit van dit plan.

4.5.3 Gebiedsbescherming - Natuur Netwerk Nederland

De Provincie Noord - Holland heeft in haar de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening NH 2022 uitwerking gegeven aan het Natuur Netwerk Nederland (voorheen: Ecologische Hoofdstructuur of EHS). Nieuwe projecten, plannen of handelingen in NNN zijn niet toegestaan indien deze de wezenlijke waarden en / of kenmerken van NNN aantasten, tot oppervlakte verlies van NNN leiden of de robuuste samenhang wezenlijk (negatief) beïnvloeden, tenzij er geen reële alternatieven zijn én er sprake is van redenen van groot openbaar belang. Dit principe wordt het 'nee, tenzij beginsel' genoemd. Afbeelding 13 toont dat het plangebied deel geen uitmaakt van het NNN. Het 'nee, tenzij – beginsel' is daarom niet van toepassing.



Afbeelding13: uitsnede kaart Omgevingsverordening NH 2020 - Natuur

Bron: <https://noord-holland.tercera-ro.nl/MapView/Default.aspx?id=NLIMRO9927POVPNH-VG01>

4.5.4 Soortenbescherming

Ten behoeve van de beoogde herontwikkeling worden de voormalige manegegebouwen gesloopt en het terrein wordt opgeschoond van verharding en verontreiniging. In plaats hiervan wordt een nieuw woongebied gerealiseerd met 33 nieuwe woningen. De bestaande dienstwoning blijft behouden. Om inzicht te krijgen in de gevolgen van het plan voor beschermde soorten is in juli 2016 door Adviesbureau Mertens een quickscan Flora- en faunawet uitgevoerd. In de Quickscan is beoordeeld in hoeverre de plannen (significant negatieve) gevolgen hebben voor wettelijk beschermde soorten flora en fauna. De Quickscan maakt als bijlage 19 deel uit van dit bestemmingsplan.

Uit de quickscan blijkt dat een gerichte veldinventarisatie moet worden uitgevoerd om eventuele effecten en maatregelen op een adequate manier in te kunnen schatten. Dit onderzoek is uitgevoerd in 2016 en maakt als bijlage 20 deel uit van dit bestemmingsplan. Gelet op het feit dat de onderzoeken waren uitgevoerd onder de Flora- en faunawet en deze reeds in 2016 zijn uitgevoerd en per 1 januari 2017 de Wet natuurbescherming in werking is getreden; is in 2019 een actualiserend onderzoek uitgevoerd. De resultaten van dat onderzoek maken als bijlage 21 deel uit van dit plan. Het onderzoek bestond uit een gericht veldonderzoek naar de aanwezigheid van beschermde soorten, zoals vleermuizen, vogels met (jaarrond beschermde) vaste rust- en voortplantingsplaatsen en marters.

De resultaten van het nader onderzoek bevestigen dat in en rond het plangebied de volgende soorten vleermuizen voorkomen: laatvlieger, gewone en ruige dwergvleermuis. Deze soorten gebruiken het plangebied als foerageergebied en om te baltsen. Er zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen vastgesteld. Gedurende en na realisatie van het plan kunnen deze soorten in het plangebied blijven vliegen, foerageren en baltsen. Daarnaast bevindt zich een kleine vliegroute van de gewone dwergvleermuis in het gebied. Deze bomen blijven behouden zodat geen sprake is van aantasting van deze vliegroute. Negatieve effecten van het plan in relatie tot vleermuizen kunnen zodoende worden uitgesloten.

In de onderzoeken van 2016 werden ter plaatse van het plangebied huismussen vastgesteld. De nesten van deze soort zijn jaarrond beschermd. Uit de onderzoeksresultaten van 2019 blijkt dat in de (te slopen) opstallen geen territoria / nesten meer werden aangetroffen van huismus en/of gierzwaluw. Evenmin werden aanwijzingen gevonden voor de aanwezigheid van deze soorten. Evenmin zijn aanwijzingen gevonden voor de aanwezigheid van andere soorten zoals buizerd, sperwer en havik. Evenmin werden vaste rust- en voortplantingsplaatsen vastgesteld van andere vogelsoorten, zoals de roek. Het onderzoek naar de (mogelijke) aanwezigheid van marters is uitgevoerd door middel van cameravallen. De cameravallen hebben huiskat, kraai, ekster en kauw vastgelegd. Er werden geen marters aangetroffen. Evenmin werden aanwijzingen gevolgen van het voorkomen van marters, zoals veren, wissels, open gemaakte eieren en resten van prooidieren. Ondanks het feit dat ook het actualiserende onderzoek inmiddels ook alweer 3 jaar oud is, zijn de uitkomsten van het onderzoek nog altijd bruikbaar. De reden daarvoor is dat alle bebouwing op het terrein is gesloopt en zich geen ontwikkelingen op het terrein hebben voorgedaan, die het terrein (opnieuw) geschikt maken als voortplantingsplaats en/of verblijfplaats van beschermde soorten.

Gelet op de tijd die is verstreken tussen het laatste onderzoek (2019) en de terinzagelegging van het (ontwerp)bestemmingsplan én het feit dat in aanvulling op de eerdere plannen ook een deel van de schuren bij de voormalige dienstwoning ten behoeve van het plan wordt gesloopt, is in 2023 een aanvullend en actualiserend onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek maakt als bijlage 22 deel uit van dit plan en is met name gericht op de aanwezigheid van vleermuizen, vogels met jaarrond beschermde nesten of verblijfplaatsen en marters. Het onderzoek is uitgevoerd volgens de daarvoor geldende protocollen, richtlijnen en kennisdocumenten (voor zover beschikbaar).

Uit de resultaten van het onderzoek komt naar voren dat in en om het plangebied verschillende soorten vleermuizen (laatvlieger, gewone en ruige dwergvleermuis) voorkomen. Deze soorten gebruiken het plangebied alleen om te vliegen en te foerageren. Er is geen sprake van een vaste vliegroute of essentieel foerageergebied. Bovendien kunnen deze soorten gedurende en na realisatie van het plan het gebied gebruiken om te vliegen en te foerageren. Er zijn geen vaste rust- en verblijfplaatsen van vogelsoorten aangetroffen waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn, zoals gierzwaluw of huismus. Overige vermeldenswaardige vogelsoorten komt niet in het gebied voor. Er zijn geen waarnemingen gedaan die wijzen op het voorkomen van marters in het plangebied.

Gelet op het voorgaande kunnen - net als in 2019 - negatieve effecten op beschermde soorten als gevolg van uitvoering van het plan worden uitgesloten. Het plan leidt zodoende niet tot overtreding van de verbodsbepalingen van de Wnb en er hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. De zorgplicht blijft echter onverminderd van toepassing. In dat kader is van belang dat ook algemeen voorkomende broedvogelsoorten niet mogen worden gestoord in het broedseizoen. Hiervoor is geen ontheffing mogelijk. Door werkzaamheden zoveel mogelijk buiten het broedseizoen uit te voeren, kan overtreding van de verbodsbepalingen echter worden voorkomen.

Zodoende kan worden gesteld dat het onderdeel flora en fauna geen belemmering vormt voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

4.6 Externe veiligheid en andere (veiligheids)risico's

4.6.1 Bevi

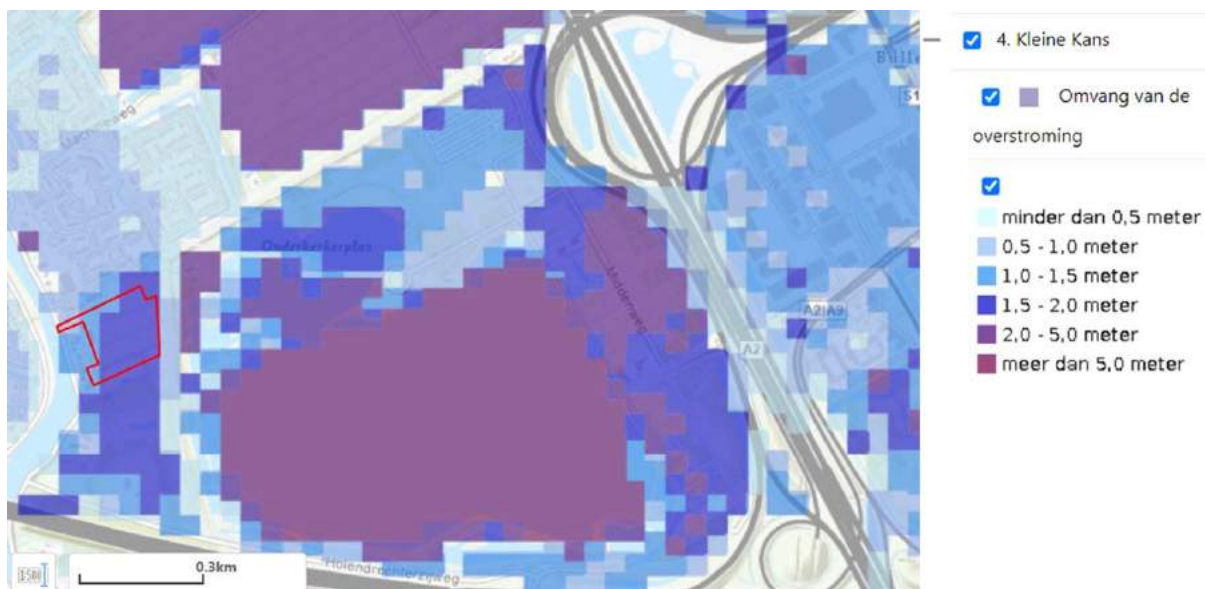
In het Besluit Externe Veiligheid zijn de risiconormen voor bedrijven met gevaarlijke stoffen vastgelegd. Het besluit heeft tot doel om zowel individuele burgers, als groepen een minimumbeschermingsniveau te bieden tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Gemeenten en provincies moeten de normen uit het besluit naleven bij het opstellen en wijzigen van bestemmingsplannen en bij het verlenen van milieuvergunningen. Het besluit is van toepassing op Wm-vergunningplichtige risicovolle inrichtingen en/of de nabijgelegen beperkt kwetsbare en kwetsbare objecten. De verdeling tussen beperkt kwetsbare en kwetsbare objecten is gemaakt om bepaalde groepen mensen in het bijzonder te beschermen. Hierbij spelen het aantal, de verblijftijd, de fysieke of psychische gesteldheid van mensen en de aanwezigheid van adequate vluchtmogelijkheden een rol.

De geldende regels zijn vastgelegd in het Besluit Externe veiligheid voor inrichtingen (Bevi) en in het Besluit Externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Op basis van het Bevb moeten gemeenten bij het verlenen van een omgevingsvergunning waarmee wordt afgeweken van het bestemmingsplan de grens- en richtwaarden van het plaatsgebonden risico in acht nemen ten opzichte van (beperkt) kwetsbare objecten en dient het groepsrisico te worden verantwoord.

Voor onderhavig verzoek geldt dat in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen gevestigd zijn.

4.6.2 Overige risico's

Raadpleging van de Risicokaart leert dat er een klein risico bestaat op overstroming (zie afbeelding 14). Deze kaart heeft een informatief karakter en laat zien welke gebieden statistisch gezien eens in de 10, 100, 1.000 en 10.000 jaar getroffen kunnen worden en hoe hoog het water in dat geval komt. Uit de kaart blijkt dat ter plaatse van het plangebied een klein risico bestaat op een overstroming met een beperkte waterdiepte

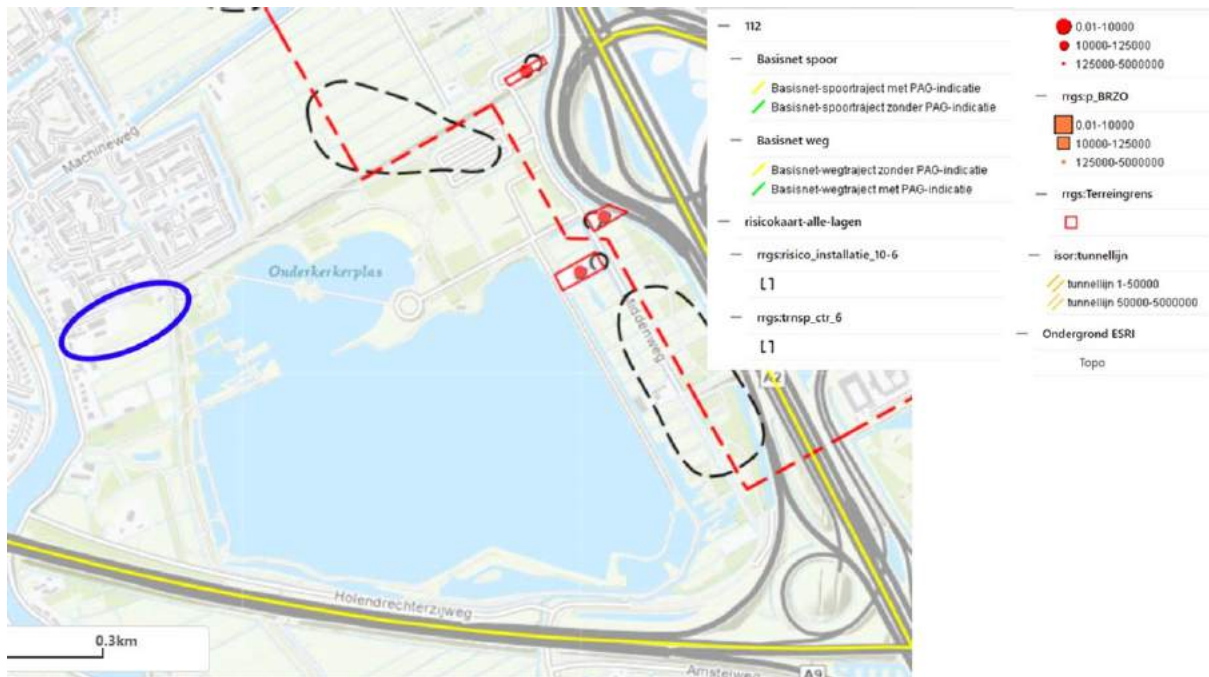


Afbeelding 14: uitsnede Overstromingsrisicokaart

Bron: www.risicokaart.nl

Ter plaatse van rijksweg A2 en A9 is er een risico op ongevallen met bijvoorbeeld transport van gevaarlijke stoffen. De afstand voor het PR langs de A9 (wegvak N21) én de A2 (wegvak N4) bedraagt 74m. Als nieuwbouw binnen 200m van een transportroute komt, is een verantwoording van het groepsrisico nodig. De afstand tussen deze rijkswegen en het plangebied bedraagt echter meer dan 450m, zodat deze risico's hierop niet van invloed zijn (zie afbeelding 15).

