



Bestemmingsplan Dijkverlegging De Nieuwe Kern Ouder-Amstel



Rapport

Aveco de Bondt BV

Holten - Amstelveen - Breda - Eindhoven - Nieuwegein

Postbus 64, 7450 AB Holten

T +31 88 004 82 12

info@avecodebondt.nl

avecodebondt.nl

Bestemmingsplan Dijkverlegging De Nieuwe Kern Ouder-Amstel

project Ontwikkeling Dijkverlegging De Nieuwe Kern
projectnummer 230524
projectleider Jeroen Hendriks

datum 28 maart 2024
referentie 230524_AdB_RAP_0001_v2.0

opdrachtgever Borchland Ontwikkeling C.V.
contactpersoon Dhr. R. Janse de Jonge

status Vastgesteld
auteur Juul Osinga

paraaf
gecontroleerd Jeroen Hendriks

Jeroen Hendriks



**Aveco
de Bondt**
onderzoekt ontwerpt adviseert

Bestemmingsplan Dijkverlegging De Nieuwe Kern Ouder-Amstel



Inhoudsopgave

Toelichting	4
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding en doel	5
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	6
1.3 Vigerend bestemmingsplan	7
1.4 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	9
2.1 Huidige situatie	9
2.2 Toekomstige situatie	10
Hoofdstuk 3 Beleidskader	18
3.1 Rijksbeleid	18
3.2 Provinciaal beleid	22
3.3 Regionaal beleid	25
3.4 Gemeentelijk beleid	26
Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten	31
4.1 Archeologie en cultuurhistorie	31
4.2 Bodem	32
4.3 Water	33
4.4 Ecologie	36
4.5 Verkeer	40
4.6 Milieu	40
4.7 Milieueffectrapportage	41
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	43
5.1 Algemeen	43
5.2 Planvorm	43
5.3 Toelichting op de regels	43
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	45
6.1 Economische uitvoerbaarheid	45
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45
Bijlagen toelichting	47
Bijlage 1 Waterstructuurplan	48
Bijlage 2 Dijkverleggingsplan	49
Bijlage 3 Dijkverleggingsplan Geotechniek - leggerprofiel en dijkontwerp	50
Bijlage 4 Archeologisch bureau-onderzoek	51
Bijlage 5 Analyse milieukundige bodemgesteldheid	52
Bijlage 6 m.e.r.-rapportage DNK	53



Bijlage 7	Aerius-berekening	54
Bijlage 8	Natuurtoets: De Nieuwe Kern	55
Bijlage 9	Aanvullend onderzoek ecologie	56
Regels		57
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	58
Artikel 1	Begrippen	58
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	59
Artikel 2	Waterstaat - Waterkering	59
Hoofdstuk 3	Algemene regels	60
Artikel 3	Anti-dubbelregel	60
Artikel 4	Schakelbepaling	61
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	62
Artikel 5	Overgangsrecht	62
Artikel 6	Slotregel	63



Toelichting



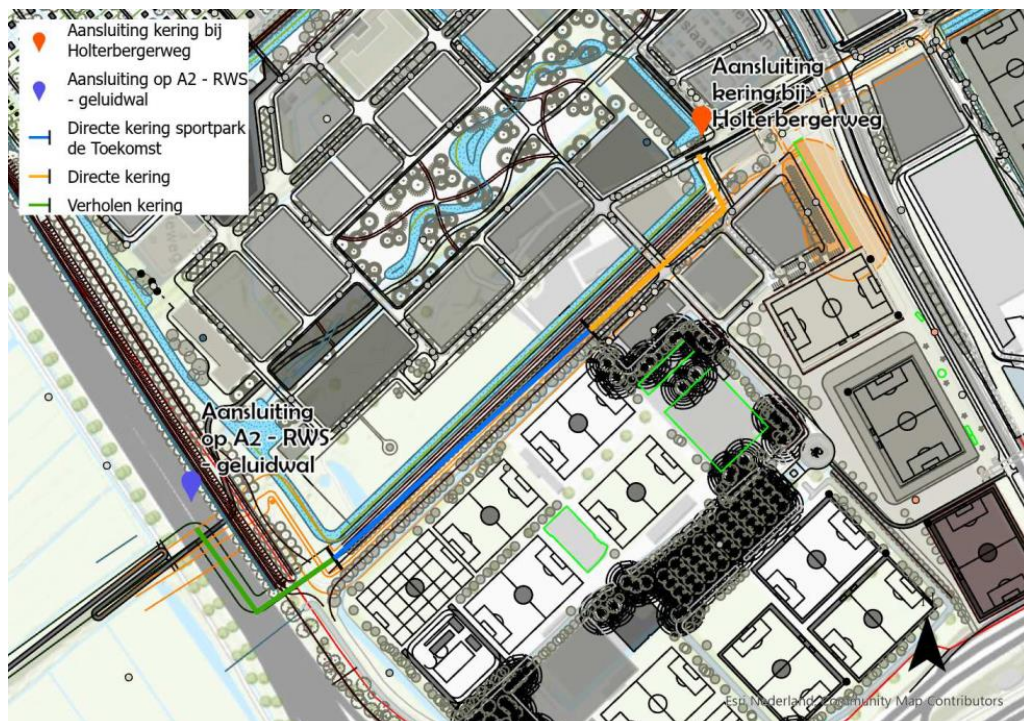
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De gemeente Ouder-Amstel wil samen met grondeigenaren het plangebied De Nieuwe Kern (DNK) ontwikkelen. De Nieuwe Kern betreft een gebiedsontwikkeling in de gemeente Ouder-Amstel. Als een 'ruwe diamant' ligt het gebied tussen Amstel Business Park, het station Duivendrecht, de Johan Cruijff Arena en de A2 en vormt het onderdeel van de stedelijke agglomeratie Amsterdam. Het vormt onderdeel van de Amstelcorridor, van het Amstel Station tot het AMC, dat de komende jaren wordt getransformeerd om tegemoet te komen aan de hoge druk op de woning- en kantorenmarkt. Voor het plangebied De Nieuwe Kern speelt de waterhuishouding een grote rol. Bij een juiste invulling van de 'Waterhuishouding' ontstaan kansen voor een mooie en levendige groenblauwe stadswijk, die bovenal waterveilig is ingericht en geen nadelige effecten kent naar de directe omgeving.

In de huidige situatie loopt er een waterkering door het plangebied. Door de planontwikkeling van DNK komt de functie van de kering tussen de A2 en de Holterbergweg te vervallen. De waterkering wordt derhalve verplaatst. De nieuwe kering komt tegen de te verkleinen polder "De Toekomst" te liggen. Deze nieuwe kering krijgt de status van regionale kering.

Vooruitlopend op de ontwikkeling van De Nieuwe Kern worden de werkzaamheden voor het verleggen van het dijklichaam en daarmee de functie van de waterkering opgestart. Voorliggend bestemmingsplan voorziet een passend juridisch-planologisch beschermingsregime voor de toekomstige ligging van de waterkering.



Figuur 1.1: Overzicht locatie nieuwe kering



1.2 Ligging en begrenzing plangebied

DNK is een gebiedsontwikkeling in de gemeente Ouder-Amstel. Het gebied heeft een oppervlakte van circa 190 hectare en ligt tussen Amstel Business Park, het station Duivendrecht, de Johan Cruijff ArenaA en de A2 en vormt daarmee een onderdeel van de Amstelcorridor. Het plangebied van De Nieuwe Kern is weergegeven in de onderstaande afbeelding.

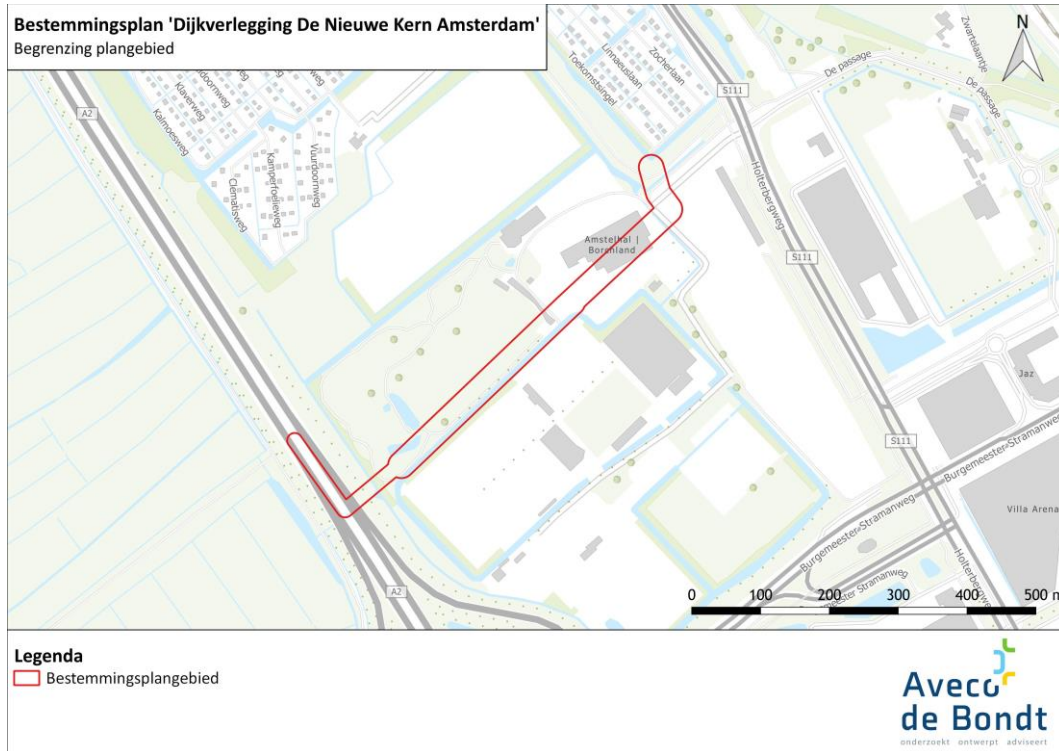


Figuur 1.2: Plangebied De Nieuwe Kern (bron: www.denieuwekern.nl)

Dit bestemmingsplan heeft enkel betrekking op de verlegging van de waterkering. De ligging van de beoogde nieuwe regionale waterkering is weergegeven in figuur 1.1. Hierbij zijn drie dijktrajecten te onderscheiden:

- De aansluiting bij de A2;
- De nieuwe kering parallel aan het sportpark De Toekomst;
- De aansluiting bij de huidige kering ter plaatse van de Holterbergweg.

De begrenzing van het plangebied van onderhavig bestemmingsplan is in figuur 1.3 weergegeven. De huidige ligging van de waterkering is weergegeven in figuur 2.1.



Figuur 1.3: Plangebied bestemmingsplan Dijkverlegging De Nieuwe Kern

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor onderhavig plangebied zijn in de huidige situatie de volgende bestemmingsplannen vigerend:

- "Strandvliet 1970", vastgesteld op 29 januari 1971;
- "De Nieuwe Toekomst - Fase 1", vastgesteld op 3 februari 2022;
- "Bestemmingsplan Evenemententerreinen, terrassen e.a.", vastgesteld op 31 januari 2019;
- "Parkeren Ouder-Amstel", vastgesteld op 11 oktober 2018.

Vanwege de voorgenomen gebiedsontwikkeling De Nieuwe Kern heeft de gemeente Ouder-Amstel tevens meerdere voorbereidingsbesluiten genomen om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen die de gebiedsontwikkeling zouden kunnen belemmeren. Op 31 oktober 2023 is het meest recente voorbereidingsbesluit vastgesteld. De verlegging van de waterkering is echter in lijn met de gebiedsontwikkeling De Nieuwe Kern, dit wordt nader toegelicht in hoofdstuk 3. Er is een nieuw bestemmingsplan benodigd om de realisatie van de regionale waterkering inclusief beschermingszones mogelijk te maken en planologisch te beschermen. Daarom wordt hiervoor een passende regeling opgenomen waarbij deze gronden primair bestemd zijn voor het behoud van de waterkering.

Onderhavig bestemmingsplan betreft een zogenaamd paraplubestemmingsplan, dat in aanvulling op de vigerende bestemmingsplannen de nieuwe waterkering inclusief beschermingszone planologisch-juridisch mogelijk maakt en beschermd.



1.4 Leeswijzer

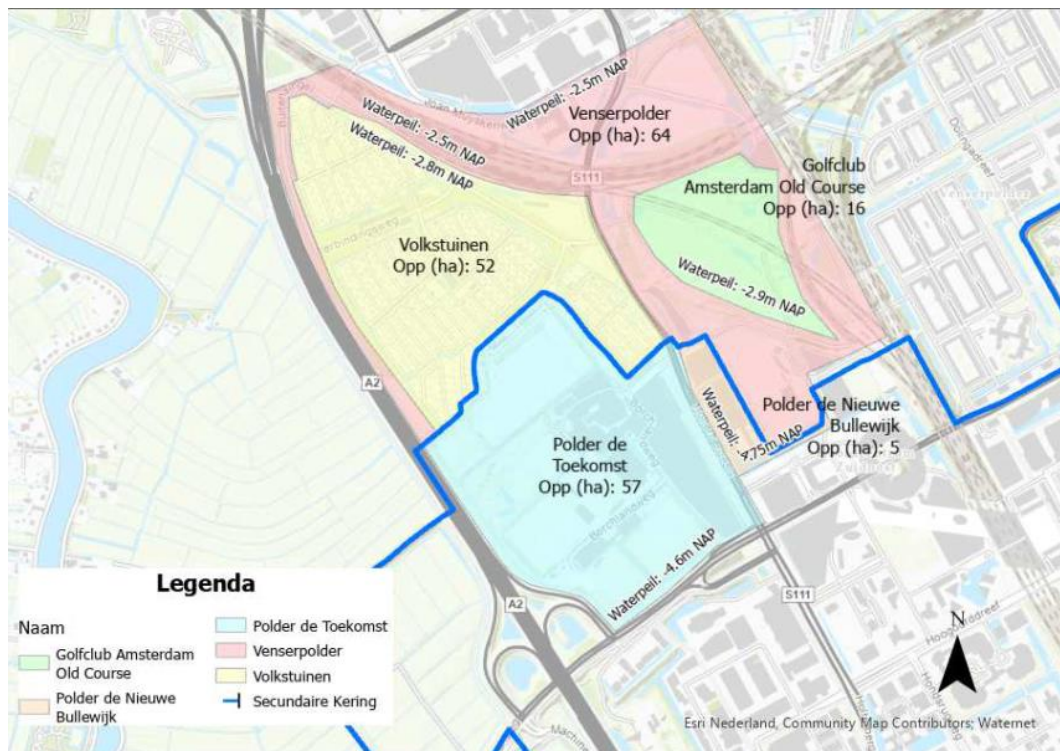
In hoofdstuk 2 van de toelichting volgt de planbeschrijving. In hoofdstuk 3 wordt het relevante beleid op verschillende niveaus beschreven. In hoofdstuk 4 wordt de haalbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond. In hoofdstuk 5 is de juridische planopzet beschreven. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan, zowel economisch als maatschappelijk.



Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie vormt de kering A2009-001 en -002 de scheiding tussen peilvakken van de Volkstuinparken (onderdeel van de Venserpolder) en polder De Toekomst. Deze kering heeft in de huidige situatie veiligheidsklasse IPO-klasse III, hierbij hoort een overschrijdingskans van 1/100 per jaar. De kering beschermt polder De Toekomst voor het hogere peil vanuit de volkstuinparken. Het polderpeil (= het reglementair vastgestelde waterpeil in een polder) in polder De Toekomst is momenteel NAP-4,6m en bij peilvak Volkstuinen NAP-2,8m. Dit is een peilverschil van 1,8m. De huidige peilgebieden zijn weergegeven in figuur 2.1. De blauwe lijn betreft de ligging van de huidige waterkering. De kering ter plaatse van de Volkstuinen voldoet momenteel niet aan de vereiste kerende hoogte.



Figuur 2.1: Peilgebieden DNK - huidige situatie

De gronden van de toekomstige ligging van de waterkering werden tot voor kort gebruikt door evenementen-, vergader- en sportlocatie Borchland. De vergader- en sportlocatie Borchland is inmiddels geamoveerd om het terrein bouwrijp te maken voor de ontwikkeling van DNK. De bijbehorende functies zijn dus ook komen te vervallen.



2.2 Toekomstige situatie

Aangezien de waterhuishoudkundige structuur voor de ontwikkeling van De Nieuwe Kern een belangrijk element is, is door Arcadis een waterstructuurplan opgesteld, opgenomen als Bijlage 1 van onderhavige toelichting. Het waterstructuurplan levert de onderbouwing op de toekomstige waterhuishoudkundige situatie en biedt houvast voor partijen in het maken van keuzes bij de nadere stedenbouwkundige invulling. Vanuit het waterstructuurplan is onderzoek uitgevoerd naar de vereiste waterpeil in DNK en maaiveldligging bepaald voor een klimaatrobuust watersysteem. De toekomstige ligging van de kering volgt hieruit.

2.2.1 Dijkverleggingsplan

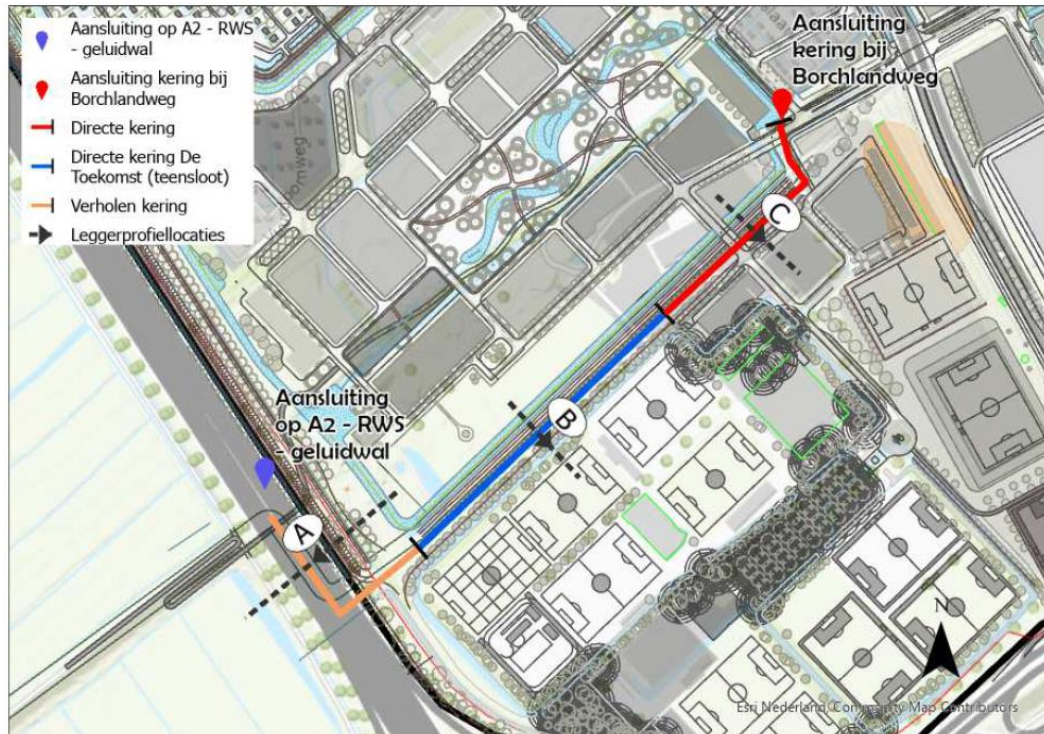
In opdracht van de Werkgroep De Nieuwe Kern heeft Arcadis een dijkverleggingsplan opgesteld. De rapportage daarvan is opgenomen in Bijlage 2 van deze toelichting. Voor de gebiedsontwikkeling DNK komt de huidige waterkering te vervallen en wordt een nieuwe waterkering aangelegd. Deze wijziging is vastgelegd en onderzocht in het dijkverleggingsplan.

In zowel het waterstructuurplan als het dijkverleggingsplan wordt het onderhavig initiatief gecombineerd met de realisatie van een 150 kV verbinding ter hoogte van de kering. Dit betreft echter geen onderdeel van dit bestemmingsplan en wordt door middel van een separate procedure mogelijk gemaakt.

Vanuit de ontwikkeling van De Nieuwe Kern is de locatie van de waterkering langs Sportpark de Toekomst de meest gewenste locatie.

In figuur 2.2 worden de trajecten binnen de dijkverlegging inzichtelijk gemaakt. Hierin zijn drie dijktrajecten te onderscheiden:

1. De aansluiting bij de A2 (oranje lijn, A);
2. De nieuwe kering parallel aan Sportpark De Toekomst met teensloot (blauwe lijn, B);
3. Nieuwe kering zonder teensloot inclusief de aansluiting bij de huidige kering ter plaatse van de Borchlandweg (rode lijn, C).



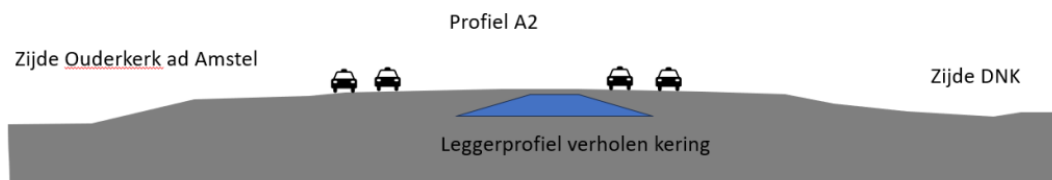
Figuur 2.2: Trajecten dijkverlegging

De functie van de huidige kering kan pas komen te vervallen, als de nieuwe kering is aangelegd en voldoet aan de vereiste veiligheidsnormen. Hierdoor is de realisatie van de nieuwe kering een prioriteit voor de ontwikkeling van De Nieuwe Kern.

Aansluiting bij de A2

In figuur 2.1 is de huidige ligging van de kering aangegeven met een blauwe lijn. In de toekomstige situatie (zie figuur 2.2.) ligt een deel van de kering verholen in de A2 in zuidoostelijke richting. Het grondlichaam van de A2 heeft voldoende hoogte en breedte, waardoor geen maatregelen nodig zijn op het gebied van waterveiligheid. Het betreft een administratieve wijziging van de referentielijn van de kering. De nieuwe ligging van de kering in en nabij de A2 is in figuur 2.2 aangegeven met de oranje lijn. Hier is in de toekomstige situatie sprake van een verholen kering, doordat in de nieuwe situatie het water ver van de kering afligt en het maaiveld hoger ligt dan de vereiste kruinhoogte.

De vereiste drooglegging bij de A2 is onderzocht in het Waterstructuurplan. Door de toepassing van een drain in plaats van een sloot, is voldoende drooglegging bij de A2 aanwezig.

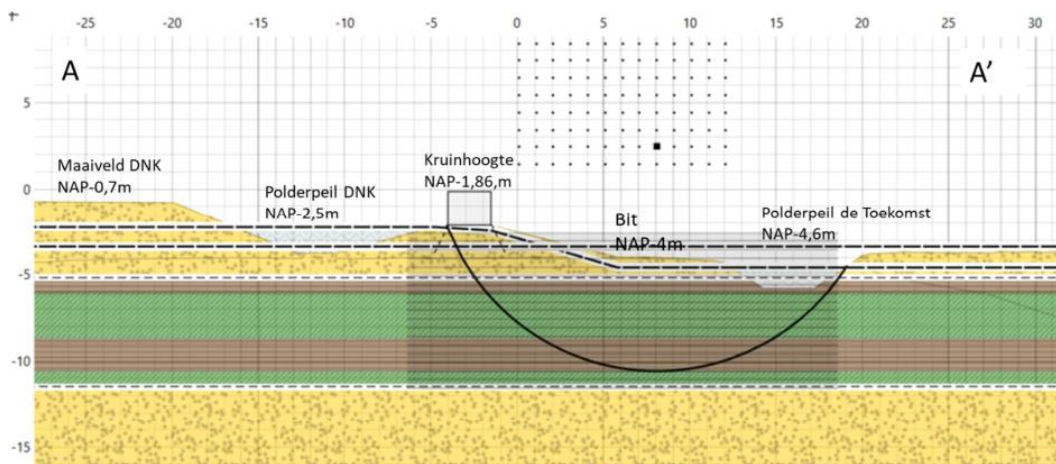


Figuur 2.3: A2 in combinatie met verholen kering



Kering parallel langs sportpark de Toekomst

De kering langs sportpark de Toekomst is in figuur 2.2 weergegeven met de blauwe lijn. Voor dit traject is het leggerprofiel berekend in de bijbehorende geotechnische rapportage, deze is opgenomen in Bijlage 3 van onderhavige toelichting. Het voorlopige ontwerp is weergegeven in figuur 2.4.



Figuur 2.4: Dwarsdoorsnede ontwerptraject sportpark de Toekomst

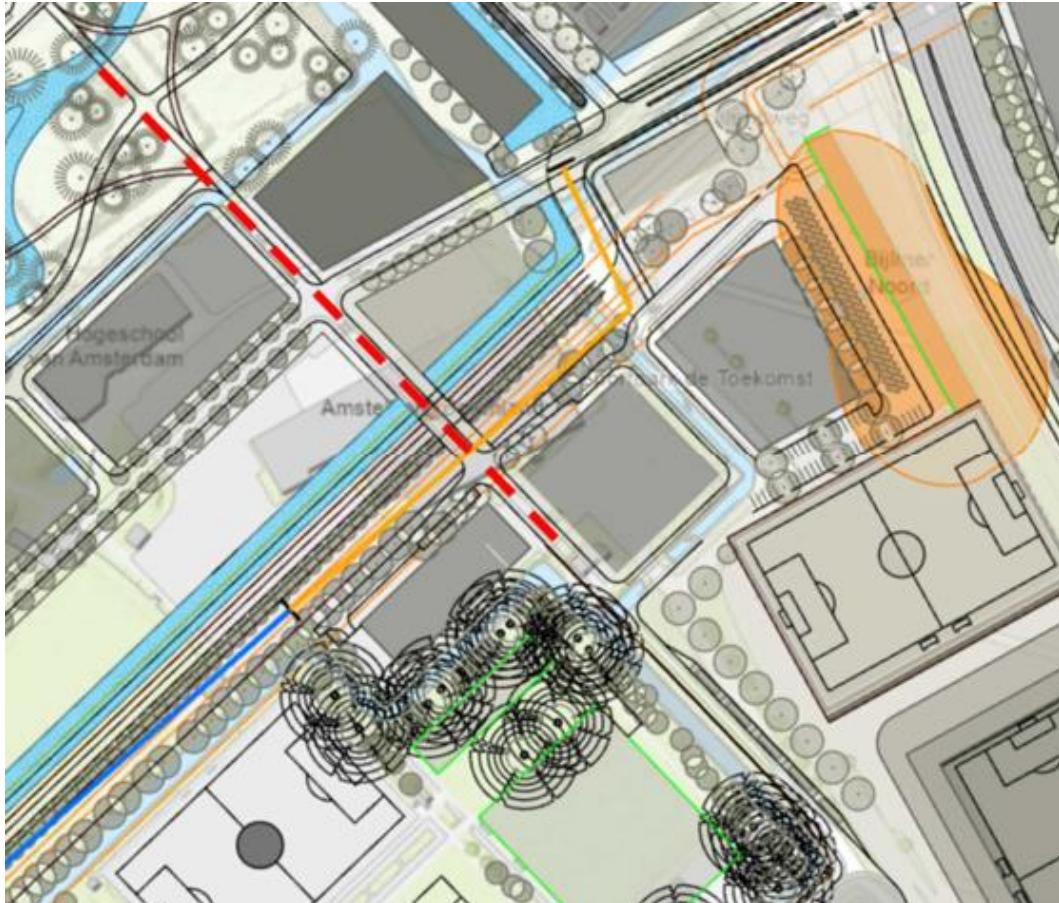
Backbone

Binnen het plan DNK is infrastructuur nodig voor de kabels en leidingen voor de aansluiting van de bebouwing. De Borchlandweg en de Holterbergweg liggen momenteel vol met ondergrondse infra. Hier is geen ruimte om nieuwe kabels en leidingen aan te leggen. De ligging van nieuwe kabels en leidingen zijn voorzien in zogenaamde backbones. Een van de backbones kruist de waterkering. In de backbones zijn reserveringen opgenomen voor doorgaande telecom, electrakabels, een laagtemperatuur netwerk (30 graden), drinkwater en een rioolpersleiding. Op de locatie van de rode stippellijn in figuur 2.5 komt de backbone te liggen.

Voor de kruising van de backbone met de kering zijn twee oplossingen:

1. Onder de kering door met een gestuurde boring;
2. Boven de kering langs door deze in het talud mee te leggen.

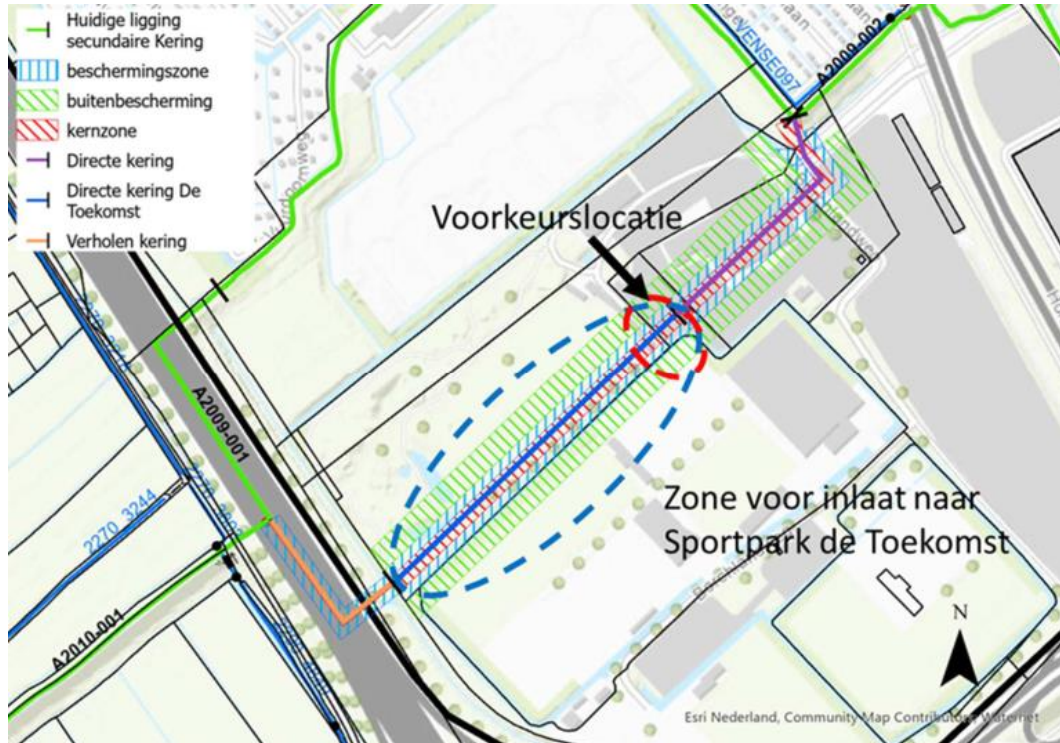
Voor het ontwerp gelden de eisen van Waternet en vanuit Tennet zoals beschreven in het Dijkverleggingsplan De Nieuwe Kern, opgenomen als Bijlage 2 van deze toelichting.