Daarmee kan worden gesteld dat het onderdeel (externe) veiligheid geen belemmering vormt voor de uitvoering van het bestemmingsplan.



Afbelding 15: Risicokaart - overige risico's
Bron: www.risicokaart.nl

4.7 Geluid

In beginsel bevindt zich langs elke weg waar men harder mag rijden dan 30 km/uur een geluidzone. Binnen deze zone zijn de regels van de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing en moet onderzoek worden verricht naar de geluidbelasting door het wegverkeer op de gevels van geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen. Voor geluidgevoelige bestemmingen bedraagt de wettelijke voorkeursgrenswaarde 48dB. Spoorwegverkeerslawaai en Luchtvaartverkeerslawaai spelen in onderhavig plangebied geen rol zodat hier geen uitwerking aan is gegeven.

Ten behoeve van de herontwikkeling van het manegeterrein tot woningbouwlocatie is in 2022 door Aveco de Bondt een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting vanwege het wegverkeerslawaai op de gevels van de nieuw te bouwen woningen in het plangebied. Doel van het onderzoek was om de geluidbelasting vast te stellen en te toetsen aan de grenswaarden in de Wgh. Daarbij zijn de volgende geluidbronnen onderzocht:

- rijksweg A2/A9
- Holendrechteweg
- Rondehoep Oost

Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuw te bouwen woningen maximaal 51dB bedraagt als gevolg van de Rijksweg A9. Deze geluidbelasting is hoger dan de voorkeursgrenswaarde maar ligt lager dan de maximale ontheffingswaarde (53dB). Het is niet mogelijk om bron- of overdrachtsmaatregelen te treffen voor de Rijksweg A9. Om die reden wordt voor de realisatie van 24 woningen met een hogere geluidbelasting gelijktijdig met dit bestemmingsplan een hogere grenswaarde vastgesteld (zie afbeelding 16).

Aangezien gebleken is dat de beoogde stedenbouwkundige verkaveling maatgevend is voor de geluidssituatie in het plangebied, zijn in het onderzoek twee scenario's inzichtelijk gemaakt: geluidbelasting op de grens van de bouwvlakken en de geluidbelasting op de gevels op basis van het beoogde stedenbouwkundig plan. Gebleken is dat in het tweede scenario (stedenbouwkundig plan) sprake is van meer overschrijdingen. Dit komt omdat als de woningen het gehele bouwvlak vullen er sprake is van meer afscherming door deze groter zijn dan de kleinere bouwvlakken van de geprojecteerde woningen uit het stedenbouwkundig plan.

Gebleken is dat, met uitzondering van 2 woningen, alle woningen kunnen worden voorzien van een geluidluwe zijde. De meest oostelijk gelegen woningen is alleen op de zolderverdieping geen sprake

van een geluidluwe gevel. De geluidbelasting op de zolderverdieping bedraagt echter afgerond niet meer dan 49dB. De overschrijding ten opzichte van een geluidluwe gevel waar de geluidbelasting maximaal 48dB bedraagt, is derhalve gering terwijl deze beperkte overschrijding op de zolderverdieping redelijkerwijs niet kan worden weggenomen. Daarom wordt het bevoegd gezag gevraagd een uitzondering te maken op het uitgangspunt dat elke woning een geluidluwe gevel moet hebben.

Het ontwerpbesluit tot het vaststellen van een hogere waarde dient gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te worden gelegd. Het besluit is als bijlage 23 aan dit plan toegevoegd.



*Afbeelding 16: rekenresultaten akoestisch onderzoek, na aftrek artikel 110 Wgh
Bron: Rapport akoestisch onderzoek Ontwikkeling Holendrechterweg Ouderkerk aan de Amstel, Aveco de Bondt, p. 6*

Voorts dient bij de bouwaanvraag de geluidwering van de gevels te worden bepaald, teneinde de binnenwaarde van 33dB uit het Bouwbesluit te kunnen waarborgen. De berekende geluidbelasting vanwege het wegverkeerslawaai op de Ronde Hoep Oost en de Holendrechterweg bedraagt ten hoogste 33dB. Het geluid van deze wegen vormt geen belemmering voor de bouw van woningen op het manege terrein. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Het akoestisch onderzoek maakt als bijlage 24 deel uit van dit plan.

4.8 Leidingen en andere belemmeringenstroken

Ten behoeve van het plan is, mede naar aanleiding van de zienswijze van Liander, een Klic-melding uitgevoerd. Hieruit blijkt dat in het plangebied twee elektriciteitsleidingen lopen met een belemmeringsstrook. Eén leiding bevindt zich in de berm langs de Middenweg; deze buigt ter hoogte van Middenweg 50 in zuidelijke richting af om onder de woning Middenweg 1a door te gaan. Dit betreft een oude 50kV-verbinding die niet meer in gebruik is.

De tweede leiding betreft eveneens een 50kV-verbinding die eigendom is van Liander. Deze ligt ten zuiden van de watergang tussen de twee weidepercelen die onderdeel vormen van het plangebied. Het tracé van deze kabelverbinding is opgenomen in de verbeelding. Ter bescherming van de verbinding zijn het tracé en de bijbehorende belemmeringsstrook voorzien van een dubbelbestemming waarmee gebruiksbeperkingen worden gesteld aan de grond.

4.9 Luchtkwaliteit

In Nederland gelden regels voor luchtkwaliteit; deze zijn opgenomen in de Wet Luchtkwaliteit 2007 die op 15 november 2007 in werking is getreden en als titel 5.2 deel uitmaakt van de Wet milieubeheer (Wmb). Hiermee is het Besluit Luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen. In de Wet Luchtkwaliteit zijn grenswaarden opgenomen ter bescherming van het milieu en de leefkwaliteit.

In artikel 5.16 is geregeld op welke wijze het aspect luchtkwaliteit in acht dient te worden genomen bij planvorming. Indien één of meerdere grenswaarden niet worden overschreden na realisatie van het plan, vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor realisatie van het plan, zelfs niet als het plan leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Indien één of meerdere grenswaarden reeds worden overschreden voor realisatie van het plan, moet worden onderzocht in hoeverre het voorgenomen plan "in betekenende mate bijdraagt" aan de concentraties van de stof waarvoor de grenswaarden worden overschreden. In de bestaande situatie wordt ter plaatse van het plangebied ruim voldaan aan de grenswaarden en richtwaarden ten aanzien van luchtkwaliteit (zie afbeeldingen 17, 18 en 19). De jaargemiddelden blijven niet onder de (aangescherpte) advieswaarden van de WHO.

Stof	Soort norm	Concentratie	Status
NO ₂	jaargemiddelde	40µ/m ³	grenswaarde /
NO ₂	jaargemiddelde	10µ/m ³	advieswaarde WHO
PM ₁₀	jaargemiddelde	40µ/m ³	grenswaarde
PM ₁₀	jaargemiddelde	15µ/m ³	advieswaarde WHO
PM _{2.5}	jaargemiddelde	25µ/m ³	grenswaarde
PM _{2.5}	jaargemiddelde	5µ/m ³	advieswaarde WHO

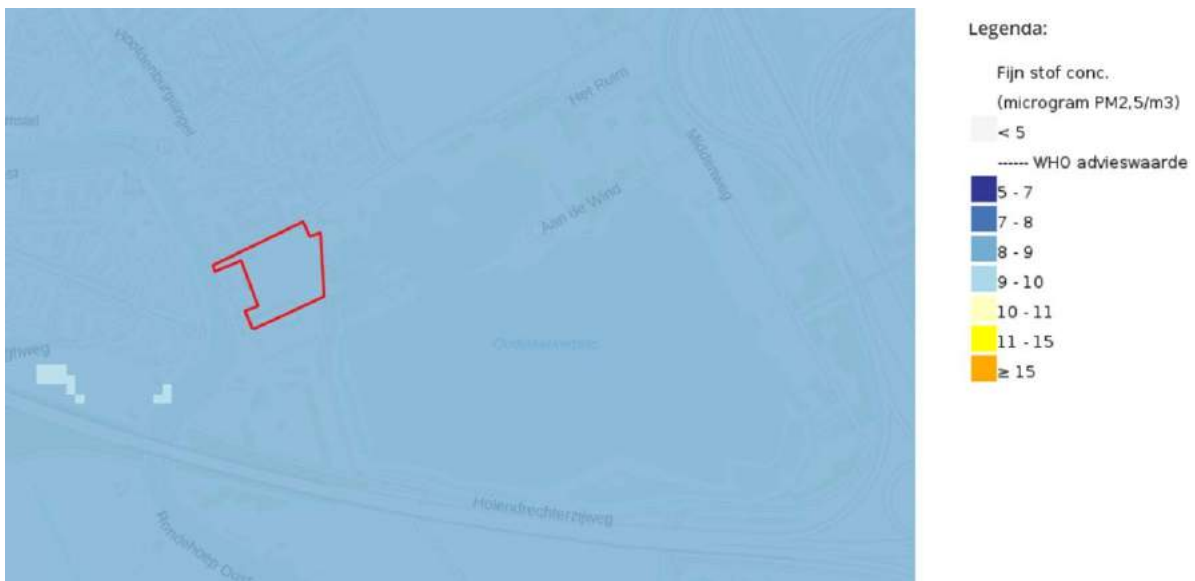


Afbeelding 17: Kaart Lucht Stikstofdioxide 2020 (NO₂) - RIVM
Bron: <https://www.atlasleefomgeving.nl/kaarten>



Afbeelding 18: Kaart Lucht Fijn Stof 2020 (PM10) - RIVM

Bron: <https://www.atlasleefomgeving.nl/kaarten>



Afbeelding 19: Kaart Lucht Fijn Stof 2020 (PM2.5) - RIVM

Bron: <https://www.atlasleefomgeving.nl/kaarten>

De Uitvoeringsregels voor het bepalen van de luchtkwaliteit en de bijdrage van een plan daarin zijn vastgelegd in Algemene Maatregelen van Bestuur "Niet in Betekenende Mate Bijdragen" en de Ministeriële regelingen: "Beoordeling Luchtkwaliteit 2007" en "Projectsaldering luchtkwaliteit 2007". Op 1 augustus 2009 is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Met de inwerkingtreding van het NSL is de definitie van "niet in betekende mate" verschoven van 1% naar 3%.

Indien een voorgenomen plan "niet in betekende mate bijdraagt" kan het plan alsnog doorgang vinden. Indien het plan wel "in betekende mate bijdraagt" kan het plan alleen doorgang vinden, indien de positieve effecten van dat plan -en/of de met het plan samenhangende maatregelen- zodanig verbeteren dat per saldo geen verslechtering optreedt. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging.

Deze projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. De bijdrage van NIBM-projecten aan de luchtverontreiniging wordt binnen het NSL gecompenseerd met algemene maatregelen.

Bij woningbouw geldt dat een bouwplan met minder dan 1500 woningen, gelegen aan één ontsluitingsweg, niet in betekenende mate bijdraagt. Deze gevallen kunnen als gezegd zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Onderhavig plan gaat uit van een bouwplan met 33 nieuwe woningen. Rekening houdende met de drempelwaarden kan worden gesteld dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt en dat nader onderzoek achterwege kan blijven.

Aangezien woningen niet zijn aangemerkt als 'gevoelige bestemming' in de zin van het Besluit Gevoelige Bestemmingen, hoeft in het kader van een goede ruimtelijke ordening niet te worden gekeken in hoeverre provinciale en/of rijkswegen een belemmering vormen voor uitvoering van de plannen. Bovendien liggen de dichtstbijzijnde rijkswegen (A9 en A2) beide op ten minste 500 meter afstand. Het plan is daarmee wat betreft het aspect luchtkwaliteit in overeenstemming met de uitgangspunten van 'een goede ruimtelijke ordening'.

4.10 Water

4.10.1 Beleid

Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn water is een Europese richtlijn die moet leiden tot een verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De Kaderrichtlijn moet in landelijke wet- en regelgeving worden omgezet. Met de komst van de Implementatiewet EG-kaderrichtlijn water is de KRW vertaald in de Nederlandse wetgeving. De Europese Kaderrichtlijn heeft gevolgen voor de gemeente op het gebied van riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid. Er worden ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

Nationaal Waterprogramma

Het Nationaal Waterprogramma beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid met een doorkijk naar 2050. Het Nationaal Water Programma is een 'programma' als bedoeld in afdeling 3.2 Omgevingswet en bevat een uitwerking van het te voeren beleid voor de ontwikkeling, het gebruik, het beheer en de bescherming of het behoud van water. Daarnaast bevat het Nationaal Waterprogramma maatregelen vanwege nationale belangen en om wateropgaven te bereiken en daaraan te blijven voldoen.

De volgende opgaven worden in het Nationaal Waterprogramma benoemd:

- aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering;
- een goede bescherming tegen overstromingen en klimaatbuuste zoetwatervoorziening tegen toenemende droogte;
- aandacht en zorg voor een goede waterkwaliteit en duurzame drinkwatervoorziening.

Voor dit plan is van belang dat steden klimaatbestendig moeten worden gemaakt; dit vertaalt zich in een opgave om wateroverlast, hittestress en de gevolgen van overstromingen en droogte te beperken.

Bestuursakkoord Water

Het bestuursakkoord Water volgt op het Nationaal Bestuursakkoord Water en bevat afspraken over bestuur, financiën en richtinggevende kaders voor onder andere water. Doel van het Bestuursakkoord Water is om te blijven zorgen voor:

- veiligheid tegen overstromingen
- een goede waterkwaliteit
- voldoende zoet water

Deze doelstellingen van het 'oude' Nationaal Bestuursakkoord zijn nog altijd van kracht. In het huidige nationale beleid geldt nog steeds dat bij het voorkomen en beperken van (hemel)wateroverlast wordt ingezet naar de trits: vasthouden-bergen-afvoeren.

Daarbij ligt de nadruk de laatste jaren echter steeds meer op het vasthouden van water. In de kamerbrief Water en Bodem Sturend (november 2022) staat daarom data het Nederlandse landschap zo moet worden ingericht dat zoveel mogelijk water in de bodem kan worden opgenomen en vastgehouden in de bodem. Dit komt ook tot uitdrukking in de 'maatlat voor een groene en klimaatadaptieve gebouwde omgeving' (maart 2023). Doel is om waterschade aan gebouwen, boven- en ondergrondse infrastructuur als gevolg van extreme neerslag te voorkomen. Dit resulteert in de voorkeursvolgorde: benutten en besparen, vasthouden en infiltreren, bergen en afvoeren. De richtlijnen uit de maatlat zijn overgenomen door de gemeente en het Waterschap en uitgewerkt in de Watertoets.

Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie

Het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie (DPRA) is een landelijk, gezamenlijk plan van gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk. Het versnelt en intensiveert de aanpak van 4 thema's: wateroverlast, hittestress, droogte en de gevolgen van overstromingen. In 2050 dienen alle Nederlandse gemeenten "klimaatrobust" te zijn, dat wil zeggen dat alle maatregelen moeten dan zijn uitgevoerd.

Het Deltaplan is het leidende plan voor gemeenten voor het opstellen en uitvoeren van klimaatadaptieve inrichting. De voornemens van dit plan worden in nauwe afstemming met waterschappen en andere overheden en met particuliere partijen en inwoners, door de gemeenten ten uitvoer gebracht. In Ouder-Amstel gebeurt dat door middel van de Klimaatadaptatiestrategie & Uitvoeringsagenda gemeente Ouder Amstel dat op 30 september 2021 door de gemeenteraad is vastgesteld.

Voor Ouder-Amstel zijn de volgende knelpunten in beeld gebracht. Doordat de gemeente een lage ligging heeft en een venige ondergrond heeft, heeft de gemeente te maken met een hoge grondwaterstand. Deze combinatie brengt extra risico's mee op wateroverlast na extreme neerslag. Tijdens droogte kan het uitzakken van de grondwaterstand leiden tot bodemdaling- en paalrotproblematiek. Daarnaast heeft de gemeente te maken met toenemende hittestress tijdens hete zomers. Daarnaast is er een kleine kans op overstromingen vanuit het boezemsysteem.

Deze knelpunten zijn besproken met de gebiedspartners en geleid tot het vaststellen van de volgende principes:

- alle nieuwe ontwikkelingen dienen klimaatadaptief te worden gerealiseerd;
- bestaande projecten worden op een slimme manier meegekoppeld. Nieuwe projecten worden meteen klimaatadaptief ontwikkeld;
- bewoners worden via gesprekken bewust gemaakt; ook wordt op deze manier informatie opgehaald;
- er wordt samengewerkt met stakeholders om verder inzicht te krijgen in klimaat gerelateerde problemen binnen de clusters om tot creatieve oplossingen te komen en koppelkansen zoveel mogelijk te benutten en te stimuleren;
- groen, tenzij.....houdt in dat ecologische oplossingen altijd de voorkeur hebben boven 'technische' oplossingen.

Daarom zijn de ambities van de Klimaatstrategie gericht op:

- het voorbereid zijn op heftige neerslag;
- het voorbereid zijn op overstroming;
- het bieden van een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving in de gebouwde omgeving tijdens hitte;
- het voorkomen van schade aan bebouwing, wegen, groen en vitale en kwetsbare functies bij langdurige droogte.

In lijn met deze principes en ambities voorziet het plan waarvoor dit bestemmingsplan is opgesteld in waterdoorlatende verharding van de parkeerplaatsen, zodat het water kan infiltreren in de bodem. Ook wordt het hemelwater niet via de riolering afgevoerd maar via het maaiveld afgeleid naar het maaiveld en de in het plangebied aanwezige watergangen. De aanplant van nieuwe bomen draagt bij aan meer schaduw, een grotere verdamping en daardoor lagere temperaturen. Door de aanleg van nieuwe watergangen neemt bovendien de opvangcapaciteit in het gebied op, terwijl het bebouwde oppervlak niet toeneemt. Het plan is daarmee in overeenstemming met de ambities en de afspraken uit de Klimaatadaptatiestrategie & Uitvoeringsagenda van de gemeente.

Regionaal Waterprogramma 2022- 2027

Het waterbeleid van de provincie is neergelegd in de Omgevingsvisie Noord Holland. Hierin is met betrekking tot water als uitgangspunt opgenomen dat elke nieuwe ontwikkeling waterrobuust en klimaatbestendig dient te worden ingericht. Dit vraagt om aanpassing in zowel de ruimtelijke inrichting als van het watersysteem. De wateropgaven uit de Omgevingsvisie zijn uitgewerkt in het Regionaal Waterprogramma Noord-Holland 2022-2027 voor de volgende onderdelen:

- verbetering van de kwaliteit van het oppervlaktewater;
- het op peil houden van de voorraad en kwaliteit van het grondwater;
- de bescherming en beperken van de gevolgen tegen mogelijke overstromingsrisico's

Het programma is in beginsel alleen bindend voor de provincie; uitzondering hierop vormen de ecologische doelen van de oppervlaktewaterlichamen die (ook) bindend zijn voor de waterschappen.

Waterbeheerprogramma AGV 2022-2027

Waterschap Amstel, Gooi en Vecht is de beheerder van de regionale wateren in een gebied van 700 km², grofweg tussen Amsterdam en Utrecht. Het waterschap is een overheidsorganisatie, die zorgt voor veiligheid achter de dijken en voor voldoende en schoon oppervlaktewater. Het Waterbeheerprogramma is een van de 'programma's' onder de Omgevingswet waarin de maatregelen zijn beschreven hoe door het waterschap wordt bijgedragen aan het realiseren van de ambities en doelen en omgevingswaarden voor het watersysteem zoals die door de verschillende overheden zijn beschreven in de verschillende Omgevingsvisies. Het Waterbeheerprogramma beschrijft de maatschappelijke ontwikkelingen en vragen die daarmee samenhangen, maar heeft nog niet alle antwoorden op vraagstukken op het gebied van klimaatbestendig bouwen en inrichten of een toekomstbestendig watersysteem. Het waterschap wil samen haar maatschappelijke partners werken aan deze opgaven. Samengevat richten de maatregelen zich op de volgende punten:

- waterveiligheid
- voldoende water
- gezond water
- gezuiverd water
- cultuurhistorie en recreatie

Binnen de planperiode van het Waterbeheerprogramma richten de maatregelen zich vooral op het op orde houden van het polder, boezem- en grondwatersysteem. Dit doet het waterschap onder meer door aandacht te vragen voor het watersysteem bij de ruimtelijke inrichting van het gebied. Daarnaast zijn de maatregelen gericht op het bereiken van een goede ecologische kwaliteit en een grote biodiversiteit. De maatregelen richten zich niet alleen op de 41 wateren die de status hebben van KWR-waterlichaam, maar ook op de overige wateren. Het waterschap doet dit door samenwerking en door aandacht te vragen voor waterkwaliteit bij ruimtelijke plannen. Ook richten de maatregelen zich op schoon effluent uit de zuiveringsinstallaties. Reststoffen worden duurzaam en veilig verwerkt en worden zoveel mogelijk nuttig hergebruikt. Ten slotte richten de maatregelen zich op het onderhouden en toegankelijk maken van het watererfgoed en het faciliteren van recreatie op het water in een goede balans met de natuurdoelen. Dat doet het waterschap onder meer door te zorgen voor een goed onderhouden en veilig vaarwegennet.

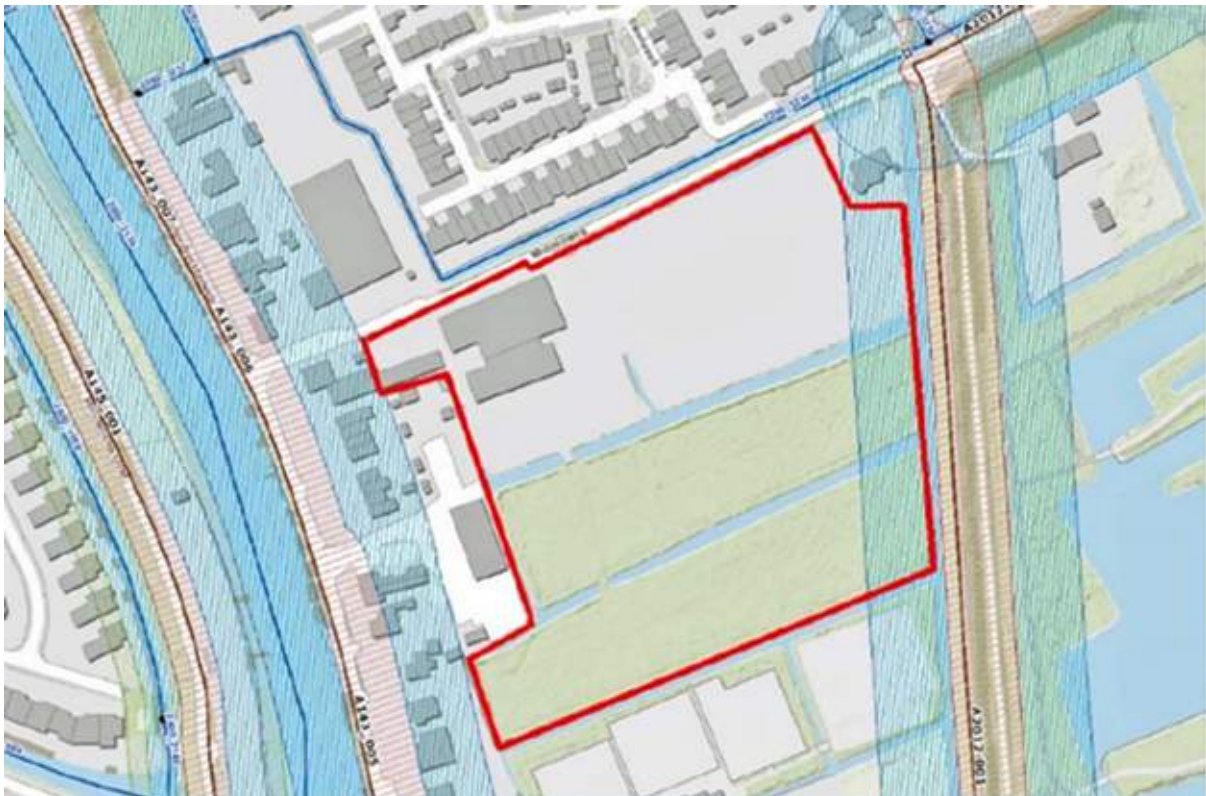
Voor dit project is van belang dat nieuwe locaties en herstructureringsgebieden voor wonen en werken klimaatbestendig en waterneutraal ontwikkeld dienen te worden. Dat betekent dat regenwater ter plekke moet worden vastgehouden, vertraagd wordt afgevoerd en zoveel mogelijk wordt hergebruikt in het plangebied. De inrichting dient te zijn afgestemd op de verwachte grondwaterstanden en de zoetwaterbeschikbaarheid tijdens droogte. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogen daarom alleen plaatsvinden op locaties waar ze kunnen worden gecombineerd met een robuust en toekomstbestendig systeem van water en bodem. In dat kader wordt invulling gegeven aan deze principes; het watersysteem is als onderdeel van het inrichtingsplan daarom uitgewerkt in overleg met het waterschap en gemeente. De gemaakte afspraken zijn uitgewerkt in de 'Watertoets', zie paragraaf 4.10.2.

4.10.2 Watertoets

Een watertoets heeft als doel water als ordenend element vroegtijdig te betrekken bij ruimtelijke ontwikkelingen. Daartoe heeft in het kader van het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan tussen 2017, 2023 en 2024 meerdere keren vooroverleg plaatsgevonden met de waterbeheerder in het gebied (Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht). De uitkomsten van het overleg zijn uitgewerkt in een notitie die als bijlage 25 deel uitmaakt van dit plan.

Het stedenbouwkundig plan gaat uit van de sloop van het gehele manegeterrein en de bouw van woningen in diverse categorieën. De bermsloot langs de Middenweg wordt hersteld en aangesloten op de doorgetrokken teensloot van de Holendrechteweg. De bermsloot wordt overkluisd door middel van twee dammen met duiker en een langzaam-verkeersbrug. Aan de zijde van de Hoogendijk wordt een eilandje toegevoegd dat onbebouwd blijft en een groene bestemming krijgt.

Daarnaast is in het kader van deze aanvraag een watertoets uitgevoerd. Hieruit volgt dat in het plangebied geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A- watergangen) liggen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. De Holendrechteweg en de Hoogendijk zijn aangewezen als 'regionale waterkering'. De veiligheidsnormen voor regionale waterkeringen worden door de Provincie vastgesteld. De veiligheidsnorm is gemiddelde overschrijdingskans per jaar en is de norm op basis van de verwachte economische schade die kan optreden als de waterkering faalt. De regionale waterkeringen zijn ingedeeld in 5 klassen; oplopend van een overschrijdingskans van 1/10jaar (klasse I) tot een overschrijdingskans van 1/1.000 jaar (klasse V). Uit de Omgevingsverordening Noord-Holland volgt dat het waterschap het watersysteem zo moet inrichten en beheren dat wordt voldaan aan de veiligheidsnormen. De bebouwing in het plangebied is buiten de zone van de waterkering geprojecteerd (zie afbeelding 20). Hierdoor raakt het plan geen essentiële waterbelangen raakt. De beschermingszones van de waterkeringen zijn vertaald naar de verbeelding en de planregels van dit bestemmingsplan.