Figuur 2.5: Locatie backbone (rode stippellijn)

Inlaat

In de huidige situatie wordt in Polder de Toekomst water ingelaten via een inlaat vanuit de Venserpolder. Dit is een inlaat met een diameter van 125mm. Deze inlaat moet in de nieuwe situatie terugkomen om te zorgen voor voldoende aanvoer van water in de polder. Het water in de sloot van Polder de Toekomst wordt onder andere gebruikt voor de beregening van de sportvelden van Ajax. In figuur 2.6 is de zone voor de inlaat weergegeven met de blauwe stippellijn. De meest logische locatie voor de inlaat is aangegeven met een rode stippellijn.



Figuur 2.6: Zone voor de inlaat tussen DNK en Polder de Toekomst

Aansluiting op bestaande kering

In het traject richting de Borchlandweg ziet het ontwerp van de kering er vergelijkbaar uit als het traject naast Sportpark de Toekomst. Het enig verschil is dat op het traject richting de Borchlandweg de binnendijkse teensloot ontbreekt, waardoor op deze locatie een ander leggerprofiel van toepassing is. De nieuwe kering sluit hieraan op de huidige waterkering. Vanuit DNK spelen op deze locatie meerdere opgaven, waaronder de ontsluiting van DNK en de grote hoeveelheid aan ondergrondse infrastructuur die ter plaatse van de Borchlandweg ligt. De dijkverlegging die op de locatie van de Borchlandweg plaatsvindt behoort niet tot de scope van onderhavig bestemmingsplan.

Om tot een goed ontwerp voor de kering van DNK te komen is het van belang dat de stakeholders op de hoogte zijn van de plannen. De belangrijkste stakeholders zijn gemeente Ouder-Amstel, Waternet, Tennet en Ajax. Zij hebben allen specifieke eisen over de inrichting van de kering of het nabijgelegen gebied. De stakeholders, hun rol, eisen en randvoorwaarden zijn beschreven in het dijkverleggingsplan, opgenomen als Bijlage 2 van deze toelichting.

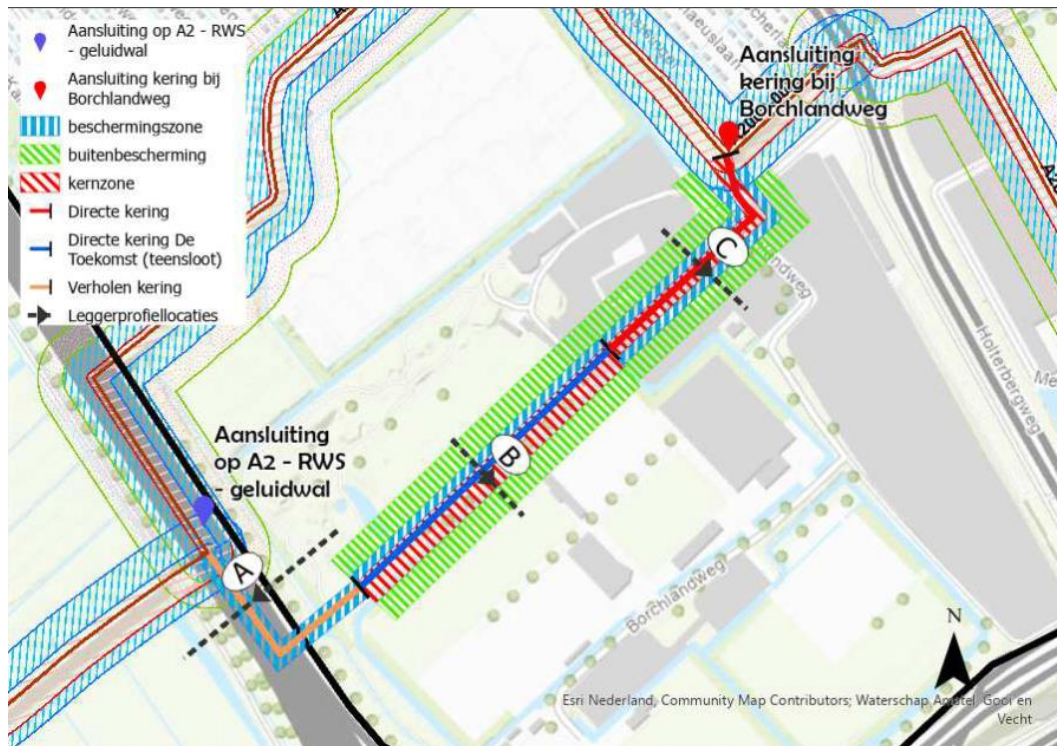
2.2.2 Beschermingszones

Voor de geotechnische uitwerking van de waterkering en de bijbehorende leggerzoneringen is een aparte rapportage opgesteld. Deze rapportage is opgenomen als Bijlage 3 van deze toelichting. De geotechnische uitwerking bestaat uit 3 fases:

1. Bepalen van geotechnische uitgangspunten;
2. Bepalen minimaal benodigd dijkontwerp en bijbehorende leggerzoneringen;
3. Inpassing dijkontwerp in de ontwikkeling van DNK.



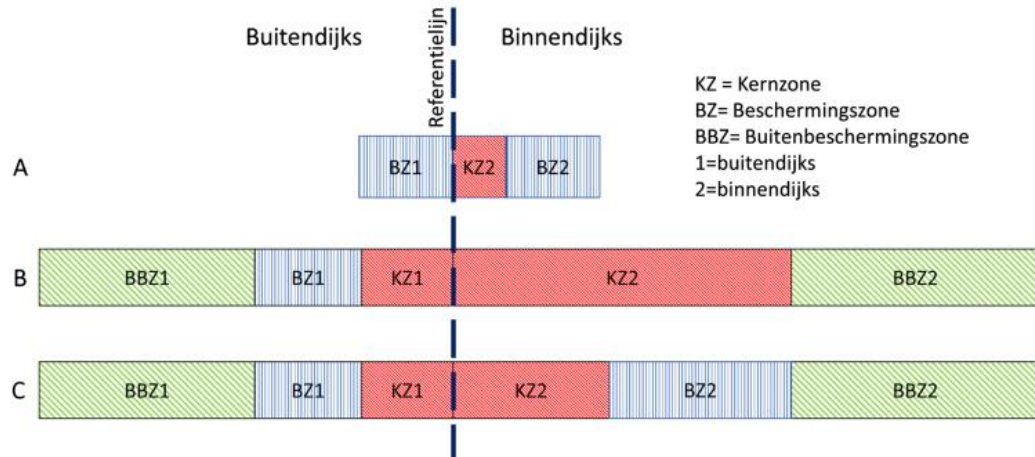
In de geotechnische rapportage zijn 3 leggerprofielen bepaald. Dit betreft het leggerprofiel van de verholen kering bij de A2, de directe kering langs Sportpark De Toekomst met teensloot en de directe kering zonder teensloot. In figuur 2.7 zijn de leggerzoneringen in het bovenaanzicht weergegeven. De verschillende leggerzoneringen zijn nader uitgewerkt in bijlage 3.



Figuur 2.7: Bovenaanzicht leggerzoneringen

Ter plaatse van de oranje lijn (A) is het leggerprofiel van de verholen kering van toepassing. Dit betreft een kernzone van 3 meter en een beschermingszone van 9,4 m aan beide zijden.

Ter plaatse van de blauwe lijn is het leggerprofiel van de directe kering langs sportpark De Toekomst met teensloot (B) van toepassing. Dit betreft een kernzone van in totaal 28,8 meter en een beschermingszone van 9,5 meter (zijde DNK). Bij de rode lijn (C) is het leggerprofiel zonder teensloot van toepassing. Dit betreft een kernzone van in totaal 16,4 meter en beschermingszones van 10,4 meter (zijde sportpark de Toekomst) en 9,5 meter (zijde DNK). In navolgende afbeeldingen zijn de afmetingen van de verschillende zones schematisch weergegeven.



Profiel	BBZ1 [m]	BZ1 [m]	KZ1 [m]	KZ2 [m]	BZ2 [m]	BBZ2 [m]
A	-	9,4	-	3	9,4	-
B	24	9,5	6	22,8	-	24,7
C	24	9,5	6	10,4	10,4	21,9

In het bestemmingsplan is aan de gronden die de kernzone en de binnenbeschermingszone vormen de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' toegekend. Op grond van de planregels geldt ter plaatse een vergunningstelsel voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden. Aan dit vergunningstelsel zijn voorwaarden gekoppeld dat werken en werkzaamheden geen negatieve effecten op de werking van de waterkering mogen hebben én voorgaand in overleg is getreden met de waterbeheerder.

Op grond van de Keur van het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht gelden voor de verschillende delen van de toekomstige waterkering de volgende regels:

Artikel 2.17 (beperkingengebied activiteiten waterkerende dijklichamen)

Het is verboden om zonder vergunning van het bestuur,

- a. in de kernzone en beschermingszone van een waterkerend dijklichaam:
 1. te graven, grond te verwijderen of de bodem op te hogen;
 2. kabels, buizen, draden of leidingen aan te leggen, te hebben, geheel of gedeeltelijk te vernieuwen of te verwijderen;
 3. bodemenergiesystemen aan te brengen, te hebben of te verwijderen;
 4. bodemonderzoek te verrichten;
 5. zich op te houden op door het bestuur aangegeven plaatsen, met uitzondering van rechthebbenden;
 6. bouwwerken of andere werken aan te brengen te hebben, te wijzigen of te verwijderen;
 7. ligplaats te nemen, te meren of te ankeren, met een schip, woonschip, drijvend voorwerp of drijvende inrichting; en
 8. explosiegevaarlijke stoffen of explosiegevaarlijke installaties te plaatsen, te hebben of te vervangen;



- b. in de buitenbeschermingszone van een waterkerend dijklichaam:
 - 1. te graven of grond te verwijderen;
 - 2. bodemenergiesystemen aan te brengen, te hebben of te verwijderen;
 - 3. drukleidingen met een druk van meer dan 500 kPa te leggen, te hebben, te wijzigen en te vernieuwen; en
 - 4. explosiegevaarlijke stoffen of explosiegevaarlijke installaties te plaatsen, te hebben of te vervangen;
- c. geologisch bodemonderzoek met behulp van explosieven te verrichten, binnen een afstand van:
 - 1. 500 meter vanuit de teen van direct waterkerende dijklichamen; of
 - 2. 300 meter vanuit de teen van indirect waterkerende dijklichamen.

Artikel 2.18 (beperkingengebied activiteiten half-verholen waterkeringen)

Het is verboden om zonder vergunning van het bestuur,

- a. in de kernzone van een half-verholen waterkering:
 - 1. te graven, grond te verwijderen of de bodem op te hogen;
 - 2. kabels, buizen, draden of leidingen aan te leggen, te hebben, geheel of gedeeltelijk te vernieuwen of te verwijderen;
 - 3. bodemenergiesystemen aan te brengen, te hebben of te verwijderen;
 - 4. bodemonderzoek te verrichten;
 - 5. bouwwerken of andere werken aan te brengen, te hebben, te wijzigen of te verwijderen; en
 - 6. ligplaats nemen, te meren of te ankeren, met een schip, woonschip, drijvend voorwerp of drijvende inrichting; en
- b. in de beschermingszone van een half-verholen waterkering:
 - 1. te graven of grond te verwijderen;
 - 2. bodemenergiesystemen aan te brengen, te hebben of te verwijderen;
 - 3. buizen of drukleidingen te leggen, te hebben, geheel of gedeeltelijk te vernieuwen of te verwijderen;
 - 4. bouwwerken of andere werken aan te brengen, te hebben, te wijzigen of te verwijderen; en
 - 5. ligplaats te nemen, te meren of te ankeren, met een schip, woonschip, drijvend voorwerp of drijvende inrichting.

Artikel 2.19 (beperkingengebied activiteiten verholen waterkeringen)

Het is verboden om zonder vergunning van het bestuur,

- a. in de kernzone van een verholen waterkering:
 - 1. te graven of grond te verwijderen;
 - 2. kabels, buizen, draden of leidingen aan te leggen, te hebben, geheel of gedeeltelijk te vernieuwen of te verwijderen;
 - 3. bodemenergiesystemen aan te brengen, te hebben of te verwijderen; en
 - 4. bouwwerken of andere werken aan te brengen, te hebben, te wijzigen of te verwijderen;
- b. in de beschermingszone van een verholen waterkering:
 - 1. te graven of grond te verwijderen;
 - 2. drukleidingen aan te leggen, te hebben, geheel of gedeeltelijk te vernieuwen of te verwijderen;
 - 3. bodemenergiesystemen aan te brengen, te hebben of te verwijderen; en
 - 4. bouwwerken of andere werken aan te brengen, te hebben, te wijzigen of te verwijderen.



Hoofdstuk 3 Beleidskader

Voorliggend bestemmingsplan wordt opgesteld voor het verleggen van een waterkering ter voorbereiding op de gebiedsontwikkeling 'De Nieuwe Kern'.

De beoogde waterkering betreft een ingreep in het regionale watersysteem, derhalve zal de focus voor deze ingreep binnen de beleidskaders gericht zijn op natuur, landschap, water en ecologie.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Toetsingskader

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kan worden ingespeeld op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050, brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Het Rijk wil sturen op en richting geven aan nationale belangen. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Beoordeling

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een NOVI-gebied. De ontwikkeling voorziet in ruimte voor een ontwikkeling die een bijdrage levert aan een sterke en gezonde stad en regio, Daarmee past het voornemen binnen de prioriteiten van de NOVI. Verder is het plan niet in strijd met de NOVI.



Conclusie

Het planvoornemen past binnen het Rijksbeleid.

3.1.2 Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2012

Toetsingskader

Het Rijk heeft voor een beperkt aantal onderwerpen vastgesteld dat de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Deze kaderstellende uitspraken zijn zodanig geformuleerd dat deze beperkingen stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op provinciaal en gemeentelijk niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmings- en wijzigingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden met daarin een regeling voor een beperkt aantal onderwerpen. Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte. Een aantal onderwerpen is geregeld in de bij het Barro behorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

Het Barro beschouwt onder waterveiligheid alleen primaire waterkeringen op en buiten het kustfundament. Het juridische grondslag van regionale waterveiligheid wordt geborgd in de Omgevingsverordening NH2020 (paragraaf 3.2.2).