Afbeelding 20: Leggerkaart Waterschap AGV

Bron:

<https://waternet.maps.arcgis.com/apps/MapSeries/index.html?appid=07b1c0250a1043bab51a4584b129a4e1>

Op basis daarvan is door het waterschap voor het onderhavige plan het volgende (algemene) wateradvies gegeven:

- voor de ontwikkeling zullen naar verwachting bemalingen gedaan worden. Zo ja, dan moet dit worden benoemd in de watertoetsrapportage onder grondwater. Bemalingen en de daarbij nodige lozingen zijn afhankelijk van het waterbezwaar vergunningsplichtig;
- Het plangebied overlapt met een beschermingszone van een kering. Werkzaamheden in de grond zijn vergunningsplichtig binnen deze zone, dus dit kan toegevoegd worden aan het kopje 'vergunningsplichtig';
- het maaiveld is flink laag t.o.v. het waterpeil. Het is daarom van belang dat rekening wordt gehouden met voldoende ontwateringsdiepte onder de bestrating en de woningen. De ontwikkeling ligt op veen en klei, dus er dient tevens rekening te worden gehouden met zetting;
- de waterbergingsberekening en de compensatieberekening zijn goed geborgd in de rapportage;
- de ondergrond is slecht doorlatend (veen, klei), daarnaast is het grondwater in dit gebied heel ondiep. Infiltratie heeft weinig nut, tenzij dit gedaan wordt in opgehoogde goed doorlatende grond.
- in de aangeleverde tekeningen is zichtbaar dat er twee stuwen worden aangelegd. Gevraagd wordt door wie deze stuwen beheerd gaan worden;
- het relevante waterbeleid is overgenomen.

De uitkomsten van het overleg met het waterschap hebben geleid tot de volgende nadere afspraken en uitgangspunten:

Algemeen

Binnen de grenzen van het plangebied zijn geen primaire watergangen aanwezig. Ook ligt het plangebied niet in een grondwaterbeschermingsgebied. Zie afbeelding 21 voor een overzicht van de verschillende maatregelen.

Waterveiligheid

Met het oog op de waterveiligheid is van belang dat het plangebied ingeklemd ligt tussen twee keringen: aan de westzijde van het plangebied ligt de kering van de Bullewijk; aan de oostzijde ligt de kering van de Hoogendijk. Een kleine strook aan de oostzijde van het plangebied ligt binnen de beschermingszone van de kering van de Hoogendijk. Binnen de beschermingszone vinden geen bouwactiviteiten plaats; wel wordt hier een deel van een greppel worden gegraven die aansluit op de bestaande watergangen die eveneens in de beschermingszone liggen. Hiervoor dient een watervergunning te worden aangevraagd.

Compensatieopgave

Het plan voorziet in een woonmilieu met een landelijk karakter en is opgebouwd uit drie erven aan de Middenweg. De erven zijn via een achterpad dat parallel aan de Middenweg loopt met elkaar verbonden. De erven worden voorzien van klinkerverharding. De parkeervakken en de parkeerplaatsen op eigen terrein worden bestraat met grasstenen. Het achterpad wordt ingericht als 'karrenspoor'; een wielspoor en wegkanten van grasstenen. Voor de bebouwing geldt als uitgangspunt dat de bebouwde oppervlakte van de woningen gelijk is aan het oppervlakte aan bebouwing in de oude situatie. De oppervlakte aan verharding neemt zodoende beperkt toe ten opzichte van de situatie toen de manege nog in bedrijf was.

	Situatie met manege	Nieuwe situatie met woningen
Bebouwing	2.243m ²	2.307m ²
Erfverharding	2.642m ²	
Erfverharding 50% tuin incl. bijgebouwen		(8.810x50%) = 4.405m ²
Mesthoop	25m ²	
Openbaar verhard gebied		2.698m ²
Totaal verhard / bebouwd gebied	4.910m²	9.410m²

* uitgaande van 50m² aan (vergunningvrije) bijgebouwen per kavel

Uit bovenstaande tabel blijkt dat het bebouwd / verhard oppervlak met (9410-4910=)4500m² toeneemt. Hiervan dient 10% (450m²) te worden gecompenseerd met nieuw wateroppervlak. Het plan voorziet in het herstellen van de bermsloot langs de Middenweg; deze wordt aangesloten op de teensloot van de Holendrechteweg. Een en ander is vertaald naar onderstaande tabel. Hieruit volgt dat voldaan wordt aan de compensatie-eis.

Het herstellen van het oorspronkelijke slotenpatroon zal tevens bijdragen aan het verbeteren van de doorstroming en kwaliteit van het oppervlaktewater. Zie afbeelding 21 voor een overzicht van de locaties waar extra wateroppervlak wordt gecreëerd.

	<i>Situatie met manege</i>	<i>Nieuwe situatie met woningen</i>
Wateroppervlak	3.147m ²	3.418m ²
Uitbreiding		verbreden overig deel zuidelijke bermsloot Middenweg 60m ² verbreden resterende delen teensloot 144m ²
Totaal wateroppervlak	3.147m²	3.622m²
Totaal extra wateroppervlak		3622-3147=475m²



Afbeelding 21: overzicht extra waterberging
Bron: Adviesbureau Haver Droeze

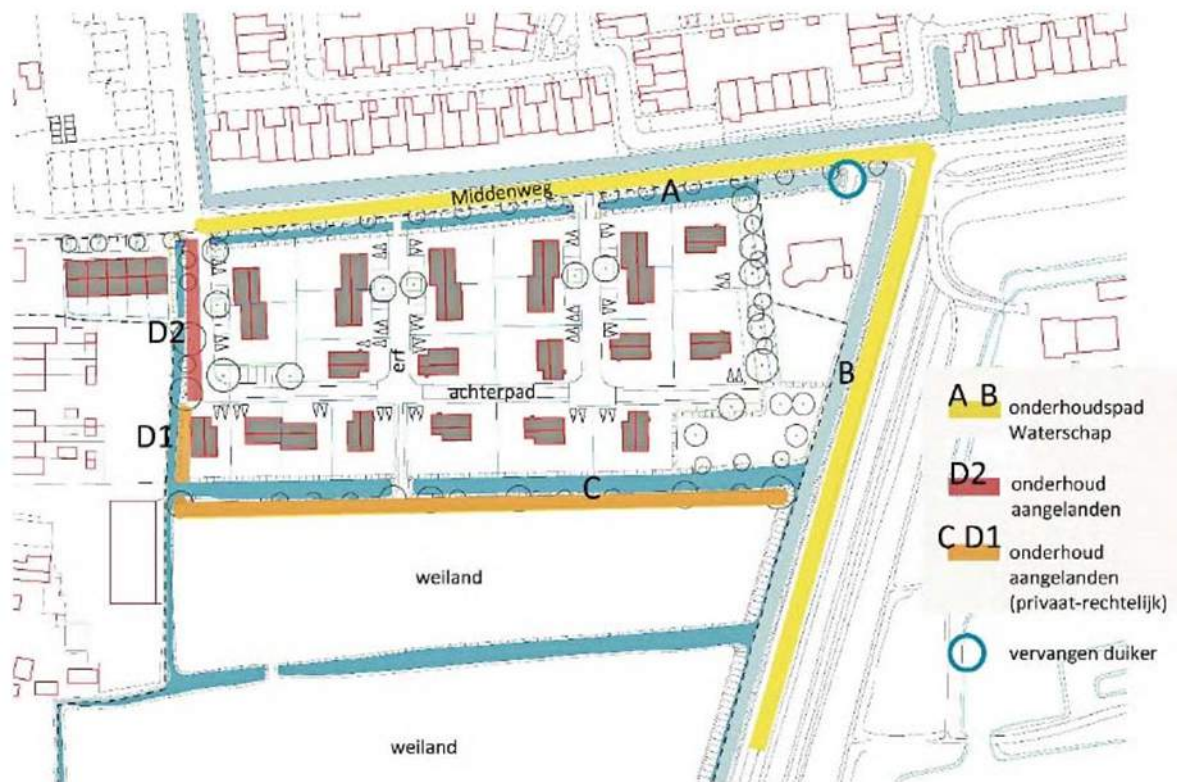
Klimaatbestendig bouwen

Met het oog op klimaatadaptatie en om overlast te voorkomen, is conform het beleid van de gemeente in de plannen rekening gehouden met een maatgevende bui van 60mm. Daarnaast dient het plangebied zo te worden ingericht dat bij extreme neerslag (1x per 100 jaar) de gradatie 'ernstige hinder' niet wordt overschreden. Het opvangen, vasthouden en bergen van de hoeveelheid regenwater vindt via een aantal 'rainproof-maatregelen' plaats. In de eerste plaats wordt uitgegaan van een DIT-riool dat in open verbinding staat met het oppervlaktewater. Daarnaast worden de privé kavels zodanig ingericht dat een groot deel van de neerslag (60mm) bij een hevige bui op het bebouwd deel van het kavel wordt opgevangen op het terrein zelf of in extra (water)voorzieningen in of toe te rekenen aan het plangebied. De voorzieningen voeren het water in de eerste 24uur vertraagd af en zijn in maximaal 60uur weer beschikbaar.

Onderhoud

Alle watergangen binnen stedelijk gebied worden in beginsel onderhouden door het Waterschap, mits de watergangen zijn / worden ingericht conform het PvE Beheer & Onderhoud Watersysteemassets en het Handboek Onderhoud Oppervlaktewater. Met uitzondering van de westelijke watergang in het plangebied kunnen alle watergangen vanaf de kant worden onderhouden mits de bomen op voldoende hart op hart afstand worden ingeplant. De westelijke watergang zal daarom worden onderhouden door de aangrenzende eigenaren (zie afbeelding 22). De stuwen in het plangebied komen in eigen beheer. De watergang aan de zuidzijde van het plangebied kan worden onderhouden vanaf het naastgelegen weiland. Hiertoe zal een dam met duiker worden aangelegd om met

onderhoudsmaterieel naar het weiland te kunnen komen.



Afbeelding 22: overzicht uitgangspunten beheerprincipes
Bron: Adviesbureau Haver Droeze

Voorts is van belang dat bij aan te planten bomen langs de watergangen wordt gekozen voor soorten waarvan het blad goed verteert. Waar nieuw water wordt gegraven en er voldoende ruimte is worden de taluds in 1:3 of flauwer aangelegd. Alleen waar nodig zal langs de oevers een lage beschoeiing worden toegepast. De te graven sloten krijgen verschillende dieptes zodat er verschillende biotopen ontstaan voor waterorganismen. Ook komt dit de waterkwaliteit ten goede.

Het aspect water is hiermee voldoende uitgewerkt en geborgd in het plan. Het aspect water vormt geen belemmering voor uitvoering van het plan.

Hoofdstuk 5 Planopzet en bestemmingsregeling

5.1 Algemene opzet

Dit bestemmingsplan bestaat uit regels, een verbeelding en een toelichting. De regels en de verbeelding vormen samen één geheel. Tevens vormen de regels met de daaraan gekoppelde verbeelding het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Voor de gemeente is het bestemmingsplan het belangrijkste publiekrechtelijke instrument om doelstellingen te realiseren. In onderhavig plangebied legt het bestemmingsplan de basis voor nieuwe ontwikkelingen.

In het kader van dit bestemmingsplan zijn de gronden in het plangebied voorzien van een bestemming waarin tevens regels zijn gesteld ten aanzien van de bebouwingmogelijkheden op en de gebruiksmogelijkheden van die gronden. De toelichting heeft geen juridische bindingskracht, maar vormt wel een belangrijk onderdeel van het bestemmingsplan omdat hierin de beweegredenen, onderzoeksresultaten en de (beleids)uitgangspunten zijn verwoord, die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Daarmee is de toelichting van wezenlijk belang voor de juiste interpretatie van het bestemmingsplan en de wijze waarop de daarin opgenomen bepalingen moeten worden toegepast.

5.2 Systematiek

De systematiek van dit bestemmingsplan is geënt op het bestemmingsplan Ouderkerk aan de Amstel (vastgesteld 20 juni 2013). De begrenzing van het plangebied komt overeen met de eigendomsgrenzen van initiatiefnemers. Dit bestemmingsplan is opgezet volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012) die het mogelijk maakt om bestemmingsplannen te maken die op een vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De standaarden hebben geen betrekking op de toelichting omdat deze immers geen deel uitmaakt van het bestemmingsplan.

De Wet ruimtelijke ordening kent drie planvormen:

- gedetailleerd bestemmingsplan
- globaal eindplan
- globaal bestemmingsplan met uitwerkingsbevoegdheden

De eerste twee plansoorten bieden een directe basis voor vergunningverlening. Een globaal bestemmingsplan met uitwerkingsbevoegdheden moet eerst worden uitgewerkt in een uitwerkingsplan voordat (bouw)vergunning kan worden verleend. Dit plan is ontwikkelingsgericht en heeft de vorm van een globaal eindplan.

Het bestemmingsplan wordt digitaal vastgesteld en via digitaal (via internet) raadpleegbaar gepubliceerd. Daarnaast wordt het bestemmingsplan afgedrukt zodat het ook analoog kan worden geraadpleegd. Bij inhoudelijke verschillen tussen het digitale en het analoge bestemmingsplan, geldt het digitale bestemmingsplan.

In het bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor: Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden, Groen, Tuin - 1, Tuin - 3, Wonen, Verkeer - verblijfsgebied, Water, Leiding - Hoogspanningsverbinding, Waarde - Archeologie en Waterstaat - Waterkering.

5.3 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding (plankaart) is de bestemming van de betreffende percelen aangegeven. De verbeelding bestaat uit een verzameling van geografisch bepaalde objecten, die tezamen met de regels zijn opgeslagen in een digitaal ruimtelijk informatiesysteem. De objecten zijn voorzien van bestemmingen met bijbehorende doeleinden en regels.

Verklaringen zijn de overige in de verbeelding van het bestemmingsplan voorkomende zaken. Verklaringen hebben geen juridische betekenis, maar zijn bedoeld om nadere informatie te verschaffen en de raadpleegbaarheid te verbeteren.

5.4 Toelichting op de regels

De opbouw van de planregels is als volgt:

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen geeft een definitie van voor het plan relevante begrippen, zoals 'bestemmingsvlak', 'bijbehorend bouwwerk' of 'grondgebonden woning'.

In dit bestemmingsplan zijn twee bijzondere definities opgenomen die nadere toelichting behoeven: 'huishouden' en 'woning'. Deze begrippen zijn nader gedefinieerd om sturing te kunnen geven aan kamerverhuur in woningen. Immers de druk voor de omgeving is groter naar mate er meer mensen in een pand wonen. Door regels te stellen kan een afweging plaatsvinden en kunnen ongewenste situaties, zoals parkeeroverlast of andere hinder voor omwonenden, worden voorkomen. Anderzijds kan het ook voorkomen dat in veel gevallen wel wenselijk kan zijn om kamergewijze bewoning toe te kunnen staan. Hierdoor kan diversiteit worden toegevoegd aan het woningaanbod in de gemeente. Om die reden is gekozen voor het stellen van regels; bovendien kan op deze manier participatie beter worden voorgegeven.

Kamergewijze verhuur aan meer dan 2 personen is op grond van deze definities niet mogelijk, maar kan via een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid wel worden toegestaan, mits aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan.

Andere bijzondere woonvormen, zoals combinaties van wonen en zorg, zijn hierdoor in sommige gevallen ook niet meer toegestaan. Sommige vormen van wonen met (veelal lichtere) zorg zijn op basis van jurisprudentie gelijk te stellen met een bijzondere gezinsvorm en daardoor toegestaan binnen een reguliere woonbestemming. De opgenomen definities sluiten dergelijke woonvormen echter uit. Gelet op het maatschappelijk belang van dergelijke woonvormen is ook voor dergelijke functies een afwijkingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen. Op deze manier kan relatief eenvoudig ruimte worden geboden aan initiatieven die voorzien in een combinatie van wonen en zorg.

Artikel 2 Wijze van meten geeft aan op welke wijze maten, oppervlakten en hoogten worden gemeten.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

De bestemmingsomschrijving is de centrale bepaling van elke bestemming. In de bestemmingsomschrijving zijn de functies benoemd die binnen de bestemming zijn toegestaan. De bouwvoorschriften zijn gerelateerd aan deze omschrijving evenals het gebruik van de gronden en de daarop toegestane bebouwing. De bestemmingsvoorschriften hebben allemaal dezelfde opbouw met de volgende onderdelen:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

Niet elke bestemmingsregel bevat deze elementen; dit is afhankelijk van de bestemming en de daarvoor relevante bepalingen. Voor de inhoud van de regels is de regeling zoals die is opgenomen in het bestemmingsplan Ouderkerk aan de Amstel (vastgesteld 20 juni 2013) als uitgangspunt genomen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat bouw-, gebruiks- en afwijkingsregels die voor alle gronden binnen het plangebied gelden, ongeacht de bestemming. Dit betreft de volgende regels:

Artikel 14 Anti-dubbeltelregel

Artikel 15 Algemene aanduidingsregels

Artikel 16 Algemene bouwregels

Artikel 17 Algemene gebruiksregels
Artikel 18 Algemene afwijkingsregels
Artikel 19 Algemene wijzigingsregels
Artikel 20 Overige regels

In Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels zijn de overgangsbepalingen met betrekking tot bouwwerken en gebruik opgenomen en tevens de slotregel van het bestemmingsplan.

Artikel 21 Overgangsrecht
Artikel 22 Slotregel

5.5 Bestemmingen

Het centrale onderdeel van een bestemmingsplan is de bestemmingsregeling. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening worden aan alle in het plan begrepen gronden bestemmingen toegewezen met bijbehorende doeleinden. Aan de bestemmingen zijn regels gekoppeld over het gebruik van die gronden en ten aanzien van de bebouwingsmogelijkheden. Elke bestemming is geometrisch bepaald. In dit bestemmingsplan zijn de volgende bestemmingen opgenomen: Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden, Groen, Tuin - 1, Tuin - 3, Water, Wonen, Leiding - Hoogspanningsverbinding, Waarde - Archeologie en Waterstaat - Waterkering.

Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden

De huidige weidepercelen hebben vanwege hun landschappelijke betekenis en meerwaarde de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' gekregen. Deze gronden zijn bestemd voor agrarische gebruiksfuncties en tevens de instandhouding en / of herstel en / of ontwikkeling van landschappelijke, natuurlijke en oudheidkundige waarden en kenmerken. Vanwege het beoogde extensieve karakter waarbij het gebied ook een maatschappelijke en recreatieve functie kan hebben, zoals een boomgaard of pluktuin voor de wijk, zijn de gronden tevens voorzien van de functieaanduiding 'recreatie'.

Groen

De hoofdgroenstructuur in de wijk heeft de bestemming 'Groen' gekregen. Beeldbepalende bermen hebben dezelfde bestemming. Ook het overige openbare groen in de vorm van de 'groene wig' heeft de bestemming 'Groen' gekregen. Naast groenvoorzieningen zijn binnen deze bestemming ook waterbergingsvoorzieningen (zoals wadi's) en speelveldjes toegestaan.

Tuin - 1 en Tuin - 3

De tuinen bij de woningen hebben een tuin-bestemming gekregen waarbij onderscheid is gemaakt tussen voortuinen (Tuin - 1), achter- en zijtuinen (Tuin - 3). Het verschil tussen 'Tuin - 1' en 'Tuin - 3' is dat in de bestemming 'Tuin - 3' geen bebouwing is toegestaan. De bestemming 'Tuin - 3' is toegekend aan zijtuinen die direct grenzen of zichtbaar zijn vanuit het openbaar gebied daardoor een beeldbepalende functie hebben. Vanwege de grote zichtbaarheid vanaf de openbare weg mogen hier met het oog op de ruimtelijke kwaliteit geen gebouwen, maar ook geen hoge schuttingen (>1m) of overkappingen worden gebouwd. Deze gronden zijn namelijk bestemd voor het behoud van het groene karakter.

Verkeer

De Middenweg heeft net als in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Verkeer'. De woonerven en de andere paden en wegen in het plangebied zelf hebben een ander karakter en daarom de bestemming 'Verkeer - verblijfsgebied'. Binnen deze bestemming zijn naast wegen ook parkeerplaatsen en zogenaamde 'parkeerkoffers' toegestaan. Een parkeerkoffer is een parkeerplaats die is omgeven door hagen, zodat er een groen omrande ruimte ontstaat waardoor geparkeerde auto's zoveel mogelijk aan het zicht worden onttrokken. Aangezien deze groene elementen beeldbepalend zijn, zijn deze met het oog op de duurzame instandhouding voorzien van de bestemming 'Groen'.

Water

De watergangen in het plangebied hebben de bestemming 'Water'. Daar waar bruggen aanwezig zijn voor de ontsluiting van het plangebied zijn deze op de verbeelding aangeduid met een specifieke bouwaanduiding 'bruggen'.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat voor werkzaamheden in of langs het water in sommige gevallen ook een watervergunning nodig is op grond van de Keur. Voor het hebben, wijzigen en verwijderen van steigers en afmeerpalen in wateren binnen stedelijk gebied, is geen watervergunning nodig mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. minder dan 1,2 meter uit de waterkant steekt; en
- b. niet geheel of gedeeltelijk in de middenstrook, het stromingsprofiel, de vaarstrook en een rode of groene oeverzone ligt; en
- c. niet op meer palen rust dan nodig is om de constructie te dragen; en
- d. de onderlinge afstand tussen de palen en de afstand tot een ander werk minimaal 3 meter is; en
- e. het water vrij onder de steiger door kan stromen.

Wonen

Alle woningen in het plangebied hebben de bestemming 'Wonen' gekregen. Binnen het bestemmingsvlak zijn bouwvlakken aangegeven waarbinnen door middel van een aanduiding is aangegeven welk type woning en hoeveel woningen er ter plaatse mag worden gebouwd. Het plangebied wordt 'projectmatig' ontwikkeld waarbij het wenselijk is om nog enige bewegingsruimte te hebben voor het positioneren van de woning. Om die reden zijn de bouwvlakken iets ruimer getekend dan de footprint van de woningen.

Om te voorkomen dat hierdoor een groter bebouwd oppervlak ontstaat, ten opzichte van de bestaande situatie van de manegebebouwing, is een maatvoeringsaanduiding opgenomen voor de maximale (gezamenlijke) footprint van de hoofdgebouwen. Hiermee is niet beoogd een belemmering op te werpen voor het (vergunningvrij) bouwen van bijbehorende bouwwerken. De toegestane bouw- en goothoogte, is net als het woningtype en het te realiseren aantal woningen, door middel van een aanduiding op de verbeelding aangegeven.

De regels voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken, zoals bijbehorende bouwwerken en aan- en uitbouwen, en de bouw en gebruiksmogelijkheden ten behoeve van mantelzorg, zijn in beginsel opgenomen in bijlage ii van het Besluit omgevingsrecht. Met het oog op een eenduidige regeling zijn de betreffende regels met betrekking tot bijbehorende bouwwerken overgenomen uit het bestemmingsplan Ouderkerk aan de Amstel. Uitzondering hierop is de regeling ten behoeve van de voormalige dienstwoning; er is een specifieke regeling opgenomen in verband met de bestaande oppervlakte aan bijgebouwen. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om via een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan ten behoeve van kamergewijze verhuur (in het geval van meer dan 2 kamers) en bijzondere woonvormen.

Dubbelbestemmingen

Ten zuiden van de watergang die de weilanden ten zuiden van het plangebied van elkaar scheidt, ligt een ondergrondse 50kV-verbinding. Het tracé hiervan dient gevrijwaard te blijven van (nieuwe) ruimtelijke ontwikkelingen en activiteiten die van negatieve invloed zijn op de functionaliteit en de bereikbaarheid van de 50kV-verbinding. Ter bescherming van de verbinding is een dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' toegekend voorzien van passende bouwregels en een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van een werk of werkzaamheden.

Uit het archeologisch onderzoek is naar voren gekomen dat eventuele archeologische waarden zich op een diepte van ten minste -5,7m onder het huidige maaiveld bevinden. Ter bescherming van deze archeologische waarden in het plangebied is een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen. Hierin zijn de voorwaarden met betrekking tot archeologie-vriendelijk bouwen geborgd.

Ter plaatse van de waterkering langs de Bullewijk en de Hoogendijk is aan de gronden de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' toegekend. Naast de bepalingen van de hoofdbestemming gelden hier tevens de bepalingen van de dubbelbestemming; beide zijn dus van toepassing. Bij strijd tussen deze bepalingen gaan de bepalingen van de dubbelbestemming vóór. De reden hiervoor is dat de belangen van de dubbelbestemming zwaarder wegen dan die van de hoofdbestemming.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat voor werkzaamheden op gronden met een waterstaatkundige functie in sommige gevallen een watervergunning benodigd is op grond van de Keur.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Financieel - economische uitvoerbaarheid

De gronden waarop de voormalige manege aanwezig is en ook de aangrenzende weidegronden, zijn eigendom van initiatiefnemers. De realisatie van het plan vindt plaats voor rekening en risico van initiatiefnemers.

Op grond van het bepaalde in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening voorziet voorliggend bestemmingsplan in een 'bouwplan' als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wro zodat in beginsel een exploitatieplan dient te worden vastgesteld. In afwijking hiervan kan de gemeenteraad besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten anderszins verzekerd is. Door de gemeente zijn met initiatiefnemer afspraken gemaakt inzake kostenverhaal, planschade daaronder begrepen. Voor het verbeteren van de kruising Holendrechteweg - Middenweg worden tevens afspraken in de anterieure overeenkomst vastgelegd. De afspraken hierover zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst, zodat kostenverhaal anderszins is verzekerd.

De risico's met betrekking tot de bodemsanering zijn voor de Ontwikkelcombinatie, die deze kosten inzichtelijk heeft gemaakt en heeft meegenomen in de stichtingskostenberekening en exploitatieopzet. De beoogde ontwikkelingen hebben daarmee geen financiële gevolgen voor de gemeente Ouder - Amstel.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Participatie

Initiatiefnemers hebben omwonenden op verschillende momenten geïnformeerd over de plannen:

- 17 oktober 2018 (namens initiatiefnemer)
- 21 november 2018 (namens initiatiefnemer en gemeente)
- website met mogelijkheid om schriftelijk te reageren (maart 2020)

Tijdens de betreffende bijeenkomsten zijn belangstellenden geïnformeerd over de plannen en is er gelegenheid geweest om vragen te stellen. De uitkomsten van voorgaande sessies zijn steeds teruggekoppeld. Belangrijkste aandachtspunten die vanuit omwonenden zijn meegegeven waren: het (inspraak)proces, het aantal woningen, de dichtheid van de bebouwing en de ontsluiting en de verkeersafwikkeling van het toekomstige woongebied. Naast kritiek, waren er ook positieve reacties op het plan.

Ook is er, naar aanleiding van de geuite kritiek over het inspraakproces, een projectwebsite ingericht, waarbij omwonenden nogmaals 14 dagen de gelegenheid hebben gekregen om schriftelijk op de plannen te reageren. Naar aanleiding van de door omwonenden ingebrachte suggesties zijn de plannen op verschillende punten aangepast. Zo is het aantal woningen teruggebracht, zijn de woningen anders gepositioneerd in het terrein met aandacht voor her- en aanplant van openbaar groen. Tevens is nader onderzoek gedaan naar de verkeersbewegingen en de mogelijke oplossingsrichtingen voor de door omwonenden naar voren gebrachte aandachtspunten. Deze zijn verwerkt in het verkeersveiligheidsadvies dat als bijlage 5 deel uitmaakt van dit plan. Ten slotte zijn de uitkomsten van het participatieproces ook betrokken bij de door de gemeenteraad vastgestelde uitgangspunten.

Zodoende kan worden gesteld dat de belangen van omwonenden in een vroegtijdig stadium zijn meegenomen in het proces. Initiatiefnemers hebben daartoe het initiatief genomen en hebben daarbij geprobeerd zoveel mogelijk tegemoet te komen aan de wensen van omwonenden. Conform het beleid van de gemeente heeft initiatiefnemer de uitkomsten van de inspraak en de wijze waarop de aangedragen punten zijn verwerkt opgenomen in een Nota van Inspraak; deze maakt als bijlage 26 deel uit van dit plan.