Beoordeling

Het Barro vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling in het plangebied.

3.1.3 Waterwet (2009)

Toetsingskader

De Waterwet (2009) regelt in hoofdzaak het beheer van watersystemen, waaronder waterkeringen, oppervlaktewater- en grondwaterlichamen. De wet is gericht op het voorkomen dan wel beperken van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste, de bescherming en verbetering van kwaliteit van watersystemen en de vervulling van maatschappelijke functies door watersystemen. De Waterwet verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. In de Waterwet staat onder artikel 2.4 dat er normen moeten worden vastgesteld waaraan waterkeringen moeten voldoen.

Deze normen zijn opgenomen in de Omgevingsverordening NH2020 van de provincie Noord-Holland.

Beoordeling

De Waterwet vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. De normen voor toetsing worden vastgesteld op provinciaal niveau in de Omgevingsverordening NH2020 en zullen in paragraaf 3.2.2 ter sprake komen.



3.1.4 Nationaal Water Programma 2022- 2027

Toetsingskader

Het Nationaal Waterplan 2022- 2027 (NWP) beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren. Dat is nodig, want er liggen grote opgaven op het terrein van water. Het programma is voor het waterbeleid een uitwerking van de nationale belangen en strategische hoofdkeuzes in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI).

Het waterbeheer in Nederland is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen. In de Waterwet, de Drinkwaterwet en de Wet milieubeheer staat welke overheidslaag waarvoor verantwoordelijk is in het waterbeheer. Daarnaast zijn in het Bestuursakkoord Water (2011) en een aanvulling hierop (2018) afspraken gemaakt over de verantwoordelijkheden in het waterbeheer. Het uitgangspunt is dat maximaal 2 bestuurslagen zich met een onderwerp bezighouden. Op hoofdlijnen geldt de volgende verdeling:

- Het Rijk is verantwoordelijk voor het nationale beleidskader, voor de strategische doelen voor het waterbeheer in Nederland, en voor maatregelen die een nationaal karakter hebben.
- De provincie is verantwoordelijk voor de vertaling hiervan naar een regionaal beleidskader en voor strategische doelen op regionaal niveau. Daarbij heeft de provincie taken voor een deel van het grondwaterbeheer.
- De waterbeheerder is verantwoordelijk voor het strategische operationele (grond) waterbeheer. De waterbeheerder legt de condities vast om de strategische doelen van het waterbeheer te realiseren. Ook bepaalt de waterbeheer de concrete maatregelen en voert deze uit.
- De gemeente is verantwoordelijk voor het grondwater in stedelijk gebied. Ook zorgt de gemeente voor de afvoer van afvalwater en de afvoer en verwerking van hemelwater, onder andere via de riolering (op basis van de Waterwet en de Wet milieubeheer).

De provincie is de toezichthouder op het gebied van regionale waterveiligheid. De vaststelling van de normen is zodoende geregeld in de Omgevingsverordening NH2020.

Beoordeling

Het Nationaal Waterplan 2022-2027 vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. De normen voor toetsing worden vastgesteld op provinciaal niveau in de Omgevingsverordening NH2020 en zullen in paragraaf 3.2.2 ter sprake komen.

3.1.5 Structuurvisie randstad 2040

Toetsingskader

Op 5 september 2008 heeft het kabinet de structuurvisie Randstad 2040 vastgesteld. Bij de structuurvisie gaat het om een integraal toekomstperspectief dat richting kan geven aan de integrale rijksinzet in de Randstad met oog voor de lange termijn op het gebied van onder meer wonen, werken, infrastructuur, water, natuur en landschap. De structuurvisie draagt niet alleen bij aan de ambitie een duurzame en concurrerende topregio te ontwikkelen, maar ook aan een 'mooi Nederland'. De lange termijnvisie en de richting die het kabinet (samen met de regio) kiest, focust op fysiek-ruimtelijke onderwerpen, maar beperkt zich niet tot de ruimtelijke ordening alleen. Niet-fysieke onderwerpen die in belangrijke mate bijdragen aan de nagestreefde duurzame en concurrerende Randstad worden geagendeerd in de visie. Het gaat dan bijvoorbeeld om bevordering van de sociale cohesie, vergroting van de arbeidsparticipatie, kennis en innovatie.

In het kader van de structuurvisie moeten strategische keuzes worden gemaakt met betrekking tot:

- klimaatbestendigheid van de laaggelegen delta;
- ruimtelijke investeringsstrategie;
- groenblauwe structuur als raamwerk voor verstedelijking;
- verstedelijkingsstrategie;



- bereikbaarheid in relatie tot ruimtelijke ontwikkeling;
- ruimtelijk-economische typering en structuur;
- toekomst van Schiphol.

Beoordeling

Onderhavige ontwikkeling betreft een vooruitlopende maatregel op de stedelijke gebiedsontwikkeling 'De Nieuwe Kern'. In de bestaande situatie vormt het gebied een onderbreking in de stedelijke structuur, zowel sociaal, ruimtelijk als economisch. Door de ontwikkeling van De Nieuwe Kern kan de potentie die verborgen ligt in de locatie verzilverd worden en kan dit een verbindende schakel worden in het omliggende gebied. Zowel binnen de Metropoolregio Amsterdam als tussen Duivendrecht, de Amstelscheg, en Ouderkerk aan de Amstel.

Er kan geconcludeerd worden dat onderhavig bestemmingsplan in overeenstemming is met de Structuurvisie Randstad 2040. Deze ontwikkeling komt tegemoet aan de beleidsdoelen van de structuurvisie.



3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 vastgesteld. In de Omgevingsvisie geeft de provincie aan welke provinciale belangen een rol spelen bij de ruimtelijke ordening in Noord-Holland. De visie laat in algemene zin zien wat de ontwikkelprincipes zijn voor de hele provincie om een hoge leefomgevingskwaliteit te bieden.

Ambities

Het leidende principe van de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een gezonde en veilige leefomgeving die goed is voor mens, plant én dier. Onder de hoofdambitie, balans tussen economische groei en leefbaarheid, zijn samenhangende ambities geformuleerd. Hierbij komen de volgende thema's aan bod:

Leefomgeving

- Klimaatverandering: een klimaatbestendig en waterrobuust Noord-Holland.
- Gezondheid en veiligheid: het behouden en waar mogelijk verbeteren van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Dit betreft bodem, water, lucht, omgevingsveiligheid, geluidsbelasting en ontwikkeling in de ondergrond.
- Biodiversiteit en natuur: biodiversiteit in Noord-Holland vergroten, ook omdat daarmee andere doelen zoals een gezonde leefomgeving kan worden bereikt.

Gebruik van leefomgeving

- Economische transitie: een duurzame economie, met innovatie als belangrijke motor. De provincie biedt ruimte aan ontwikkeling van circulaire economie, duurzame landbouw, energietransitie en experimenten.
- Wonen en werken: vraag en aanbod van woon- en werklocaties moeten beter met elkaar in overeenstemming zijn. Woningbouw moet vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden worden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeften en trends. Duurzaamheid van de totale voorraad is het uitgangspunt.
- Mobiliteit: Inwoners en bedrijven van de provincie Noord-Holland verplaatsen producten of personen effectief, veilig en efficiënt waarbij negatieve gevolgen van mobiliteit op het klimaat, gezondheid, natuur en landschap steeds nadrukkelijk meegewogen worden. De provincie zet zich in voor het verwerken van mobiliteitsopties die hieraan bijdragen zoals goede OV-verbindingen, uitstekende infrastructuur voor alle modaliteiten en technologische innovatie.
- Landschap: het benoemen, behouden en versterken van unieke kwaliteiten van diverse landschappen en cultuurhistorie.

Energietransitie

De ambitie voor de energietransitie is dat Noord-Holland als samenleving in 2050 volledig klimaatneutraal en gebaseerd is op hernieuwbare energie. De provincie biedt de ruimte aan noodzakelijke energietransitie en de daarvoor benodigde infrastructuur. Daarbij wordt tevens rekening gehouden met de ambities voor verstedelijking en landschap.

5 bewegingen met ontwikkelprincipes

Naast de ambities worden in de Omgevingsvisie vijf samenhangende bewegingen geschetst. Bewegingen die laten zien hoe de provincie omgaat met opgaven die op de samenleving afkomen en die zij willen faciliteren. Hiertoe zijn een aantal ontwikkelprincipes en randvoorwaarden meegegeven. Het gaat om de volgende vijf bewegingen:



1. Dynamisch schiereiland: hierin is het benutten van de unieke ligging van Noord-Holland, te midden van water, leidend;
2. Metropool in ontwikkeling: hierin wordt beschreven hoe de Metropoolregio Amsterdam steeds meer als één stad functioneert;
3. Sterke kernen, sterke regio's: gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden;
4. Nieuwe energie: benut de economische kansen van de energietransitie;
5. Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving: hierin staan het ontwikkelen van natuurwaarden en een economisch duurzame agrarische sector centraal.

Beoordeling

De 'Metropool in ontwikkeling' gaat in op de Metropoolregio Amsterdam, dat deze steeds meer als één stad gaat functioneren en dat de reikwijdte groter wordt. De metropool ontwikkelt zich snel. De vraag naar woningen en ruimte voor bedrijven houdt aan, evenals de ruimtevraag voor recreatie en andere functies. Wonen en werken worden binnenstedelijk geconcentreerd (transformeren, bundelen, verdichten). Onderhavig bestemmingsplan wordt opgesteld om de verlegging van een waterkering mogelijk te maken. Dit betreft een voorbereidende maatregel om de gebiedsontwikkeling 'De Nieuwe Kern' mogelijk te maken.

Geconcludeerd kan worden dat met inachtneming van de hiervoor genoemde doelen, voldaan wordt aan de omgevingsvisie van de provincie Noord-Holland.

3.2.2 Omgevingsverordening NH2020

Toetsingskader

De belangrijkste onderwerpen uit de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 zijn verankerd in de nieuwe Omgevingsverordening NH2020, welke in november 2020 in werking is getreden. Deze vervangt alle bestaande verordeningen die betrekking hebben op de leefomgeving zoals de Provinciale Ruimtelijke Verordening, de Provinciale Milieuverordening, de Waterverordeningen en de Wegenverordening. De insteek is een eenvoudiger, duidelijker en meer integraal systeem van regels. Met meer ruimte voor lokaal en regionaal maatwerk en bestuurlijke afwegingsruimte.

De provincie wil met de omgevingsverordening ontwikkelingen, zoals woningbouw en de energietransitie, mogelijk maken en zet in op het beschermen van mooie en bijzondere gebieden in Noord-Holland. De provincie streeft naar een evenwichtige balans tussen economische groei en leefbaarheid. De belangrijkste belangrijke ambities voor Noord-Holland, zoals omschreven in de Omgevingsvisie, zijn verankerd in de nieuwe Omgevingsverordening Noord-Holland.

Waterveiligheid is een provinciaal belang. In deze verordening zijn daarom regels opgenomen voor de bescherming van regionale waterkeringen. Dit geldt voor zowel de regionale kering zelf als ook voor een zone aan weerszijde van de kering. Voor ruimtelijke plannen zijn randvoorwaarden opgenomen die een onbelemmerde werking, instandhouding en onderhoud van de regionale waterkeringen mogelijk maken.

In de Omgevingsverordening zijn in art. 6.77 ten aanzien van regionale waterkeringen de volgende instructieregels opgenomen:

1. Ter plaatse van het werkingsgebied Regionale waterkering voorziet het ruimtelijk plan in bescherming van de waterkerende functie door op deze functie toegesneden bestemmingen en regels.
2. Ter plaatse van het werkingsgebied beschermingszone regionale waterkering voorziet een ruimtelijk plan in een beschermingszone aan weerszijden van de waterkering waar geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen toegestaan zijn.



3. In afwijking van het tweede lid zijn nieuwe ontwikkelingen mogelijk indien hierover blijkt de toelichting bij het ruimtelijk plan overeenstemming is bereikt tussen betrokken gemeenten, waterbeheerder en provincie.

Beoordeling

Er zijn geen bijzondere omgevingswaarden of instructieregels van toepassing in het plangebied. In de huidige situatie is er nog geen regionale waterkering aanwezig ter hoogte van het plangebied. Onderhavig bestemmingsplan voorziet een passend juridisch-planologisch beschermingsregime doormiddel van een dubbelbestemming, die aansluit bij de instructieregels voor regionale waterkeringen uit de Omgevingsverordening NH2020.

Ter plaatse van de huidige ligging van de kering zijn wel provinciale instructieregels van toepassing die de werking van de kering beschermen. De huidige kering zal in ieder geval tot het moment dat de nieuwe kering gerealiseerd is gehandhaafd blijven.

Geconcludeerd kan worden dat het bestemmingsplan niet in strijd is met de doelen van het beleid van de Provincie Noord-Holland.



3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Ontwikkelingsbeeld Noordvleugel 2040

Toetsingskader

In het Ontwikkelingsbeeld Noordvleugel 2040 voor Metropoolregio Amsterdam (MRA) wordt op regionale schaal verwoord en verbeeld welke ruimtelijke opgaven er in de regio zijn. Het Ontwikkelingsbeeld is bedoeld als basis voor de in komende jaren op te stellen structuurvisies van de verschillende overheden in de Noordvleugelregio. De ambitie is om de Noordvleugel van de Randstad in de komende decennia te ontwikkelen tot een Europese metropool. Het succesvol verder ontwikkelen van de Noordvleugel moet gericht zijn op het creëren van een hoogwaardig en duurzaam leef- en woonmilieu waar bedrijven, bewoners en bezoekers zich graag willen vestigen en willen verblijven. Het behoud, de versterking en de ontwikkeling van de groenblauwe structuur is van wezenlijk belang voor de kwaliteit van de regio. De ordeningsprincipes: bundeling, intensivering, diversiteit en verbinding, zijn bepalend voor de toekomstige ruimtelijke structuur van de metropolitane regio. Deze ordeningsprincipes zijn vertaald naar 7 concrete acties opgesteld die samen de uitvoeringsagenda vormen. Dit zijn:

1. Ruimte geven aan wonen en werken.
2. Slimmer en Innovatiever werken.
3. De Leefkwaliteit verbeteren.
4. Transitie naar een schone economie.
5. Beter verbinden.
6. Klimaatbestendig maken.
7. De MRA wendbaarder maken.

Beoordeling

Voor het plangebied De Nieuwe Kern speelt de waterhuishouding een grote rol. Bij een juiste invulling van de 'Waterhuishouding' ontstaan kansen voor een mooie en levendige groenblauwe stadswijk, die bovenal waterveilig is ingericht en geen nadelige effecten kent naar de directe omgeving. Het verplaatsen van de waterkering is een noodzakelijke maatregel voor de waterhuishouding van de gebiedsontwikkeling DNK.

Het mogelijk maken van DNK past binnen het ontwikkelingsbeeld van de Metropoolregio Amsterdam.