6.2.2 Bestuurlijk vooroverleg

Het bestemmingsplan wordt overeenkomstig artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening toegezonden aan de volgende instanties:

- Provincie Noord-Holland
- Waternet
- Veiligheidsregio Amsterdam - Amstelland
- Rijkswaterstaat
- Beschermers Amstelland
- Groengebied Amstelland
- Landschap Noord-Holland

Van de volgende instanties is een reactie ontvangen:

- Brandweer Amsterdam - Amstelland
- NV Nederlandse Gasunie
- Provincie Noord-Holland
- Waterschap Amstel, Gooi en Vecht

Brandweer Amsterdam - Amstelland heeft aangegeven dat er geen relevantie is met Externe Veiligheid en dat er daarom geen opmerkingen zijn. Daarnaast heeft de Brandweer aandacht gevraagd voor een goede bereikbaarheid en adequate waterwinning ten behoeve van bluswater. Deze reactie leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan. Wel zal in lijn met de reactie van de Brandweer bij de verdere uitwerking van het plan rekening worden gehouden met de eisen en richtlijnen uit de Handreiking Bluswatervoorziening en bereikbaarheid van Brandweer Nederland 2019 en het Bouwbesluit 2012. Tevens zullen de uitgewerkte plannen worden afgestemd met de Brandweer Amsterdam - Amstelland.

Ook NV Nederlandse Gasunie heeft het plan getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid. Op basis van de uitgevoerde toetsing concludeert Nederlandse Gasunie dat het plangebied buiten de 1% lethaliteitsgrens van de dichtstbijzijnde gasleiding valt; daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling. De reactie leidt daarom niet tot een inhoudelijke aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

Provincie Noord-Holland geeft in haar reactie aan dat het plan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Het plan dient - voor zover dit nog niet is gedaan - daarom regionaal te worden afgestemd en te worden opgenomen in de planmonitor woningbouw. Daarnaast heeft Provincie Noord-Holland het plan voorgelegd in het ARK-overleg. Uit het overleg is naar voren gekomen dat in het Beeldkwaliteitsplan beschreven wordt dat de drie erven elk een eigen identiteit krijgen door een eigen uitstraling en architectuur. Uit de referentiebeelden blijkt echter onvoldoende hoe deze verschillende identiteiten vorm gaan krijgen.

Verder is aangegeven dat het plan in vergelijking tot voorgaande versies minder opgaand groen lijkt te bevatten. Gevraagd wordt wat dit betekent voor het straatbeeld aangezien de sfeerimpressies in het Beeldkwaliteitsplan niet zijn aangepast. Ten slotte wordt gevraagd om inzicht te geven in de functie van de ontsluitingsweg naar de voormalige weilanden. Daarbij gaat men ervan uit dat deze noodzakelijk is voor de agrarische functie en niet voor de ontsluiting van een toekomstige uitbreiding.

Daarnaast wordt onder verwijzing naar het bepaalde in artikel 6.77 Regionale waterkeringen Omgevingsverordening NH 2020 gevraagd om het bestemmingsvlak van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' aan te passen zodat deze overeenkomt met de Omgevingsverordening NH 2020. Als laatste punt wordt gevraagd om een afwijkingsbevoegdheid toe te voegen aan artikel 10 van de planregels, zoals die ook is opgenomen in artikel 27.3 bestemmingsplan Buitengebied Noord.

De reactie van Provincie Noord-Holland geeft aanleiding om het plan op enkele onderdelen aan te passen en/of aan te vullen. Zo is een toelichtende tekst opgenomen waaruit naar voren komt dat de identiteit van de 3 verschillende erven tot uitdrukking komt in de materialisering en de detaillering van de 'hoofdwoningen' op het erf. Met betrekking tot het opgaand groen kan worden opgemerkt dat dit niet afzonderlijk in de verbeelding is bestemd als groen. De gekozen verkeersbestemming voor de erven staat echter naast verhardingen, ook bomen en andere beplanting toe.

Het inrichtingsplan voor de buitenruimte met daarin het opgaande groen zal bovendien in de volgende fase verder worden uitgewerkt; hierin wordt tevens de herplant meegenomen van de in verband met de uit te voeren saneringswerkzaamheden te kappen bomen aan de zuidzijde van het plangebied. Voorts wordt in de toelichting (paragraaf 2.3.1) aanvullend ingegaan op de functie van de ontsluitingsweg naar de voormalige weilanden; deze is bedoeld voor het beheer en gebruik van de aansluitende agrarische gronden.

Verder is de verbeelding van het voorontwerpbestemmingsplan Gijsbrechtkwartier in overeenstemming gebracht met de zonering van de Regionale waterkeringen zoals opgenomen in de Omgevingsverordening NH 2020. Ook is conform de reactie van de Provincie in artikel 10 van de planregels een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen die bebouwing binnen de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' via een omgevingsvergunning - onder voorwaarden - mogelijk maakt.

Waterschap Amstel, Gooi en Vecht heeft laten weten dat de eerder door het Waterschap naar voren gebrachte punten op het concept voorontwerpbestemmingsplan goed zijn verwerkt en verwoord. Het Waterschap heeft geen aanvullende opmerkingen.

6.2.3 *Inspraak*

Hoewel alle belanghebbenden nadrukkelijk zijn betrokken bij de totstandkoming van het stedenbouwkundig plan en hun inbreng heeft geleid tot aanpassing van het plan, is er zorgvuldigheidshalve voor gekozen om het bestemmingsplan voorontwerp ter inzage te leggen. Het voorontwerpbestemmingsplan wordt gedurende een periode van 10 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kon een ieder reageren op het voorontwerpbestemmingsplan. De ontvangen inspraakreacties zijn verzameld en voorzien van een reactie in de Nota Inspraak 2022, die als bijlage 27 deel uitmaakt van dit plan.

De ingekomen inspraakreacties hebben niet geleid tot aanpassing van het plan.

6.2.4 *Ter inzage legging en zienswijzen*

Het ontwerpbestemmingsplan Gijsbrechtkwartier heeft vanaf donderdag 14 december 2023 tot en met 24 januari 2024 gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er 4 zienswijzen ingediend. Daarnaast zijn er buiten de periode van terinzagelegging nog 3 zienswijzen ontvangen. Met het oog op de zorgvuldigheid en in lijn met de jurisprudentie over dit onderwerp zijn alle 7 zienswijzen behandeld en voorzien van een reactie.

De ontvangen zienswijzen zijn verzameld en voorzien van een reactie in de Nota Beantwoording Zienswijzen, die als bijlage 28 deel uitmaakt van dit plan.

Een aantal zienswijzen heeft geleid tot aanpassing van het plan. De aanpassingen betreffen de waterparagraaf en een regeling voor leidingenstrook van Liander. Daarnaast is naar aanleiding van de zienswijzen de Bomen Effect Analyse en het alternatieven onderzoek als bijlage aan het plan toegevoegd.

6.2.5 *Informatieavond*

Gedurende de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag, heeft op woensdag 10 januari 2024 een Informatiebijeenkomst plaatsgevonden over het plan Gijsbrechtkwartier. Alle bewoners van de Middenweg, de nieuwe woningen op het 'Compierterrein' en de bewoners langs de Holendrechteweg (16 t/m 33C) zijn rechtstreeks door initiatiefnemer uitgenodigd over deze informatieavond. Ook raadsleden hebben een uitnodiging ontvangen. De avond had het karakter van een inloopavond waarbij belangstellenden tussen 19-20.30u binnen konden lopen om zich te laten informeren over de plannen en vragen te stellen. Zo'n 50 belangstellenden hebben van deze mogelijkheid gebruik gemaakt.

Naast de landschapsarchitect en omgevingsjurist, vertegenwoordigers van de ontwikkelaar en bouwer was ook de gemeente ambtelijk vertegenwoordigd. Er waren 2 sets van elk 2 met enerzijds informatie over het stedenbouwkundig plan, parkeren en ontsluiting en groen en anderzijds informatie over het ontwerpbestemmingsplan.

Belangrijkste thema's waren:

- planning
- verkeersveiligheid Middenweg in relatie tot Compierterrein, de Holendrechteweg en de kruising tussen de Middenweg en de Holendrechteweg
- verkeersveiligheid in relatie tot bouwverkeer
- aanpassing kruispunt Middenweg / Holendrechteweg (planning en maatregelen)

Ook waren er mensen die geïnteresseerd waren in het kopen van één van de woningen in het plangebied.

Bijlagen bij Toelichting

Bijlage 1 Beeldkwaliteitplan

Bijlage 2 Bomen Effect Analyse

Bijlage 3 Nadere onderbouwing noodzaak kap - alternatieven onderzoek

Bijlage 4 Verkeerskundig onderzoek november 2018

Bijlage 5 Verkeersveiligheidsadvies ontsluiting manegeterrein

Bijlage 6 Advies Verkeerscommissie januari 2020

Bijlage 7 Toetsrapport LIB

Bijlage 8 Aanmeldnotitie m.e.r.

Bijlage 9 ARO-advies

Bijlage 12 Akoestisch onderzoek industrielawaai

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 *plan*

Het bestemmingsplan Gijsbrechtkwartier met identificatienummer NL.IMRO.0437.BPGijsbrechtkwart-VA01 van de gemeente Ouder-Amstel.

1.2 *aanduiding*

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.3 *aanduidingsgrens*

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.4 *agrarisch*

het telen van gewassen en/of het houden van dieren.

1.5 *bebouwing*

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.6 *bed & breakfast*

Een kleinschalige accommodatie gericht op het bieden van kortdurend toeristisch nachtverblijf met de verzorging van ontbijt zonder dat het een zelfstandige woning/wooneenheid betreft.

1.7 *bedrijf*

Een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen en bed and breakfasts daaronder niet begrepen.

1.8 *bedrijf aan huis*

Het door de bewoner van de woning bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bouwwerken met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, niet zijnde detailhandel, behoudens de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten.

1.9 *beroep aan huis*

Een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bouwwerken, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend.

1.10 *bestemmingsgrens*

De grens van een bestemmingsvlak.

1.11 *bestaand*

Bebouwing of gebruik dat op het tijdstip van de eerste terinzagelegging van het ontwerp van dit plan bestaat of in uitvoering is, danwel na dat tijdstip is of mag worden gebouwd en/of gebruikt krachtens een omgevingsvergunning, waarbij in het kader van bouwen de omgevingsvergunningsaanvraag voor dat tijdstip is ingediend.

1.12 *bestemmingsplan*

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en bijlage(n) als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0437.BPGijsbrechtkwart-VA01.

1.13 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.14 bijbehorend bouwwerk

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

1.15 bouwen

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.16 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.17 bouwlaag

Een boven het peil gelegen en doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen binnenwerks is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

1.18 bouwperceel

Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.19 bouwperceelsgrens

De grens van een bouwperceel.

1.20 bouwvlak

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

1.21 bouwwerk

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct, hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.22 bijzondere woonvormen

- a. een woonvorm waar bewoners nagenoeg zelfstandig wonen (met voorzieningen voor) verzorging en begeleiding (ook 24-uurs begeleiding);
- b. een groep mensen die geen (duurzame) gemeenschappelijk huishouden voert, er is geen sprake van continuïteit in de samenstelling en onderlinge verbondenheid;
- c. woongroepen: een groep personen die er bewust voor kiezen om met elkaar in één woning samen te wonen, zonder dat er sprake is van een gezinsverband of samenlevingsvorm.

1.23 bijzondere woonvorm met zorg

Een woonvorm waar bewoners nagenoeg zelfstandig wonen met (voorzieningen voor) verzorging en begeleiding (ook 24-uurs begeleiding).

1.24 detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.25 extensief recreatief medegebruik

een vorm van openluchtrecreatie waarbij vooral het landschap of bepaalde delen ervan sterk beleefd worden, waarbij weinig of geen gebouwde voorzieningen nodig zijn en waarbij tevens in het algemeen het aantal recreanten per oppervlakte-eenheid beperkt is, zoals wandelen, fietsen, verpozen en natuur- en landschapsbeleving; onder extensieve recreatie wordt in ieder geval niet begrepen lawaaisporten.

1.26 gebouw

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.27 gestapelde woning

Boven dan wel beneden elkaar gesitueerde woningen, waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid, al dan niet direct vanaf de weg of openbaar toegankelijk gebied gewaarborgd is.

1.28 hobbymatig agrarisch grondgebruik

Het voortbrengen van producten door middel van gewassen en/of het houden van dieren ondergeschikt aan de onderliggende bestemming.

1.29 hobbymatig houden van dieren

Het niet bedrijfsmatig en voor eigen particulier en hobbymatig gebruik houden van geringe aantallen vee, zoals koeien, paarden en schapen.

1.30 hoofdgebouw

Een gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.31 huishouden

Een persoon, of groep personen die een (duurzame) gemeenschappelijke huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan. Bedrijfsmatige kamerverhuur en bijzondere woonvormen vallen niet onder het begrip 'huishouden'.

1.32 kunstwerken

Bouwwerken geen gebouwen zijnde van weg- en waterbouwkundige aard, zoals viaducten, duikers, keerwanden, beschoeiingen, kademuren en dergelijke.

1.33 mantelzorg

Langdurende zorg die wordt geboden aan een hulpbehoevende, door personen uit diens sociale omgeving, waarbij de zorgverlening de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt, op vrijwillige, niet afdwingbare basis.

1.34 nutsvoorziening

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakel huisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, (ondergrondse) afvalinzamelcontainers, telefooncellen, collectieve energievoorzieningen (o.a. warmtepompen) en apparatuur voor telecommunicatie.

1.35 ondergronds bouwwerk

Een (gedeelte van) een bouwwerk, dat is gelegen beneden peil.

1.36 overkapping

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, zonder eigen wanden dat aan tenminste een deel van één zijde een gesloten wand kent, waaronder begrepen een carport.

1.37 peil

- a. Voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang.
- b. Voor gebouwen in het talud van de dijk: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld ter plaatse van de hoofdtoegang van het gebouw.
- c. In andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.38 prostitutie

Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.39 seksinrichting

De voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, seks theater, een parenclub, of een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.40 twee-onder-een kapwoning

Een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van twee aaneengebouwde woningen.

1.41 veredelingsbedrijf

fokkerijen, mesterijen, pluimveehouderijen, champignonkwekerijen, voor zover deze bedrijven geheel of hoofdzakelijk niet afhankelijk zijn van de opbrengst van de bij het bedrijf behorende gronden.

1.42 voorgevel

Een naar de openbare weg en/of fiets- en voetpad toegekeerde gevel van een hoofdgebouw.

1.43 voorgevellijn

Denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen.

1.44 voorzieningen van algemeen nut

Voorzieningen ten behoeve van de op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer.

1.45 vrijstaande woning

Een woning die hoogstens door middel van de bijbehorende bouwwerken met een andere woning verbonden is.

1.46 waterhuishoudkundige voorzieningen

Waterhuishoudkundige voorzieningen zijn voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit, (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen daaronder begrepen.

1.47 waterpeil

De hoogte (het niveau) van de waterspiegel gemeten naar NAP op het moment van aanvraag van de vergunning, afwijking of bestemmingswijziging. Dit kan betrekking hebben op zowel oppervlaktewater als grondwater.

1.48 wettelijke regelingen

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan, tenzij anders bepaald.

1.49 wonen

Het gehuisvest zijn in een woning.

1.50 woning

Een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van:

- a. één afzonderlijk huishouden, of
- b. één huishouden én maximaal 2 personen niet zijnde een huishouden, voor zover deze personen niet in een zelfstandige woning gehuisvest zijn.

1.51 woningsplitsing

Het verbouwen van een woning tot twee of meer woningen, dan wel het zodanig inrichten, gebruiken of laten gebruiken van een deel van de woning dat er feitelijk twee of meer woningen ontstaan.

1.52 zelfstandige woonruimte

Woonruimte die een eigen toegang heeft en welke kan worden bewoond zonder dat de bewoner(s) afhankelijk zijn van wezenlijke voorzieningen, zoals een keuken, badkamer of toilet, buiten de woonruimte.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij het toepassen van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 *de dakhelling*

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 *de goothoogte van een bouwwerk*

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals dakkapellen, of gelijksoortige uitbreidingen van een gebouw, antennes en daarmee gelijk te stellen onderdelen.

2.3 *de inhoud van een bouwwerk*

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.4 *de bouwhoogte van een bouwwerk*

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.5 *de oppervlakte van een bouwwerk*

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.6 *afstand tot de bouwperceelsgrens*

Tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

2.7 *ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk*

Vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. (hobbymatig) agrarisch grondgebruik;
- b. het behoud en / of herstel en / of ontwikkeling van landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden en kenmerken;
- c. ter plaatse van de functie-aanduiding 'recreatie' voor extensief dagrecreatief medegebruik en de daarbij behorende voorzieningen, zoals bankjes, picknicktafels en sport- en speelvoorzieningen; met de daarbij behorende:
- d. wandelpaden ten dienste van de **onder d** genoemde functies;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. groenvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op of in deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd met een maximale hoogte van 2m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2 ten behoeve van het bouwen van een schuilgelegenheid voor dieren, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte maximaal 3,5m bedraagt, en
- b. de oppervlakte maximaal 30m² bedraagt.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor / als:

- a. intensieve veehouderij;
- b. een bedrijf gericht op fruitteelt / ooftbouw (boomvruchten), dan wel een veredelingsbedrijf;
- c. een kampeerterrein dan wel kamperen.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.4 **sub b** ten behoeve van het toestaan van agrarisch grondgebruik voor bedrijven gericht op ooftbouw, mits er geen sprake is van een aantoonbaar onevenredige aantasting van in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

3.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.6.1 Verbodsbepaling

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het bodemverlagen, afgraven, ophogen en egaliseren van gronden;
- c. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het aanbrengen of aanleggen van oeverbeschoeiingen;

- e. het vellen of rooien van houtgewas, anders dan bij wijze van verzorging van de aanwezige houtopstand, met dien verstande dat geen omgevingsvergunning is vereist voor het periodiek kappen van griendhout en ander hakhout, voor zover betreffende de normale uitoefening van het ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan bestaande bodemgebruik. Geen omgevingsvergunning is vereist voor werken en werkzaamheden met betrekking tot het houtgewas als bedoeld in Hoofdstuk 4 van de Wet natuurbescherming;
- f. het bebossen of beplanten van gronden met bomen, die ten tijde van het van kracht worden van dit plan niet met bomen beplant zijn;
- g. het graven van sloten of vijvers, alsmede het graven of vergraven of dichten van watergangen en het maken van dammen;
- h. het aanleggen van mest- en sleufsilos;
- i. het aanbrengen van afbeeldingen of tekens voor commerciële doeleinden met een oppervlakte van meer dan 4 m².

3.6.2 *Uitzonderingen*

Het verbod als bedoeld in 3.6.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. die zijn gericht op het behoud en / of herstel van de in 3.1 genoemde waarden;
- c. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- d. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

3.6.3 *Toelaatbaarheid*

Een omgevingsvergunning ten behoeve van werken of werkzaamheden als bedoeld in 3.6.1 is slechts toelaatbaar, indien de gevolgen daarvan de landschappelijke, natuurlijke en/of cultuurhistorische waarden van de gronden niet onevenredig aantasten, dan wel de herstel mogelijkheden van de waarden niet verkleinen. Het bevoegd gezag kan zich daarbij laten adviseren door een ter zake kundige, zoals een landschapsarchitect.

Artikel 4 Groen

4.1 *Bestemmingsomschrijving*

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen;
- b. bermen en beplanting;
- c. voetpaden;
- d. speelvoorzieningen;
- e. waterlopen en waterpartijen;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen en kunstwerken;
- g. nutsvoorzieningen en straatmeubilair.

4.2 *Bouwregels*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2 meter.

4.3 *Specifieke gebruiksregels*

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor nachtverblijf.

Artikel 5 Tuin - 1

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen en parkeervoorzieningen, behorende bij de aangrenzend gelegen hoofdgebouwen, straatmeubilair en nutsvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van uitbouwen aan het hoofdgebouw in de vorm van entrees en erkers, met dien verstande dat:

- a. de diepte van een entree en erker maximaal 1,5 meter mag bedragen, mits de afstand tot de voorste bouwperceelgrens minimaal 2 meter bedraagt;
- b. de breedte van een entree maximaal de helft van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw mag bedragen, waaraan / - in de entree wordt gesitueerd;
- c. de breedte van een erker maximaal twee derde van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw mag bedragen, waaraan / -in de erker wordt gesitueerd;
- d. de goothoogte van een entree en erker maximaal de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw mag bedragen;
- e. de bouwhoogte van een entree en erker maximaal 0,3 meter boven de eerste verdiepingvloer mag bedragen.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen of erf- of perceelafscheiding zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bouwwerken:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

Artikel 6 Tuin - 3

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de aangrenzend gelegen hoofdgebouwen;
- b. het herstel, behoud en de ontwikkeling van de landschappelijke kwaliteit en het groene karakter van het gebied.

6.2 Bouwregels

Op of in deze gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in de vorm van erf- of perceelscheidingen worden gebouwd met een maximale hoogte van 1m.

6.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. vuurwerkopslag;
- b. (permanente) buitenopslag van goederen en materialen voor de voorgevellijn van het aangrenzend gelegen hoofdgebouw.

6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.4.1 Verbodsbepaling

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Tuin - 3' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het met meer dan 0,5m verlagen, afgraven, ophogen en egaliseren van gronden;
- c. het aanbrengen of aanleggen van oeverbeschoeiingen;
- d. het graven van sloten of vijvers, alsmede het graven of vergraven of dichten van watergangen en het maken van dammen;
- e. het aanbrengen van afbeeldingen of tekens voor commerciële doeleinden met een oppervlakte van meer dan 0,5m².

6.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 6.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden:

- a. die betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. die zijn gericht op het behoud en / of herstel van de in Beeldkwaliteitplan (zie bijlage 1) genoemde waarden;
- c. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- d. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

6.4.3 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning ten behoeve van werken of werkzaamheden als bedoeld in 6.4.1 is slechts toelaatbaar, indien de gevolgen daarvan de landschappelijke of natuurlijke waarden van de gronden niet onevenredig aantasten, dan wel de herstel mogelijkheden van de waarden niet verkleinen.

Toetsing vindt plaats aan het Beeldkwaliteitsplan dat als bijlage 1 deel uitmaakt van de planregels.

Artikel 7 Verkeer

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en straten;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen, waaronder bermen en beplanting;
- e. straatmeubilair;
- f. voorzieningen van algemeen nut;
- g. kunstwerken;
- h. waterlopen en waterpartijen;
- i. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. kunstwerken en oeververbindingen ten behoeve van bruggen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut, wachthuisjes en telefooncellen worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- c. de oppervlakte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 15 m².

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van lichtmasten, bewegwijzering en verkeersregulering mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3,5 meter.

7.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

Artikel 8 Verkeer - verblijfsgebied

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeersvoorzieningen in de vorm van wegen en straten met een verblijfsfunctie, (woon)erven, paden en langzaamverkeersroutes;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. straatmeubilair;
- g. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - brug' voor bruggen en de bijhorende oeververbindingen;
met daaraan ondergeschikt
- h. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen;
- i. kunstwerken, zoals duikers, kabels en leidingen,

met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Op de voor 'Verkeer - verblijfsgebied' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming.

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van lichtmasten, bewegwijzering en verkeersregulering mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- b. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3,5 meter.

8.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

Artikel 9 Water

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. infiltratievoorzieningen;
- d. kunstwerken, zoals duikers en bruggenhoofden.

9.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 meter, gemeten vanaf het waterpeil.

9.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van gronden als ligplaats of aanlegplaats voor woonschepen en/of recreatieschepen en het gebruiken of laten gebruiken als jachthaven, met uitzondering van de aanlegsteiger voor recreatievaartuigen die op de verbeelding zijn aangegeven;
- b. het gebruiken of laten gebruiken van een steiger met de daarbij behorende gronden voor meer dan één ligplaats of aanlegplaats voor pleziervaartuigen per bouwperceel.

Artikel 10 Wonen

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in een woning;
- b. de uitoefening van een aan huis gebonden beroep,

met de daarbij behorende:

- c. tuinen en erven;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen en nutsvoorzieningen ten behoeve van het wonen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het maximum aantal woningen mag niet meer bedragen dan het aantal dat is aangegeven ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'maximum aantal woningen';
- c. ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximum bebouwd oppervlak' mag de (gezamenlijke) footprint van het hoofdgebouw(en) niet meer bedragen dan de waarde die ter plaatse is aangeduid;
- d. binnen het bouwvlak, ter plaatse van de aanduiding:
 1. 'vrijstaand', zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan;
 2. 'twee-aaneen', zijn uitsluitend twee-aaneengebouwde woningen toegestaan;
 3. 'gestapeld', zijn uitsluitend gestapelde woningen toegestaan;
- e. de voorgevel van een hoofdgebouw dient te worden gebouwd in dan wel maximaal tot 3 meter achter de voorgevellijn;
- f. de goothoogte mag niet meer bedragen dan de waarde die is aangegeven ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'goothoogte';
- g. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de waarde die is aangegeven ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'maximale bouwhoogte';
- h. de dakhelling bedraagt minimaal 30° en maximaal 60°.

10.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mag de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken in m² niet meer bedragen dan de aangegeven waarde;
- b. voor het overige geldt dat de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw mag ten hoogste 50% van de oppervlakte van het bouwperceel bedragen tot:
 1. 40 m², indien het bouwperceel kleiner is dan of gelijk is aan 250 m²;
 2. 60 m², indien het bouwperceel groter is dan of gelijk is aan 250 m²;
 3. 80 m², indien het bouwperceel groter is dan of gelijk is aan 500 m²;
 4. 100 m², indien het bouwperceel groter is dan of gelijk is aan 750 m²;
 5. 120 m², indien het bouwperceel groter is dan 1.000 m².
- c. voor aan de woning gebouwde bijbehorende bouwwerken gelden tevens de volgende regels:
 1. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
 2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 meter;
 3. de diepte mag niet meer bedragen dan 3 meter, loodrecht gemeten vanuit de gevel van de woning waaraan wordt gebouwd;
 4. de breedte van aan de achtergevel van de woning gebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan de breedte van de achtergevel van de woning;
 5. aan de zijgevel van de woning gebouwde bijbehorende bouwwerken mogen op niet minder dan 1 meter achter de voorgevellijn en op niet meer dan 3 meter achter het verlengde van de achtergevel van de woning worden gebouwd.
- d. Voor vrijstaande bijbehorende bouwwerken gelden tevens de volgende regels:
 1. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
 2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 meter;

3. in afwijking onder 1 en 2 geldt dat bij een platte afdekking de hoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter.

10.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen vóór de voorgevellijn maximaal 1 meter mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer bedragen dan 3 meter, met dien verstande dat er slechts 1 overkapping per bouwperceel gerealiseerd mag worden en tot maximaal 30 m²;
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.

10.2.4 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning kan slechts dan worden verleend indien het ontwerp voor de woning in overeenstemming is met de uitgangspunten zoals vastgelegd in het Beeldkwaliteitplan Gijsbrechtkwartier dat als bijlage 1 deel uitmaakt van deze planregels.

10.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bouwwerken:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

10.4 Specifieke gebruiksregels

10.4.1 Beroep aan huis

Ten behoeve van het uitoefenen van een beroep aan huis mag ten hoogste 40% van de vloeroppervlakte van de begane grond van de woning en/of bijbehorende bouwwerken worden gebruikt met een maximum van 45m² mits:

- a. het gebruik geen ernstige c.q. onevenredige hinder voor het woonmilieu oplevert en geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de omgeving;
- b. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en het geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt;
- c. geen detailhandel of horeca wordt uitgeoefend;
- d. het geen bedrijven betreft die zijn genoemd in het Besluit omgevingsrecht.

10.4.2 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. permanente of tijdelijke bewoning, voor zover het vrijstaande bijbehorende bouwwerken betreft;
- b. bewoning als afhankelijke woonruimte;
- c. recreatief nachtverblijf;
- d. woningsplitsing.

10.5 Afwijken van de gebruiksregels

10.5.1 Bedrijf aan huis

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10.1 en 10.4.2 voor de uitoefening van een bedrijf aan huis in het hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk, met dien verstande dat:

- a. de woonfunctie als hoofdfunctie behouden blijft;
- b. bedoeld gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt; dit betekent onder meer dat:

1. geen omgevingsvergunning zal worden verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid, dat onder de werking van het Besluit omgevingsrecht valt, tenzij het desbetreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden verantwoord is;
 2. het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
 3. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is;
- c. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
 - d. parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden, dan wel aantoonbaar geen overlast wordt veroorzaakt op de openbare weg;
 - e. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd de verkoop in het klein in verband met bedrijfsmatige activiteiten in of bij het hoofdgebouw;
 - f. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de begane grond van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een beroep en/of bedrijf aan huis in gebruik mag zijn, zulks met een absoluut maximum van 45m².