3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Visie 2030 Ouder-Amstel

Toetsingskader

De gemeente Ouder-Amstel heeft op 18 april 2019 de Visie 2030 vastgesteld. De visie 2030 geeft de ambities weer voor de toekomst van Ouder-Amstel. Ouder-Amstel is verbindend, uniek en divers. De centrale ambitie is om dit te behouden, benutten en te versterken. Ter concretisering van de centrale ambitie zijn een aantal deelambities beschreven, die hieronder zijn samengevat.

1. Onze Inwoners

- Woonmogelijkheden voor jong en oud speerpunt voor ontwikkeling.
- Balans tussen voorzieningen in de verschillende leefgebieden.
- Bevorderen van sociale cohesie op wijk- en buurniveau door middel van het stimuleren en faciliteren van initiatieven hiertoe.

2. Uitbreiding (bebouwing)

- Passend, volwaardig en aantrekkelijk voorzieningen niveau voor inwoners en bezoekers.
- Aanbieden van divers woningaanbod voor verschillende doelgroepen.
- Integraal kijken naar gebiedsontwikkelingen, ook ten opzichte van bestaande structuur.

3. Democratie en Participatie

- Dienstverlening op maat en dichtbij de inwoner.
- Doorontwikkeling van participatie, waaronder het vergroten van jongerenparticipatie.
- Minder regels; meer mogelijkheden voor zelfregulering en initiatief.

4. Er zijn voor elkaar

- Zelfredzaamheid is het uitgangspunt en vangnet voor hen die dat nodig hebben.
- Inspanning voor voldoende basisvoorzieningen en zorg en onderwijs in de gemeente en de regio.

5. Regio en gemeente

- Gemeente Ouder-Amstel kan krachtig haar ambities verwezenlijken.
- Regionale samenwerking als dit toegevoegde waarde heeft; kiezen voor de vorm van samenwerking die het meest optimaal is voor het bereiken van doelstellingen van de gemeente Ouder-Amstel.

6. Afstanden

- Goede fysieke verbinding met de regio en binnen de gemeente en tussen verschillende leefgebieden
- Goed en veilig toekomstbestendig fietsnetwerk.
- Creëren van voldoende en flexibele parkeergelegenheid voor inwoners en bezoekers; voorzieningen die parkeerproblematiek oplossen worden ook voor andere doeleinden ingezet.

7. Milieu en duurzaamheid

- Duurzaamheid is een centraal thema bij ontwikkelingen; initiatieven worden gestimuleerd.
- Energieneutrale gemeente in 2040.
- Bewaken van de balans tussen voordelen weg- en vliegverkeer en effecten daarvan in maatregelen om overlast te beperken stimuleren.

8. Sport en cultuur

- Bevorderen beweging/gezonde leefstijl.
- Stimuleren en faciliteren van collectieve en individuele sportvoorzieningen.
- Faciliteren van de inzet van en aandacht voor vrijwilligers.
- Behoud cultureel erfgoed en bieden van culturele mogelijkheden voor jong en oud.

9. Toerisme

- Historie en groen als regionale toeristische trekpleister



- Voorzieningen voor kort- en middellang verblijf
- Historie en groen als regionale toeristische trekpleisters

10. Economie en innovatie

- Flexibele economische bedrijvigheid
- Basisvoorzieningen en ruimte voor innovatieve (grote) bedrijven
- Voldoende horecavoorzieningen
- Economische innovatieve samenwerking met lokale partners en in de regio

11. Landelijkheid en ruimtelijke ordening

- Zoveel mogelijk groen behouden
- Behoud balans tussen landschap en grootstedelijkheid
- Toekomstgerichte innovatieve landbouwsector

Ter uitvoering van de visie is of wordt beleid ontwikkeld. Diverse beleidsnota's, visies en een omgevingsvisie/omgevingsplan worden ontwikkeld om de ambities van deze visie concreet vorm te geven. Deze toekomstvisie en de participatieve wijze van totstandkoming daarvan vormt het richtinggevend kader voor de Omgevingsvisie waarin de visie van de gemeente op de fysieke leefomgeving wordt vastgelegd.

Beoordeling

In de gemeentelijke visie heeft het plangebied en de omgeving daarvan in 2030 een grote verandering ondergaan. Functies hebben plaats gemaakt voor een andere invulling en ruimtelijke structuren zijn aangepast. De Nieuwe Kern is in de visie van de gemeente in 2030 veranderd van een vrij extensief gebied met voornamelijk recreatie naar een gemengd stedelijk gebied met voornamelijk wonen. Naast het wonen hebben ook bedrijven (waaronder kantoren), sport, hotels, en andere voorzieningen een plek gekregen in De Nieuwe Kern. Deze menging op grote schaal is mogelijk vanwege de ligging van De Nieuwe Kern aan de zuidkant van de Amsterdam, vlakbij de Zuidas, de ArenA Poort en Schiphol. Daardoor heeft De Nieuwe Kern een grootstedelijke wervingskracht. Grootstedelijke functies (voornamelijk kantoren en hotels) concentreren zich rondom OV-knooppunt station Duivendrecht en nabij de ArenA Poort in verband met de bereikbaarheid en de reeds daar aanwezige functies met station Bijlmer ArenA als OV-hub. In het centrum van De Nieuwe Kern is een gemengde woonwijk ontstaan met voorzieningen waarin door verscheidenheid aan type woningen verschillende doelgroepen huisvesting hebben gevonden. Het voorzieningenniveau is passend, volwaardig en aantrekkelijk voor inwoners en bezoekers.

Onderhavig initiatief betreft een maatregel om DNK mogelijk te maken. Onderhavig bestemmingsplan geeft daarmee invulling aan de gemeentelijke visie.

3.4.2 Structuurvisie De Nieuwe Kern

Toetsingskader

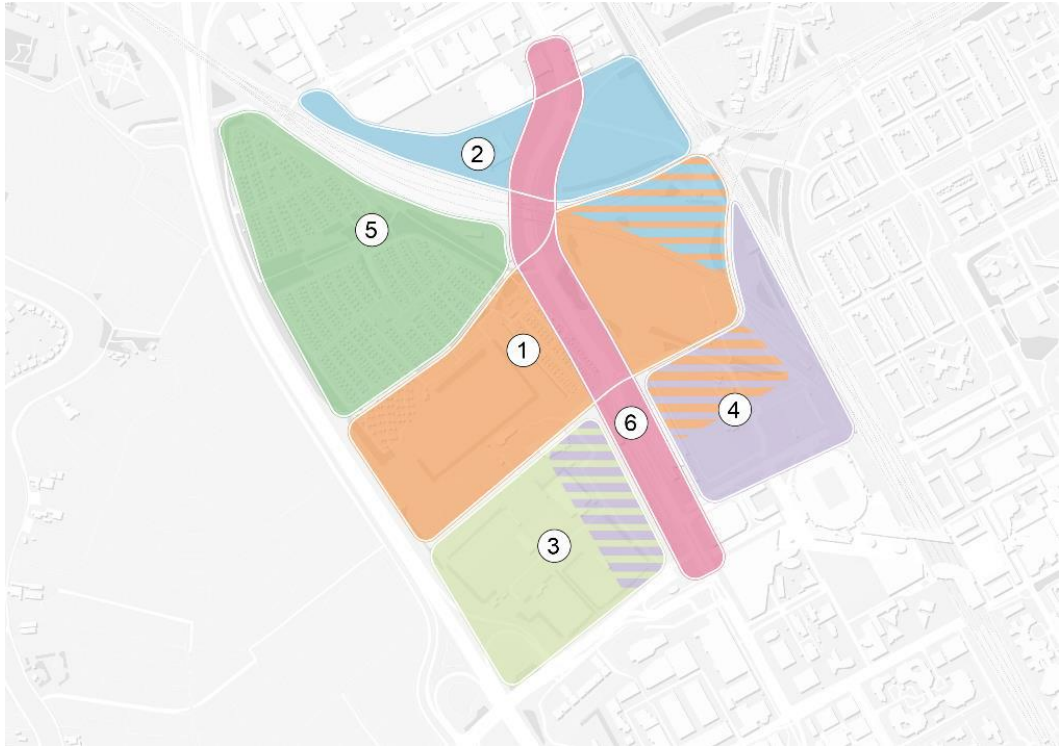
De gemeente Ouder-Amstel heeft een structuurvisie opgesteld voor gebiedsontwikkeling De Nieuwe Kern (DNK). De structuurvisie is door de raad van de gemeente Ouder-Amstel op 25 november 2021 vastgesteld. In De Nieuwe Kern komt ruimte voor de ontwikkeling van ca. 450.000 m² bvo wonen rondom een groot stadspark, 250.000 m² bvo voor bedrijven, horeca en kantoren. Sportpark De Toekomst valt binnen het plangebied van De Nieuwe Kern, maar wordt beschouwd als een autonome ontwikkeling die, hoewel verbonden met de plannen in het gebied, zelfstandig zal worden ontwikkeld. De structuurvisie biedt de kaders voor het aantal en soort woningen, de hoogte van de gebouwen, de plekken waar het groen moet komen en waar ruimte is voor de verschillende voorzieningen. In de tweede helft van 2020 is de concept structuurvisie in een participatietraject gepresenteerd en besproken met de omgeving en belanghebbenden. Momenteel worden de resultaten van de participatie verwerkt in de structuurvisie evenals de resultaten van de uitgevoerde milieueffectrapportage.



De centrale doelen en ambities van de ontwikkeling van De Nieuwe Kern zijn als volgt:

- De ruimte bieden voor nationale en regionale wensen en eisen. Door de unieke ligging van deze locatie, de uitstekende ontsluiting en de hoge druk op de woning- en kantorenmarkt kan deze locatie een rol spelen in het realiseren van ambities op regionaal en nationaal niveau. Zo kan de ontwikkeling van De Nieuwe Kern door de concentratie van topsectoren de ruimtelijk, economische structuur versterken, welke als nationaal belang is aangemerkt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Daarnaast legt de Provincie de focus op het beter benutten van stationslocaties, met DNK als woningbouwlocatie en versterking van de omgeving van station Duivendrecht e.o. zoals verwoord in het knooppuntenbeleid.
- Het openhouden van het cultuurhistorisch landschap in de metropoolregio in combinatie met het uitvoeren van de regionale woningbouwopgave. De locatie van De Nieuwe Kern is een ideale locatie om aan de woningbouwbehoefte te voorzien en tegelijkertijd de eigenschappen van het open polderlandschap te behouden.
- Het verbinden van Duivendrecht en Ouderkerk aan de Amstel. Door het realiseren van nieuwe routes en verbindingen kan het gebied een schakelfunctie spelen bij de verbinding tussen Duivendrecht en Ouderkerk, terwijl ook wordt voorzien in een goede verbinding naar de Amsterdamse binnenstad en het AMC.
- Voorzien in de regionale woningbouwopgave. De MRA is een economisch sterke regio, met een enorme aantrekkingskracht. Dit leidt tot een sterke bevolkingsgroei en een grote woningvraag. De laatste prognoses voorspellen tot 2040 een groei van de woningbehoefte van circa 230.000 woningen (gerekend vanaf 2017), waarbij DNK nu met een nieuwbouwprogramma van circa 4.500 woningen in de plannen wordt meegenomen.
- Het creëren van draagvlak voor lokale voorzieningen. De nieuwe inwoners en bedrijvigheid dragen bij aan een draagvlak voor zowel al bestaande als nieuwe voorzieningen binnen en buiten DNK.
- Realiseren van een mix aan wonen, werken, sporten, onderwijs en recreëren aansluitend op de regionale agenda en ontwikkelingen. Er is een beoogd programma van ca 4.500 woningen en 250.000 m² aan andere niet-woonfuncties.
- Met een hoogwaardige OV-verbinding bijdragen aan de blijvende (inter)nationale bereikbaarheid.

De Nieuwe Kern is ingedeeld in 5 deelgebieden en de Holterbergweg als centrale as, zie figuur 3.1.

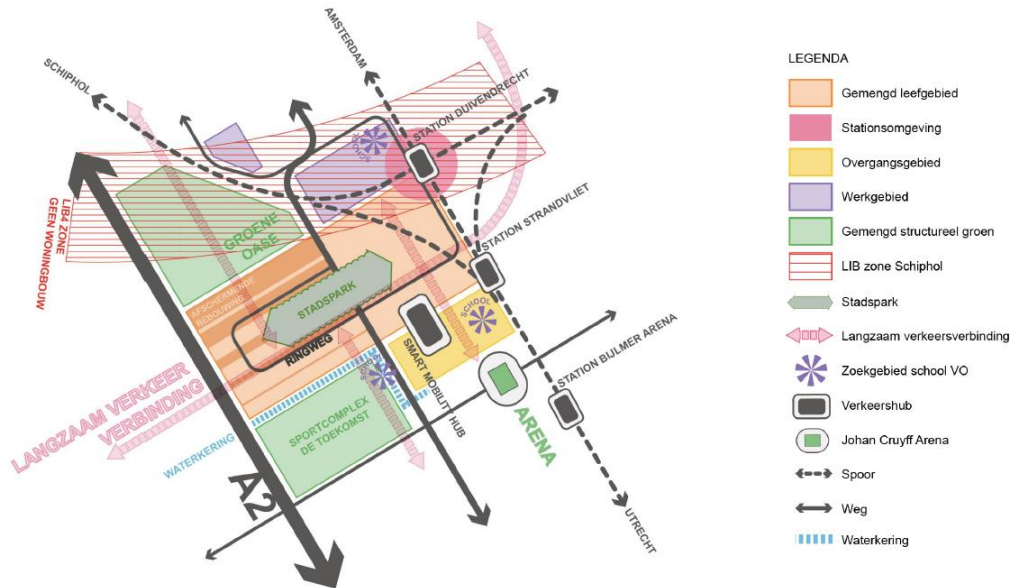


Figuur 3.1: Gebiedsindeling De Nieuwe Kern

De deelgebieden zijn als volgt:

1. Gemengd leefgebied.
2. Station Duivendrecht en omgeving.
3. Sportpark de Toekomst.
4. Gemengde sport- en vrijetijdszone.
5. Groene zone en verbindingen.
6. Holterbergweg.

Het samenspel van deelgebieden met de onderliggende verbindende structuren (infra, groen en water) bepalen de toekomstige hoofdstructuur voor DNK. Deze structuren zijn vertaald naar een structuurvisie kaart, die is weergegeven in figuur 3.2.



Figuur 3.2: Structuurvisiekaart De Nieuwe Kern

De huidige complexe waterstructuren (5 verschillende waterpeilen over twee polders) worden gedeeltelijk aangepast om DNK mogelijk te maken. Om het wensbeeld te verwezenlijken en om 'droge voeten' te houden in De Nieuwe Kern is ophoging van een deel van het plangebied, en het verleggen van de huidige waterkering, noodzakelijk. De grond ligt dermate laag dat in sommige delen een toekomstbestendige afwatering niet mogelijk is. Door de waterkering ten westen van de Holterbergweg te verplaatsen in zuidelijke richting ontstaat een natuurlijke afscherming met trainingscomplex De Toekomst en kan de hele Nieuwe Kern hetzelfde maaiveld- en waterpeil krijgen.

De toekomstige ligging van de waterkering is weergegeven in figuur 3.2 met de blauwe stippellijn.