10.5.2 *Bed & breakfast*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.1 **onder a** en toestaan dat een woning mag worden gebruikt voor bed and breakfast mits:

- a. sprake is van een oppervlakte van maximaal 65 m²;
- b. in de omgeving van het gebouw geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt;
- c. het gebruik geen onevenredige afbreuk doet aan het karakter van het perceel en de omgeving.

10.5.3 *Kamergewijze verhuur*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.1 **onder a** en kamerverhuur aan meer dan 2 personen toestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het huishouden van de verhuurder blijft ter plaatse woonachtig, danwel verzekerd is dat een beheerder al dan niet op afstand toezicht houdt op de woonsituatie;
- b. de in de woningen beschikbare gebruiksoppervlakte dient minimaal 12m² per persoon te zijn;
- c. er mag geen zodanige verkeersaantrekkende werking optreden dat deze leidt of kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van het verkeer;
- d. aangetoond is dat er op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid beschikbaar is, conform het bepaalde in artikel 20.1, dan wel dat het gebruik niet leidt of kan leiden tot een onevenredige parkeerdruk in de openbare ruimte;
- e. er ontstaat geen onevenredige aantasting van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en nabij gelegen bedrijven;
- f. aangetoond is dat er sprake is van een verantwoord woon- en leefklimaat;
- g. in een straat wordt slechts aan één kant tussen twee zijstraten én binnen een straal van 50 meter voor niet meer dan 1 pand een omgevingsvergunning verleend voor kamergewijze verhuur;
- h. tussen twee panden met kamergewijze verhuur moeten minstens 2 woningen of panden met een andere functie aanwezig zijn.

10.5.4 *Bijzondere woonvormen met zorg*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10.1 onder a en bijzondere woonvormen toestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er is sprake van een doelgroep met een aantoonbare zorgbehoefte;
- b. de gebruikswijziging heeft betrekking op een bruto-vloeroppervlakte van maximaal 1500m²;
- c. er mag geen zodanige verkeersaantrekkende werking optreden dat deze leidt of kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van het verkeer;
- d. aangetoond is dat er op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid beschikbaar is, conform het bepaalde in artikel 20.1 dan wel dat het gebruik niet leidt of kan leiden tot een onevenredige parkeerdruk in de openbare ruimte;
- e. er ontstaat geen onevenredige aantasting van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en nabij gelegen bedrijven;
- f. aangetoond is dat er sprake is van een verantwoord woon- en leefklimaat.

10.5.5 Woningenplitsing

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.4.2 **onder d** en woningsplitsing toestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de woningsplitsing leidt niet tot een nadelige beïnvloeding van het verkeer;
- b. aangetoond is dat er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein is, conform het bepaalde in artikel 20.1, dan wel dat het gebruik niet leidt of kan leiden tot een onevenredige parkeerdruk in de openbare ruimte;
- c. er ontstaat geen onevenredige aantasting van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en nabijgelegen bedrijven;
- d. er is aangetoond dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat;
- e. er is aangetoond dat er geen belemmeringen zijn vanuit het oogpunt van externe veiligheid, met dien verstande dat, indien de betreffende locatie binnen het invloedsgebied van één of meer risicobronnen gelegen is:
 1. het groepsrisico dient te worden berekend;
 2. een verantwoording van het groepsrisico plaatsvindt.

Artikel 11 Leiding - Hoogspanningsverbinding

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar geldende bestemmingen, mede bestemd voor aanleg, instandhouding en/of bescherming van een ondergrondse hoogspanningsverbinding inclusief de daarbij behorende belemmeringsstrook. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

11.2 Bouwregels

Op of in deze gronden mag niet worden gebouwd, met dien verstande dat bouwwerken ten dienste van de dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' in de vorm van nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde wel zijn toegestaan, mits de bouwhoogte van bouwwerken niet meer dan 4m bedraagt.

11.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.2 en toestaan dat in de andere bestemmingen gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd, mits:

- a. de veiligheid en bereikbaarheid met betrekking tot de hoogspanningsverbinding niet wordt geschaad en geen kwetsbare objecten worden toegelaten;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

11.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

11.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen, paden, en andere oppervlakteverhardingen;
- b. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginningen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven of ophogen;
- c. het aanbrengen en/of rooien van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
- e. diepploegen;
- f. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving aangegeven en daarmee verband houdende constructies;
- g. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen.

11.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 11.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden:

- a. die betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

11.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 11.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
- b. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

Artikel 12 Waarde - Archeologie

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Onderzoeksplicht

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 30cm beneden het huidige maaiveld (-mv), een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

12.2.2 Voorwaarden

Indien uit het in 12.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden.
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen.
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

12.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

12.3.1 Verbodsbepaling

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem, zulks indien de oppervlakte 100 m² of meer bedraagt.
- b. het aanleggen, verbreden en/of verharderen van wegen, paden, banen en/of parkeergelegenheden en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de oppervlakte 100 m² of meer bedraagt.
- c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren, zulks indien de oppervlakte 100 m² of meer bedraagt.
- d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil.
- e. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, zulks indien de oppervlakte 100 m² of meer bedraagt waarbij de breedte van deze werken tenminste 1,25 meter bedraagt.
- f. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bos zijn bestemd, zulks indien de oppervlakte 100 m² of meer bedraagt en de bodem verstooren op een grotere diepte dan 30cm -mv.
- g. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd, zulks indien de oppervlakte 100 m² of meer bedraagt en de bodem verstooren op een grotere diepte dan 30cm -mv.
- h. het aanleggen van bos of boomgaard, zulks indien de oppervlakte 100 m² of meer bedraagt en de bodem verstooren op een grotere diepte dan 30cm -mv.
- i. het scheuren van grasland, zulks indien de oppervlakte 100 m² of meer bedraagt en de bodem verstooren op een grotere diepte dan 30cm -mv.
- j. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 30cm -mv, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen, zulks indien de oppervlakte 100 m² of meer bedraagt.

12.3.2 Uitzonderingen

Het in 12.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. de uitvoering van dit plan betreffen, mits:
 1. bij heiwerkzaamheden een afstand hart op hart van de heipalen wordt aangehouden van ten minste 3,5m (archeologie vriendelijk bouwen), en
 2. geen graafwerkzaamheden plaatsvinden die dieper de grond ingaan dan 6,5m -mv.

12.3.3 Toelaatbaarheid

De omgevingsvergunning wordt verleend indien is gebleken dat de in 12.3.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal.

- a. voor zover de in 12.3.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning één van de volgende voorschriften wordt verbonden:
- b. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- c. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- d. de verplichting de uit te voeren werken en werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- e. de vergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

12.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologie' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Artikel 13 Waterstaat - Waterkering

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de waterkering. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

13.2 Bouwregels

Op of in deze gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van het aanleggen en onderhouden van de waterkering.

13.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 13.2 en toestaan dat in de andere bestemming(en) gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de waterkering, waaronder tevens wordt verstaan het onderhouden en aanleggen van de waterkering;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de waterkering.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 14 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 15 Algemene aanduidingsregels

15.1 overige zone - aardkundig waardevol gebied

De voor 'overige zone - aardkundig waardevol gebied' aangeduide gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de aardkundige waarden van het landschap die samenhangen met de bodem en het reliëf. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

15.1.1 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden

Het is verboden op of in de gronden met de aanduiding 'overige zone - aardkundig waardevol gebied' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het bodemverlagen, afgraven, ophogen en egaliseren van gronden en scheuren van grasland;
- c. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het aanbrengen of aanleggen van overbeschoeiingen;
- e. het vellen of rooien van houtgewas, anders dan bij wijze van verzorging van de aanwezige houtopstand, met dien verstande dat geen omgevingsvergunning is vereist voor het periodiek kappen van griendhout en ander hakhout, voor zover betreffende de normale uitoefening van het ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan bestaande bodemgebruik. Geen omgevingsvergunning is vereist voor werken en werkzaamheden met betrekking tot het houtgewas als bedoeld in H4 van de Wet natuurbescherming;
- f. het beplanten van gronden met bomen, die ten tijde van het van kracht worden van dit plan niet met bomen beplant zijn;
- g. het graven van sloten of vijvers, alsmede het graven of vergraven of dichten van watergangen en het maken van dammen.

15.1.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het verbod als bedoeld onder 15.1.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden, die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. voortvloeien uit de realisatie van het stedenbouwkundig plan waarvan de uitvoering planologisch wordt geborgd met dit plan;
- c. zijn gericht op het behoud en / of herstel ten behoeve van de voor het aardkundig waardevol gebied van belang zijnde waarden;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- e. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

15.1.3 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning ten behoeve van werken of werkzaamheden als bedoeld in 15.1.1 is slechts toelaatbaar, indien de gevolgen daarvan, het zij direct, hetzij indirect de aardkundige waarden niet onevenredig worden of niet onevenredig kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden tot herstel van de waarden niet worden of niet kunnen worden verkleind.

Artikel 16 Algemene bouwregels

16.1 Algemene bepaling met betrekking tot ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende regels:

- a. nieuwe ondergrondse bouwwerken zijn niet toegestaan;
- b. in afwijking van het bepaalde **onder a** zijn wel toegestaan:
 1. afvalinzamelpunten, met een maximale bouwdiepte van 3,5 meter;
 2. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
 3. voorzieningen voor warmte-koude-opslag.

16.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

Artikel 17 Algemene gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. seksinrichtingen;
- b. escortbedrijf;
- c. prostitutie;
- d. sekswinkel
- e. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- f. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- g. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

Artikel 18 Algemene afwijkingsregels

18.1 Algemeen

Indien niet op grond van een andere bepaling kan worden afgeweken van deze regels, kunnen burgemeester en wethouders door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het volgende:

- a. het afwijken van de in de regels voorgeschreven maatvoering met ten hoogste 10%;
- b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of – intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 meter;
- e. het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken voor het wegverkeer en het openbaar vervoer, mits per bouwwerk:
 1. de hoogte niet meer bedraagt dan 3 meter en;
 2. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 10 m²;
- f. het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals gasdrukregelstations, wachthuisjes en telefoocellen, uitgezonderd verkooppunten voor motorbrandstoffen en transformatorhuisjes, mits per bouwwerk:
 1. de hoogte niet meer bedraagt dan 3 meter en;
 2. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 10 m²;
- g. het bouwen van transformatorhuisjes, mits:
 1. de hoogte niet meer dan 5 meter en;
 2. de oppervlakte niet meer dan 25 m² bedraagt;
- h. het plaatsen van kunstwerken in artistieke zin, mits de hoogte niet meer dan 3 meter bedraagt;
- i. het plaatsen van lichtmasten, mits de hoogte niet meer dan 8 meter bedraagt.

Artikel 19 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

- a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of – intensiteit daartoe aanleiding geeft. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- c. het aanpassen van opgenomen bepalingen in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

Artikel 20 Overige regels

20.1 Parkeren

Het bevoegd gezag kan pas een omgevingsvergunning verlenen voor de activiteiten bouwen en/of gebruiken van gronden en/of de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, met inachtneming van het volgende:

1. in het geval van nieuwbouw, uitbreiding en functiewijziging van gebouwen en/of voorzieningen, dient op eigen terrein te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen;
2. er is sprake van voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen, indien:
 - a. wordt voldaan aan de normen die zijn neergelegd in de door het bevoegd gezag vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren en laden en lossen, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning;
 - b. in het geval het bevoegde gezag geen beleidsregels zoals genoemd in lid a heeft vastgesteld, wordt voldaan aan de normen uit de CROW-publicatie 317 'kencijfers parkeren en verkeersgeneratie', zoals deze in dit bestemmingsplan zijn opgenomen in bijlage 2 en die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning en dat indien deze publicatie gedurende de planperiode wordt gewijzigd en geen beleidsregels zijn vastgesteld, rekening wordt gehouden met de wijziging;
 - c. de parkeerplaatsen voldoen aan de verdere eisen (maatvoering en ontwerp) die zijn neergelegd in de CROW-publicatie 317 'kencijfers parkeren en verkeersgeneratie', zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning en dat indien deze publicatie gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging;
 - d. de parkeerplaatsen voldoen aan de verdere eisen (maatvoering en ontwerp) die in volgende beleidsnota's worden vastgesteld; en dat indien deze nota wordt vernieuwd, rekening wordt gehouden met de nieuwe regels.

20.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 20.1, indien:

- a. aanpassing van het bouwplan om alsnog te kunnen voorzien in voldoende parkeerruimte op eigen terrein redelijkerwijs niet kan worden verlangd;
- b. op een andere wijze is of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen om de toename van de parkeer behoefte op te vangen;
- c. de betreffende ontwikkeling, mits voldoende ruimtelijk onderbouwd, niet valt in te delen binnen één van de gestelde categorieën uit de CROW-publicatie 317 'kencijfers parkeren en verkeersgeneratie';
- d. het voldoen aan die bepalingen gezien het gebruik en/of het bouwplan van het betreffende plangebied, mede gezien de omgeving, niet noodzakelijk is en/of op overwegende bezwaren stuit.

Dit besluit moet worden voorzien van een motivering waaruit blijkt welke stedenbouwkundige, verkeerskundige en/of overige ruimtelijke overwegingen hiertoe aanleiding geven en op welke wijze de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd blijft.

20.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van het bepaalde in 20.1, indien dit noodzakelijk is om een goede verkeersstructuur en/of bereikbaarheid voor het pand, perceel, straat (of deel daarvan) dan wel een andere ruimtelijke functionele structuur te waarborgen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 21 Overgangsrecht

21.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sub a met maximaal 10%.
- c. sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

21.2 Overgangsrecht gebruik

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde in sub a te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. het bepaalde onder sub a is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 22 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: regels van het bestemmingsplan 'Gijsbrechtkwartier'.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van xxxx.

De voorzitter,
.....

De griffier,
.....

Bijlagen bij Regels

Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan Gijsbrechtkwartier

Bijlage 2 Parkeernormen CROW - uitgave 317