Beoordeling

De verplaatsing van de waterkering is een essentieel onderdeel om de ontwikkeling De Nieuwe Kern mogelijk te maken. Gesteld kan worden dat het initiatief in lijn is met de Structuurvisie De Nieuwe Kern van de gemeente Ouder-Amstel.



Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

Wettelijk kader

In de Erfgoedwet (2016) is bepaald dat gemeenten in het kader van ruimtelijke ordening rekening dienen te houden met het archeologisch erfgoed. In dit verband dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan een inventariserend archeologisch onderzoek te worden gedaan, zodat in het plan - indien nodig - een passende regeling kan worden getroffen om aanwezige archeologische waarden te beschermen. In het kader van de modernisering van de Monumentenwet tot de Erfgoedwet is in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen dat in een bestemmingsplan niet alleen een beschrijving moet staan op welke wijze rekening gehouden wordt met aanwezige of te verwachten monumenten in de grond (archeologie), maar ook met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

Beoordeling

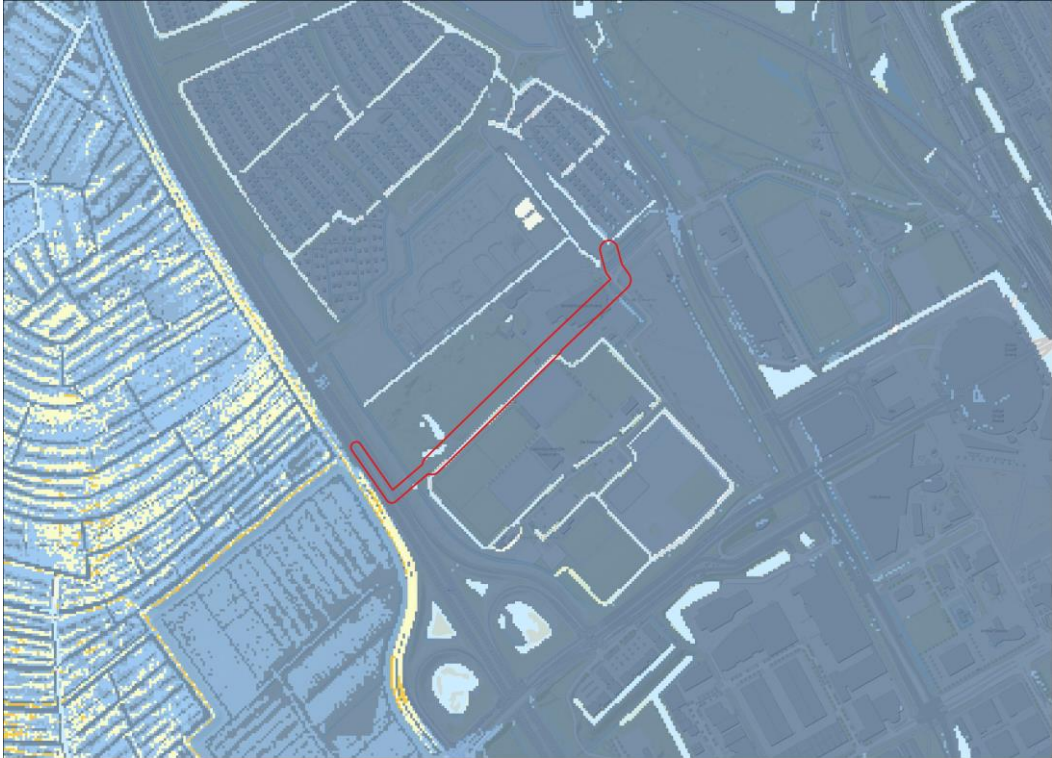
Archeologie

In het kader van de structuurvisie 'De Nieuwe Kern' uit 2011 is door ARC een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Deze is als Bijlage 4 van de toelichting van voorliggend bestemmingsplan opgenomen. Uit het archeologisch onderzoek blijkt een lage archeologische waarde voor het gehele plangebied van DNK. Het plangebied voor onderhavig bestemmingsplan is daar onderdeel van.

Vanwege de gebiedskenmerken is hier in de prehistorie nauwelijks sprake van bewoning geweest waardoor archeologische vindplaatsen niet zijn aangetroffen. Bovendien is de bodem in het grootste gedeelte van het gebied eerder geroerd bij vorige ingrepen voor de aanleg van wegen, bebouwing, parkeerterreinen en sportvelden. De kans is zeer klein dat met de ontwikkeling van De Nieuwe Kern archeologische waarden worden aangetast. Dit geldt dus ook voor de verplaatsing van de waterkering. Aanvullend archeologisch onderzoek is niet benodigd.

Cultuurhistorie

Aan de hand van de Cultuurhistorische Waarden kaart (CHW-kaart) van de Provincie Noord-Holland is bepaald of het plangebied beschermde waardes aanwezig zijn. Een uitsnede van de kaart is in onderstaand figuur weergegeven. Conform de CHW-kaart van de Provincie Noord-Holland ligt het plangebied niet in cultuurhistorisch waardevol gebied. Ook zijn er geen monumenten aanwezig binnen het plangebied. Volgens de kaartlaag 'relatieve openheid' ligt het plangebied in hoogstedelijk gebied. Dat heeft verder geen consequenties voor het plan en leidt ook niet tot nadere eisen. Op het gebied van cultuurhistorie bevat het projectgebied geen beschermde objecten of gebieden.



Figuur 4.1: Cultuurhistorische waardenkaart provincie Noord Holland, weergave van kaartlaag 'relatieve openheid' en eventuele waarden en monumenten (buiten kaartbeeld, niet aanwezig).

Conclusie

Op basis van bovenstaande inventarisatie is het bestemmingsplan uitvoerbaar vanuit het oogpunt van cultuurhistorie en archeologie.

4.2 Bodem

Wettelijk kader

Artikel 3.1.6 van het Besluit Ruimtelijke Ordening geeft aan dat in het kader van de uitvoerbaarheid van een ruimtelijk plan onderzoek verricht dient te worden naar de (te verwachten) bodemkwaliteit in het projectgebied door het raadplegen van beschikbare bodemgegevens. Een nieuwe bestemming mag pas worden toegekend als is aangetoond dat de bodem geschikt is (of geschikt te maken is) voor de nieuwe bestemming. Tevens moeten nieuwe bodemverontreinigingen worden voorkomen en indien er toch bodemverontreinigingen ontstaan, moet de bodem direct worden gesaneerd.

Beoordeling

Ten behoeve van de ontwikkeling De Nieuwe Kern (DNK) zijn er de afgelopen jaren verschillende ter plaatse van het ontwikkelgebied verschillende bodemonderzoek uitgevoerd. Door Wareco Ingenieurs is in 2021 op basis van de reeds uitgevoerde onderzoeken een analyse uitgevoerd van de milieuhygiënische bodemkwaliteit van het ontwikkelgebied.



Op basis van de uitgevoerde onderzoeken kunnen voor de gronden ter plaatse van het plangebied en de directe omgeving daarvan de volgende conclusies getrokken worden:

- ter plaatse is in de bodem visueel en analytisch geen asbest aangetroffen. Uitsluitend in funderingslagen onder verhardingen zijn geringe asbestwaarden aangetroffen;
- de grond is maximaal licht verontreinigd;
- aandachtspunten voor herontwikkeling vormen de aanwezigheid van hbo-tanks en een vroegere lekkage van de 150 kv-kabel.

Conclusie

Voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden zal er actueel bodemonderzoek uitgevoerd moeten worden waarbij aandacht besteed wordt aan de genoemde aandachtspunten. Gelet op de resultaten van de uitgevoerde onderzoek kan een grootschalige verontreiniging ter plaatse van het plangebied uitgesloten worden. Eventuele kosten die gepaard gaan met het uitvoeren van het bodemonderzoek en eventuele lokale saneringen zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Er kan geconcludeerd worden dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor het verleggen van de waterkering. Andersom geldt ook dat de ontwikkelingen geen bedreiging vormen voor de bodemkwaliteit. Daarmee is het bestemmingsplan uitvoerbaar in het kader van bodemkwaliteit.

4.3 Water

Wettelijk kader

In Nederland heeft water een eigen plaats gekregen in de ruimtelijke besluitvorming via de watertoets. De watertoets is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is een proces waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan in een zo vroeg mogelijk stadium in gesprek komt met de gemeente en de waterbeheerder. Onderlinge goede afspraken moeten ervoor zorgen dat het waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid goed wordt toegepast en uitgevoerd. De watertoets resulteert uiteindelijk in een positief advies vanuit het waterschap en een waterparagraaf die in de toelichting van het ruimtelijk plan wordt opgenomen.

Het plangebied, gelegen in de gemeente Ouder-Amstel, valt binnen het beheersgebied van het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). Waternet voert namens AGV de waterschapstaken uit, waaronder de adviserende rol in het kader van de watertoets. De Keur 2019 van het Waterschap AGV is gericht op het beschermen van de aan- en afvoer, de bescherming tegen wateroverlast en overstroming en de bescherming van de ecologische toestand van het watersysteem.

Waterschap Amstel, Gooi en Vecht heeft op 10 maart 2022 het Waterbeheerprogramma 2022-2027 vastgesteld. Als onderdeel van dit plan wordt een verordening voorbereid die de huidige Keur 2019 zal vervangen. In het Waterbeheerprogramma staan de plannen beschreven voor de komende zes jaar. In het gebied van het Waterschap staat het huidige watersysteem onder druk. Er wordt steeds meer gebruik gemaakt van de schaarse ruimte wat grote gevolgen heeft voor de waterkwaliteit en kwantiteit. Het watersysteem, de waterkwaliteit en de dijken worden zwaarder op de proef gesteld. Dit vraagt om robuuste systemen. Stuwen en gemalen moeten hun werk blijven doen tegen redelijke kosten en een acceptabel risico. Er is ook steeds meer samenhang tussen alle plannen op het gebied van ruimtelijke ordening. Het Waterbeheerprogramma is een programma onder de aanstaande Omgevingswet en is na invoering van deze wet wettelijk verplicht.

Verder is de "Leidraad ontwerp nieuwe waterinfrastructuur water" relevant. Deze is gekoppeld aan de Keur en geeft de randvoorwaarden aan waarlangs nieuwe waterstructuren ontworpen dienen te worden.



Beoordeling

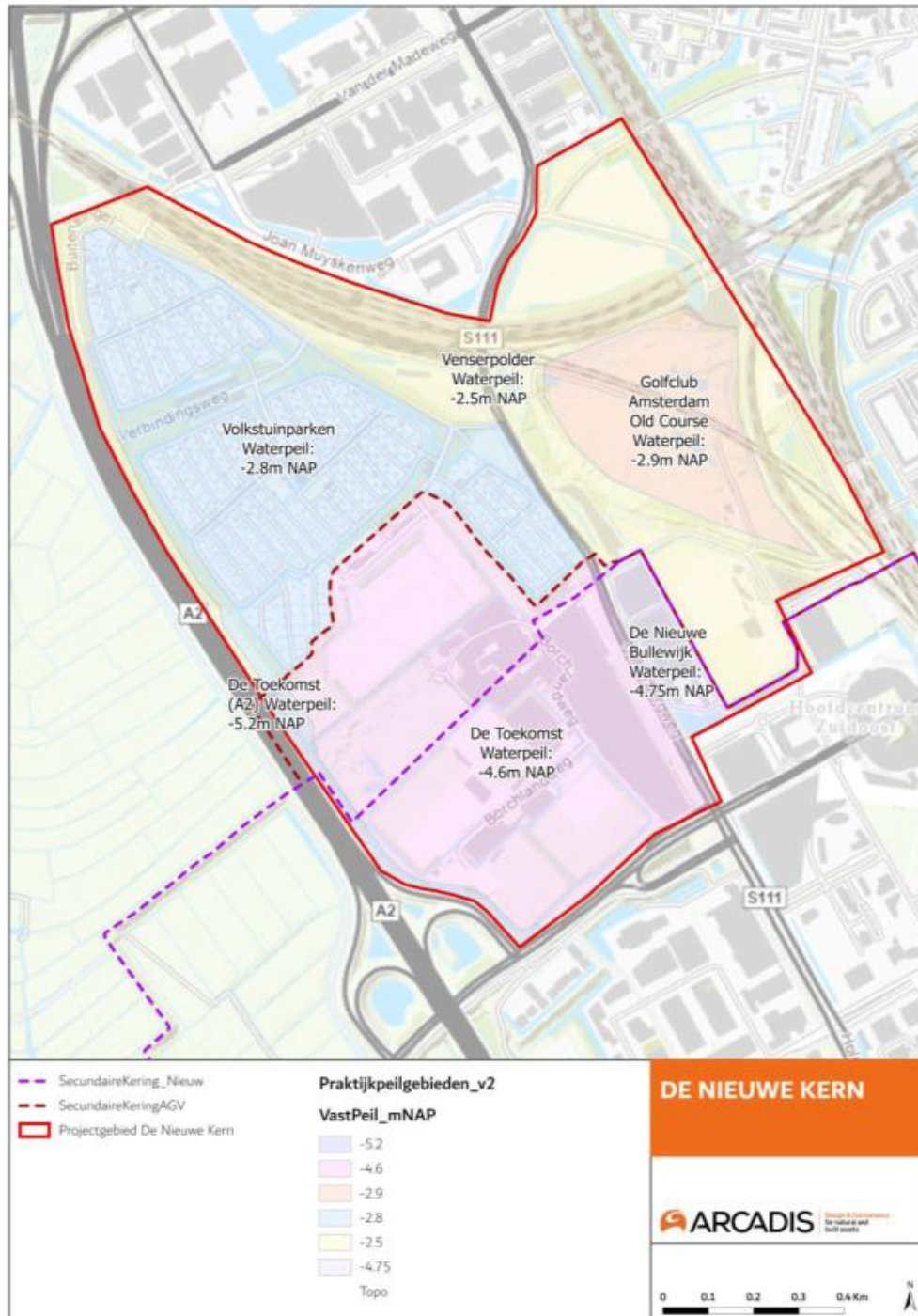
Voor het plangebied De Nieuwe Kern speelt de waterhuishouding een grote rol. Bij een juiste invulling van de 'Waterhuishouding' ontstaan kansen voor een mooie en levendige groenblauwe stadswijk, die bovenal waterveilig is ingericht en geen nadelige effecten kent naar de directe omgeving. Daarom is voor DNK ontwikkeling een waterstructuurplan opgesteld die invulling geeft aan de bovenstaande ambitie. De volledige rapportage is opgenomen in Bijlage 1 van deze toelichting.

Het waterstructuurplan is in lijn met de watertoets tot stand gekomen. De watertoets is een proces van afstemming met bevoegde gezagen over de waterhuishoudkundige mogelijkheden en onmogelijkheden binnen het plan. Het beschrijft de uitgangspunten en randvoorwaarden in lijn met het vigerend waterbeleid en toont aan dat het plan op relevante waterthema's geen verslechtering oplevert naar de omgeving toe. Het geeft daarmee een waterhuishoudkundig toekomstbeeld. Het waterstructuurplan is daarom toereikend voor de onderbouwing van het aspect 'water' voor onderhavig bestemmingsplan.

De voorgenomen ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt met onderhavig bestemmingsplan is onderdeel van het waterstructuurplan ten behoeve van DNK ontwikkeling. Hieronder volgt een samenvatting van diverse aspecten m.b.t. de waterhuishouding en de effecten van de verplaatsing van de waterkering.

Grondwatereffect door ophoging

De waterkering die in de huidige situatie dwars door het plangebied loopt, moet worden verplaatst. De waterkering dient namelijk op de grensovergang van de Venserpolder en Polder De Toekomst te liggen. De dijkverplaatsing heeft tot gevolg dat Polder De Toekomst wordt verkleind en de Venserpolder juist vergroot. Het waterpeil in het uitbreidingsgebied Venserpolder (Figuur 4.2: tussen de huidige en nieuwe waterkering in) wordt afhankelijk van de voorkeursvariant 1,8 tot 2,1 m hoger (van -4,6 m NAP naar -2,8 tot -2,5 m NAP) waardoor de kweldruk en horizontale flux van de nieuwe Venserpolder richting de aanliggende Polder De Toekomst (en in mindere mate onderbemaling Buitensingel) mogelijk toeneemt.



Figuur 4.2: Wijziging polderindeling na verplaatsing waterkering



Toename horizontale flux naar Sportpark De Toekomst

Door het peilverschil tussen de Venserpolder en Polder De Toekomst zal het grondwater door de dijk heen willen stromen van hoog naar laag waterpeil, deze zogenaamde horizontale flux kan een toename in aanvoer opleveren voor Sportpark De Toekomst. Deze toename is verwaarloosbaar voor het gemaal De Toekomst. Te meer omdat het gemaal De Toekomst juist een kleiner gebied gaat bemalen waardoor de afvoercapaciteit van gemaal De Toekomst relatief gezien toeneemt van 14,5 mm/dag naar circa 19 mm/dag.

Effect opkweldruk onder sportpark De Toekomst

Op basis van de bodemopbouwgegevens is er weinig interactie te verwachten tussen het 1e en 2^e wervoerende pakket. De scheidende laag van circa 5 à 6,0 m dik bestaande uit een klei- en basisveenpakket tot ca. NAP -10 m heeft een hoge weerstand. Zo lang de scheidende laag onaangetast blijft, is er geen sprake van een toename aan kweldruk onder het Sportpark, ook niet als gevolg van de dijkverlegging.

Dijkverleggingsplan

Voor de verlegging van de secundaire kering wordt gebruik gemaakt van de 'Werkwijze aanpassen-verleggen waterkering door derden', Waternet d.d. 7 mei 2013. De stappen die in deze werkwijze zijn aangegeven, maken het mogelijk om een waterkering te verleggen als gevolg van plannen van derden. Het opstellen van een projectplan in het kader van de Waterwet is niet verplicht voor derden. Wel geldt de vergunningplicht van de Waterwet, waarbij de initiatiefnemer bij de vergunningaanvraag een onderbouwing moet leveren. Voor deze onderbouwing is een dijkverleggingsplan opgesteld (Bijlage 2).

Conclusie

Er worden geen negatieve effecten verwacht bij het verleggen van de huidige secundaire waterkering. De verhoging van het maaiveld met hogere waterpeilen levert een verwaarloosbare kwelflux die niet opweegt tegen de afname in grondwateraanvoer door het verkleinen van het huidige afvoergebied op gemaal De Toekomst. De verlegging van de secundaire waterkering is zelfs noodzakelijk voor de juiste invulling van de waterhuishouding voor De Nieuwe Kern ontwikkeling. Over de verlegging van de waterkering heeft uitvoerig overleg plaatsgevonden met Waterschap Amstel, Gooi en Vecht en Tennet, dit heeft geleid tot een geaccordeerd dijkverleggingsplan. Daarnaast zijn de verschillende grondeigenaren in het gebied reeds jaren betrokken bij de totstandkoming van de plannen voor de gebiedsontwikkeling De Nieuwe Kern.

Gezien het voorgaande is het bestemmingsplan uitvoerbaar uit oogpunt van het aspect water.

4.4 Ecologie

Wettelijk kader

De bescherming van natuur in Nederland is vastgelegd in Europese en nationale wet- en regelgeving, waarin een onderscheid wordt gemaakt tussen soortenbescherming en gebiedsbescherming. De Wet natuurbescherming is op 1 januari 2017 in werking getreden en vervangt sindsdien de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet, en de Boswet. De Wet natuurbescherming bevat regels voor de bescherming van in het wild levende dier- en plantensoorten en de belangrijkste natuurgebieden in Nederland. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. Op 1 juli 2021 is de Wet Stikstofreductie en Natuurverbetering van kracht geworden. De wet regelt onder meer 3 resultaatsverplichtingen voor



stikstofreductie: in 2025 moet minimaal 40% van het areaal van de stikstofgevoelige natuur in beschermde Natura 2000-gebieden een gezond stikstofniveau hebben; in 2030 minimaal de helft en in 2035 minimaal 74%. De wet geeft de opdracht voor een programma van maatregelen om die reductie te bereiken en de natuur te herstellen. Tevens bepaalt de nieuwe wet dat bijdragen aan de stikstofdepositie als gevolg van aanleg van projecten niet meer getoetst hoeven te worden.

Beschouwing gebiedsbescherming

Het plangebied maakt zelf geen deel uit van de beschermde gebieden. In de directe omgeving van het plangebied liggen wel beschermde gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland en/of Natura 2000-gebieden. Hieronder wordt dit nader toegelicht.

Natura 2000-gebieden

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van Natura 2000-gebieden. Deze gebieden hebben betrekking op Europese beschermde gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn. Het gaat hier veelal om de ecologische landschappelijk en meest waardevolle gebieden op regionaal dan wel nationaal niveau. Omdat externe werking in het kader van Natura 2000 deel uitmaakt van het toetsingskader, is het van belang om te bepalen welke gebieden in de omgeving van het plangebied liggen. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is Botshol, gelegen op ruim 5 kilometer afstand ten zuiden van het plangebied. De overige Natura 2000-gebieden liggen minimaal op een afstand van circa 9 kilometer vanaf het plangebied.

Om vast te stellen of het planvoornemen effect heeft op omliggende Natura 2000-gebieden, is een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd. Dit is gedaan doormiddel van een AERIUS-berekening voor zowel de bouwfase als de gebruiksfase, bijgevoegd als 7 van deze toelichting.

Uit de berekening van de bouw- en gebruiksfase blijkt dat de stikstofdepositie op de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Er is geen sprake van vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming.

Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Omdat het plangebied en het planvoornemen niet raken aan beschermde natuurwaarden, zoals aangeduid in de meest recente NNN-kartering van de provincie Noord-Holland, zijn er geen effecten op wezenlijke waarden en kenmerken van deze natuurwaarden. Externe werking is immers geen onderdeel van het toetsingskader van de provincie Noord-Holland in het kader van het NNN.

Conclusie gebiedsbescherming

De conclusie luidt dat er geen beschermde natuurgebieden worden getroffen door deze ontwikkeling.

Beschouwing soortenbescherming

Aanleiding

In voorbereiding op de voorgenomen herinrichting van de Golfbaan aan de Borchlandweg 6 in Duivendrecht dienen diverse werkzaamheden te worden uitgevoerd. Dit betreft onder andere het verwijderen van bomen en struiken op het terrein. Het Golfterrein valt binnen De Nieuwe Kern ontwikkeling. Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan is onderdeel van de Golfbaan aan de Borchlandweg 6.



In het kader van De Nieuwe Kern ontwikkeling zijn diverse onderzoeken uitgevoerd, waaronder een Natuurtoets. Deze rapportage is opgenomen in Bijlage 8 van deze toelichting. In deze natuurtoets is voor het gehele plangebied van DNK aangegeven voor welke soort(groep)en effecten kunnen worden uitgesloten en voor welke soort(groep)en aanvullend onderzoek nodig is. In de natuurtoets is per soortgroep op kaart aangegeven welke delen van het terrein nader moeten

Op basis van de natuurtoets blijkt dat binnen de bomen op het terrein van Borchland de volgende soortgroepen moeten worden onderzocht:

- Vogels met jaarrond beschermde nesten: roofvogelnesten in groenstrook langs A2 (figuur 3.5 in natuurtoets).
- Vleermuizen: verblijfplaatsen in bomen. In de omgeving zijn ook structuren aangewezen die mogelijk van cruciaal belang zijn als vliegroute en of foerageergebied, maar deze maken geen deel uit van het plangebied (figuur 3.4 in de natuurtoets).
- Marterachtigen: leefgebied en verblijfplaatsen in groenstrook langs A2 (boommarter, steenmarter, bunzing, wezel en hermelijn)(figuur 3.2 in de natuurtoets).

Om een beeld te krijgen van de benodigde onderzoeksinspanning voor de aanvullende onderzoeken welke conform de natuurtoets moeten worden uitgevoerd is de locatie op 15 december 2021 nagelopen door een ecoloog. Hierbij zijn de aanwezige gebouwen en de aanwezige bomen en bosschages apart nagelopen.

Op basis van deze visuele inspectie zijn locaties bepaald waar in 2022 aanvullend onderzoek moest plaatsvinden naar vleermuizen en naar vogels met jaarrond beschermde nesten. Deze locaties zijn weergegeven in figuur 4.3. Daarnaast is in 2023 het plangebied uitgebreid met een strook langs de A2. Deze uitbreiding is visueel geïnspecteerd op potenties voor beschermde natuurwaarden. Op basis van deze inspectie is in de periode mei-september 2023 door Tiko Seip aanvullend onderzoek uitgevoerd naar aanwezigheid van vliegroutes en verblijfplaatsen van vleermuizen in boomholten. Deze rapportage is als Bijlage 9 opgenomen in deze toelichting.



Figuur 4.3: Kaart met te onderzoeken structuren: projectgebied (voormalige golfterrein=rood omlijnd



en bermstrook A2 =geel omlijnd) met de bomen met geschikte holten (groen met rode stip), potentiële roofvogelnesten (blauwe vierkant), het onderzoeksgebied voor marterachtigen (groen gemarkeerde vlak) en de te hanteren bufferzone (blauw gearceerd).

Effecten

Binnen het plangebied is een buizerdhorst aanwezig. Het kappen van de boom met het buizerdhorst alsmede een zone met bomen daaromheen (zie blauw gearceerd vlak onder in figuur 1) leidt tot het verlies van één van de nestlocaties van het buizerdpaar.

Er zijn binnen de te kappen bomen geen verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig. Directe effecten op verblijfplaatsen van vleermuizen zijn daarmee uitgesloten.

De kap van de overige bomen (buiten de bufferzone rond het buizerdnest) binnen het plangebied leiden niet tot het verlies van beschermde nest- of verblijfplaatsen.

Ook is het plangebied niet van belang voor marterachtigen.

Wel kunnen werkzaamheden bij gebruik van nachtelijke verlichting leiden tot verstoring van foeragerende en passerende vleermuizen rond het plangebied. Het plangebied diffuus gebruikt als verbinding tussen verblijfplaats en foerageergebieden van vleermuizen. Door het diffuse gebruik zal het (tijdelijk) verwijderen van een enkele bomenrij niet leiden tot negatieve effecten, aangezien er een ruim aanbod aan alternatieven bestaat. Indien al het groen in de omgeving tegelijk wordt verwijderd kan dit echter wel leiden tot een tekort aan bereikbaar foerageergebied.

Door het treffen van de juiste maatregelen kunnen negatieve effecten op vleermuizen worden voorkomen.

Vervolgstappen

Indien de boom met het aangetroffen buizerdhorst of de bomen in directe nabijheid daarvan gekapt moeten worden, zal een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming benodigd zijn.

Op grond van de quickscan en het uitgevoerde aanvullende onderzoek kan worden vastgesteld dat de overige werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd zonder overtreding van verbodsbepalingen. Mits de volgende maatregelen worden aangehouden hoeft voor het verwijderen van de overige bomen en struiken ((buiten de bufferzone rond het buizerdnest) geen ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd.

In aanvulling op de maatregelen zoals beschreven in de quickscan dienen de volgende maatregelen te worden getroffen om effecten op aanwezige fauna in (de omgeving van) het plangebied te voorkomen of zo veel mogelijk te beperken:

- Rekening houden met het broedseizoen;
- Handhaven groenstructuur in omgeving;
- Gebruik van gerichte verlichting;
- Voorzichtig werken.

De beschrijving van deze maatregelen zijn te vinden in Bijlage 9 van deze toelichting.

Conclusie soortenbescherming

Uit de natuurtoets en de aanvullende onderzoeken is gebleken dat een ontheffing in het kader van Wet natuurbescherming benodigd is. Door het treffen van de juiste maatregelen kunnen negatieve effecten op vleermuizen worden voorkomen. Gezien het voorgaande is het voorliggend bestemmingsplan vanuit het oogpunt van soortenbescherming uitvoerbaar.



4.5 Verkeer

Inleiding

In het belang van een goede ruimtelijke ordening moet sprake zijn van een aanvaardbare afwikkeling van alle soorten verkeer. Bij ruimtelijke planning dienen verkeerskundige aspecten afgewogen te worden, omdat deze van grote invloed zijn op het doelmatig functioneren van verschillende functies. Wanneer nieuwe ontwikkelingen worden gepland, is het van belang te onderzoeken welke effecten dit heeft op de verkeerskundige situatie om zo nodig passende maatregelen te kunnen nemen.

Beoordeling

In de toekomstige situatie ligt een deel van de kering verholen in de A2 in zuidoostelijke richting. Het grondlichaam van de A2 heeft voldoende hoogte en breedte, waardoor geen maatregelen nodig zijn op het gebied van waterveiligheid. In figuur 2.3 is de A2 in combinatie met de verholen kering weergegeven.

Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden kan er tijdelijk hinder op de te kruisen wegen optreden door de werkzaamheden en het transport van materieel naar de locatie. Door het instellen van tijdelijke verkeersmaatregelen kunnen deze effecten worden beperkt.

De effecten zijn dus slechts van tijdelijke aard. Er zijn geen permanente gevolgen als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling op het aspect verkeer.

Conclusie

Het aspect 'verkeer' betreft geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

4.6 Milieu

De aanleg van de beoogde kering heeft geen invloed op de milieuaspecten geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid.

Geluid

Een waterkering is geen geluidsgevoelig object als bedoeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In dit kader geldt geen verplichting voor een akoestisch onderzoek voor het planvoornemen. De aanleg van de kering is uitvoerbaar voor wat betreft het aspect geluid.

Luchtkwaliteit

Het project voldoet ruim aan de NIBM grens en draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Nadere toetsing van het project is volgens het Besluit NIBM niet noodzakelijk.

Externe veiligheid

In het kader van het Interprovinciaal Overleg (IPO) is een zogenoemde risicokaart ontwikkeld met daarop verschillende risico-ontvangers en -bronnen. Hieruit blijkt dat er in het projectgebied geen aandachtspunten op het vlak van de externe veiligheid zijn. Het projectgebied ligt verder ook niet in enigerlei effectgebied. Bovendien betreft het voornemen om een nieuwe kering aan te leggen geen gevoelige functie. Externe veiligheid vormt gelet op voorgaande geen belemmering voor het planvoornemen.



4.7 Milieueffectrapportage

Inleiding

Op grond van Bijlage D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is de aanleg, wijziging of uitbreiding van werken inzake kanalisering of ter beperking van overstromingen, met inbegrip van primaire waterkeringen en rivierdijken m.e.r.-beoordelingsplichtig. De nieuw aan te leggen waterkering is een waterstaatswerk in de zin van de Waterwet, meer specifiek is het een regionale waterkering. De voorgenomen activiteit is daarmee m.e.r.-beoordelingsplichtig.

Ten behoeve van de structuurvisie van De Nieuwe Kern ontwikkeling is een m.e.r.-rapportage opgesteld. De verlegging van de waterkering is onderdeel van DNK ontwikkeling. Daarom wordt deze m.e.r.-rapportage geraadpleegd voor de onderbouwing van onderhavig bestemmingsplan. De volledige rapportage is opgenomen in Bijlage 6 van deze toelichting.

Beoordeling

Referentiesituatie

In het MER worden de milieueffecten van de voorgenomen activiteit en de alternatieven van de ontwikkeling van DNK beoordeeld ten opzichte van de referentiesituatie. De referentiesituatie bestaat uit de huidige situatie en de autonome ontwikkelingen. De beschrijving van de referentiesituatie moet inzichtelijk maken hoe de milieusituatie in het studiegebied zich zal ontwikkelen indien het project geen doorgang zou vinden (maar andere ontwikkelingen wél). Het grootste deel van het plangebied voor DNK wordt in de huidige situatie gebruikt voor sportvoorzieningen en volkstuinen.

Onderzochte uitgangspunten

Het uitgangspunt voor de structuurvisie is een woonprogramma met een totaal van 450.000 m² voor woonfuncties. Bij een gemiddeld vloeroppervlak van 100 m² bvo (bruto vloeroppervlak) leidt dit tot circa 4.500 woningen in het gebied. Dit programma is gebaseerd op de Nota van Uitgangspunten, de afspraken die gemaakt zijn in de samenwerkingsovereenkomst en op de gewenste ruimtelijke kwaliteit in het gebied. De ruimte in de regio en in de gemeente Ouder-Amstel is schaars en de vraag naar woningen groot waardoor er sprake is van enorme ruimtedruk. Het is om deze reden, ook met het oog op de toekomst, van belang te onderzoeken wat de 'draagkracht' van het gebied is. Daarom wordt in het MER ook een alternatief onderzocht met een ruimer bouwprogramma. De verlegging van de waterkering maakt onderdeel uit van de in het MER onderzochte milieueffecten.

Effecten van de voorgenomen activiteit

Uit de m.e.r.-rapportage blijkt dat de twee alternatieven op alle beoordelingscriteria gelijk zijn beoordeeld. Om de realisatie van meer woningen mogelijk te maken wordt in het gemaximaliseerde woonprogramma meer hoogbouw toegepast dan in het basisalternatief. Op deze manier is de bouw van meer woningen mogelijk zonder het aantal bouwkvavels uit te breiden. Hierdoor verschilt de effectbeoordeling voor thema's als ecologie, archeologie, landschap en cultuurhistorie, externe veiligheid, klimaatbestendigheid, duurzame energievoorziening, gezondheid en leefkwaliteit en bodem en water niet. In het alternatief gemaximaliseerd programma worden meer woningen gerealiseerd waardoor de verkeersintensiteiten logischerwijs hoger zijn. Dit heeft echter geen invloed op de verkeerseffecten. Om die reden is er ook geen verschil tussen de alternatieven voor het thema verkeer en de hiervan afgeleide resultaten voor de thema's geluid en luchtkwaliteit.



Negatieve effecten worden verwacht voor beide alternatieven voor de indicatoren verkeersdoorstroming kruispunten, stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, versterken natuurwaarden, groepsrisico en aantasting bestaande landschappelijke en cultuurhistorische waarden. De negatieve effecten van de voorgaande thema's met betrekking tot de verlegging van de waterkering zijn beschreven in hoofdstuk 4 van deze toelichting. Negatieve effecten zijn daarmee uitgesloten.

De ecologische effecten van de voorgenomen ontwikkeling op soortenbescherming is zeer negatief. Dit komt omdat in beide alternatieven een verlies aan habitat en essentiële gebiedsfuncties voor een breed scala aan dier- en plantensoorten te verwachten is als gevolg van de ontwikkeling van DNK. Voor het plangebied van de verlegging van de waterkering is een aanvullend ecologisch onderzoek uitgevoerd zoals is beschreven in paragraaf 4.4 van deze toelichting. Uit de natuurtoets en de aanvullende onderzoeken is gebleken dat een ontheffing in het kader van Wet natuurbescherming benodigd is. Door het treffen van de juiste maatregelen kunnen negatieve effecten op vleermuizen worden voorkomen. Gezien het voorgaande is het voorliggend bestemmingsplan vanuit het oogpunt van ecologie uitvoerbaar.

Conclusie

Op basis van de m.e.r.-rapportage opgesteld ten behoeve van De Nieuwe Kern ontwikkeling is te concluderen wat milieueffecten zijn met betrekking tot deze ontwikkeling. De realisatie, het gebruik en de potentiële negatieve milieugevolgen van de verlegging van de secundaire waterkering betreffen een klein onderdeel van de gehele gebiedsontwikkeling. Indien de aandachtspunten voor het vervolg in acht worden genomen, is een separate m.e.r.-procedure niet noodzakelijk.



Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan is een ruimtelijk besluit, waarin de regels voor het gebruik en het bebouwen van gronden worden vastgelegd. In een bestemmingsplan wordt door middel van bestemmingen en aanvullende aanduidingen aangegeven op welke gronden welke functies zijn toegestaan en hoe deze gronden mogen worden bebouwd.

Het bestemmingsplan is een digitaal bestand in gml-formaat, waarin geometrisch bepaalde planobjecten zijn vastgelegd. Technisch gezien is een bestemmingsplan zodoende een verzameling objecten (zoals bestemmingsvlakken), waaraan informatie (zoals ligging en naam) is gekoppeld. Om het plan te kunnen raadplegen zijn in feite drie onderdelen van belang:

- een digitale en analoge verbeelding van de geometrisch bepaalde planobjecten;
- de juridisch bindende regels van het bestemmingsplan;
- een bijbehorende toelichting.

Het bestemmingsplan kan elektronisch worden geraadpleegd via de www.ruimtelijkeplannen.nl. Door interactie met het kaartbeeld worden de regels van de betreffende bestemmingen weergegeven. Ook kan de toelichting worden opgeroepen, alsmede de (onderzoeks-)bijlagen.

Om de vergelijkbaarheid te bevorderen bestaat er een landelijke standaard voor de verbeelding van bestemmingsplannen (SVBP2012). De toepassing van de SVBP2012 is verplicht. Hiermee wordt geborgd dat alle bestemmingsplannen overeenkomen voor wat betreft kleurgebruik, naamgeving, gebruik van arceringen en dergelijke.

Dit hoofdstuk geeft een toelichting op de koppeling tussen de regels en de verbeelding. In de volgende paragraaf staat uitgelegd welke systematiek voor dit bestemmingsplan gehanteerd is en hoe de eigenschappen van het plangebied zich hebben vertaald in de toegekende bestemmingen. De paragraaf daarna geeft een korte toelichting per artikel van de planregels.

5.2 Planvorm

Het onderhavige bestemmingsplan doorkruist het plangebied van meerdere (vigerende) bestemmingsplannen. Het betreft een paraplubestemmingsplan waarin de dubbelbestemming als aanvulling op deze onderliggende bestemmingsplannen worden gezien.

5.3 Toelichting op de regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel is een aantal begrippen verklaard die genoemd worden in de planregels. Dit artikel voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen.

Artikel 2 Waterstaat - Waterkering

De bestemming Waterstaat - Waterkering zorgt ervoor dat de waterkering beschermd is. Voor een aantal werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist, behoudens uitzonderingsgevallen. Deze bestemming is toegekend aan de kern- en beschermingszone van de waterkering.



Artikel 3 Anti-dubbelregel

De anti-dubbelregel is bedoeld om te voorkomen een cumulatie van bebouwing optreedt waardoor de maximale maatvoering in het bestemmingsplan (bijvoorbeeld maximaal vloeroppervlak) in totaliteit wordt overschreden.

Artikel 4 Schakelbepaling

In dit artikel wordt de verhouding tussen het bestemmingsplan met onderliggende bestemmingsplannen geregeld.

Artikel 5 Overgangsrecht

In dit artikel staan de regels van overgangsrecht die op grond van het Besluit ruimtelijke ordening in elk bestemmingsplan verplicht moeten worden opgenomen. Op de peildatum, te weten dat datum van inwerkingtreding van het nieuwe plan, mag bebouwing of gebruik in strijd met het nieuwe plan onder bepaalde voorwaarden worden voortgezet of gewijzigd.

Artikel 6 Slotregel

In de slotregel staat op welke wijze de regels van het bestemmingsplan "Dijkverlegging De Nieuwe Kern Ouder-Amstel" kunnen worden aangehaald.



Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De kosten voor de realisatie, alsmede de kosten voor de noodzakelijke onderzoeken en werkzaamheden in het kader van voorliggend bestemmingsplan worden door de initiatiefnemer, Borchland Ontwikkeling CV, gedragen. Tussen de Gemeente Ouder-Amstel en Borchland Ontwikkeling CV wordt een anterieure overeenkomst gesloten. Het planvoornemen wordt dan ook economisch uitvoerbaar geacht.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omtrent de totstandkoming van de Structuurvisie voor De Nieuwe Kern heeft er een uitvoerig participatietraject plaatsgevonden.

In 2017 werd een Samenwerkingsovereenkomst gesloten tussen gemeente Ouder-Amstel en alle grondeigenaren. De gemeente Ouder-Amstel is het juridisch-planologisch bevoegd gezag. De grondeigenaren zijn naast de gemeente Ouder-Amstel, de gemeente Amsterdam, Borchland/VolkerWessels Vastgoed, NS Vastgoed en AFC Ajax. De kern van de overeenkomst is dat de gemeente Ouder-Amstel de planologische kaders vaststelt in een Structuurvisie, als basis voor uit te werken omgevingsplannen en faciliterend grondbeleid. De eigenaren ontwikkelen het gebied voor eigen rekening en risico.

Op basis van de concept-Structuurvisie is een participatietraject doorlopen en begonnen met het opstellen van de notitie Reikwijdte en Detailniveau (NRD) en vervolgens een Milieueffectrapportage (MER). Het MER heeft als doel het milieu een volwaardige plaats te geven in de bestuurlijke besluitvorming, zodat met de uitkomst van de m.e.r. een solide en toegespitste onderbouwing kan worden gegeven. Zowel de resultaten uit het participatietraject als die van het MER zijn verwerkt in een definitieve Structuurvisie.

Specifiek voor onderhavig bestemmingsplan kan vermeld worden dat het dijkverleggingsplan tot stand is gekomen door een twee wekelijks overleg tussen werkgroep DNK, Waterschap Amstel, Gooi en Vecht, en Tennet. Daarnaast is door DNK-werksessie georganiseerd waarbij DNK, Tennet en Waternet aanwezig waren om de belangrijkste knelpunten in het ontwerp te bespreken. Dit heeft geresulteerd in een door het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht goedgekeurd dijkverleggingsplan.

In de kerngroep van DNK zijn de grondeigenaren betrokken. Gemeente Ouder-Amstel en gemeente Amsterdam zijn hier onderdeel van. Ook Ajax behoort tot een van de grondeigenaren. Aan Ajax is het dijkverleggingsplan en het concept-ontwerpbestemmingsplan ter informatie toegezonden. Vanuit Ajax zijn hierop enkele vragen gesteld die beantwoord zijn. Dit heeft geresulteerd in verduidelijking van de toekomstige beschermingszones en bijbehorende keurregels in paragraaf 2.2.2. Waternet is bij diverse thema's zoals het dijkverleggingsplan en het waterhuishoudkundig plan betrokken geweest.

**Overleg ex artikel 3.1.1 Bro**

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat het bestuursorgaan, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan, overleg pleegt met instanties, zoals gemeenten, waterschappen, provinciale diensten en Rijk, die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Dit plan is derhalve voorgelegd aan de vooroverleginstanties. Van drie overlegpartners (TenneT, Rijkswaterstaat en Waternet) is een reactie ontvangen waarin verzocht wordt om in overleg te blijven over de raakvlakken tussen het plan en de belangen van de overlegpartners.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 14 december 2023 voor een ieder gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.



Bijlagen toelichting



Bijlage 1 Waterstructuurplan



Bijlage 2 Dijkverleggingsplan



**Bijlage 3 Dijkverleggingsplan Geotechniek - leggerprofiel en
dijkontwerp**



Bijlage 4 Archeologisch bureau-onderzoek



Bijlage 5 Analyse milieukundige bodemgesteldheid



Bijlage 6 m.e.r.-rapportage DNK



Bijlage 7 Aerius-berekening



Bijlage 8 Natuurtoets: De Nieuwe Kern



Bijlage 9 Aanvullend onderzoek ecologie



Regels



Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Plan

Het bestemmingsplan "Dijkverlegging De Nieuwe Kern Ouder-Amstel" met identificatienummer "NL.IMRO.0437.BPDijkverlegDNK-VA01" van de gemeente Ouder-Amstel.

1.2 Bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de daarbij behorende regels.

1.3 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.4 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.5 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.

1.6 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.



Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 2 Waterstaat - Waterkering

2.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor het behoud van een waterkering.

2.2 Bouwregels

Bouwen ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemming(en), is uitsluitend toelaatbaar indien en voor zover:

- a. de belangen van de waterkering niet onevenredig worden geschaad;
- b. voorafgaand overleg heeft plaatsgevonden met de waterbeheerder.

2.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden

2.3.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

1. het ontginnen, bodem verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
2. het aanleggen of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
3. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

2.3.2 Uitzondering

Het in lid 2.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

1. het normale onderhoud betreffen;
2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
3. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
4. betrekking hebben op de eerste verwezenlijking van het plan.

2.3.3 Voorwaarden

De in lid 2.3.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend en alleen verleend indien:

1. de belangen van de waterkering niet onevenredig worden geschaad;
2. voorafgaand overleg heeft plaatsgevonden met de waterbeheerder.



Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 3 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 4 Schakelbepaling

Het bestemmingsplan "Dijkverlegging De Nieuwe Kern Ouder-Amstel" vult de onderstaande bestemmingsplannen aan met de dubbelbestemming "Waterstaat - Waterkering" zoals opgenomen in dit plan, met dien verstande dat de (onderliggende) verbeelding en regels van onderstaande bestemmingsplannen voor deze gronden eveneens van toepassing blijven:

Bestemmingsplan	Vastgesteld d.d.	Identificatienummer
Strandvliet 1970	29 januari 1971	n.v.t.
Parkeren Ouder-Amstel	11 oktober 2018	NL.IMRO.0437.BPParkeren-VA01
Bestemmingsplan Evenemententerrein, terrassen e.a.	31 januari 2019	NL.IMRO.0437.PBPEvenementen-VA01
De Nieuwe Toekomst - fase 1	27 januari 2022	NL.IMRO.0437.DeToekomst-VA01



Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 5 Overgangsrecht

5.1 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.

5.2 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 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 6 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan "Dijkverlegging De Nieuwe Kern Ouder-Amstel"