



Waver 35 Ouderkerk aan de Amstel

Toelichting

In opdracht van:	De heer Rutter
Uitgevoerd door:	Pieter de Vries, AgROM
Versie:	Vastgesteld
IMRO-code:	NL.IMRO.0437.BPWaver35-VA01
Datum:	21 februari 2024

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1: INLEIDING	1
1.1. AANLEIDING	1
1.2. LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	2
1.3. VIGEREND PLANOLOGISCH REGIME	3
1.4. LEESWIJZER.....	5
HOOFDSTUK 2: GEBIEDSVISIE	6
2.1. BESTAANDE SITUATIE (OMGEVING) PLANGEBIED	6
2.2. NIEUWE SITUATIE	9
2.3. VERTALING NIEUWE SITUATIE IN BESTEMMINGSPLAN	10
HOOFDSTUK 3: VIGEREND BELEID	11
3.1. INLEIDING	11
3.2. RIJKSBELEID	11
3.3. PROVINCIAAL BELEID.....	15
3.4. REGIONAAL BELEID	20
3.4 GEMEENTELIJK BELEID	21
HOOFDSTUK 4: OMGEVINGSASPECTEN	23
4.1 INLEIDING	23
4.2 WATER	23
4.3 BODEM	24
4.4 ECOLOGIE	26
4.5 CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	29
4.6 GELUID	30
4.7 LUCHT.....	30
4.8 EXTERNE VEILIGHEID	31
4.9 MILIEUZONERINGEN	33
4.10 BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	35
4.11 VERKEER EN PARKEREN.....	36
HOOFDSTUK 5: UITVOERBAARHEID.....	37
5.1. FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	37
5.2. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	37
HOOFDSTUK 6: JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	38
BIJLAGEN	
- VERKENNEND BODEMONDERZOEK, LINGE MILIEU BV, D.D. 12 AUGUSTUS 2023	
- QUICKSCAN WET NATUURBESCHERMING, BLOM ECOLOGIE, D.D. 8 AUGUSTUS 2023	
- ONDERZOEK STIKSTOF, ELS & LINDE, D.D. 17 NOVEMBER 2023	

HOOFDSTUK 1: INLEIDING

1.1. Aanleiding

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de agrarische bedrijfswoning aan de Waver 35, te Ouderkerk aan de Amstel.

Deze woning is niet meer in gebruik als agrarische bedrijfswoning. Het bijbehorende agrarische bedrijf is al enkele jaren niet meer actief. De voormalige agrarische bedrijfswoning is onlangs aangekocht door een particulier die de woning als reguliere burgerwoning met de bijbehorende gebruiks- en bouw mogelijkheden wil benutten.

Dit voorziene gebruik is niet mogelijk op basis van het bestaande bestemmingsplan. Daartoe dient het bestemmingsplan voor het betreffende perceel herzien te worden. De gemeente heeft aangegeven medewerking te verlenen aan de benodigde procedure.

Voorliggend bestemmingsplan biedt het juridisch planologisch kader waarmee de bestaande woning en bijbehorende gronden als reguliere woonfunctie gebruikt kunnen worden.



Afbeelding: weergegeven is het perceel aan Waver 35

1.2. Ligging en begrenzing plangebied

Het projectgebied betreft het perceel Waver 35 dat, ten zuidoosten van de kern Ouderkerk aan de Amstel, binnen het landelijk gebied van de gemeente Ouder-Amstel gelegen is.

Het plangebied betreft de gronden die kadastraal geregistreerd zijn als gemeente Ouder-Amstel, sectie K, nummer 487 en een deel van perceel nummer 511.

Aan de west/noordwestzijde grenst het plangebied aan het woonperceel Waver 34. De oost/noordoostzijde van het plangebied grenst aan het woonperceel Waver 36. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan de verkeersweg Waver.



Afbeelding: weergegeven is het plangebied in relatie tot de (wijde) omgeving. Het plangebied is bij benadering met een rood kader weergegeven.

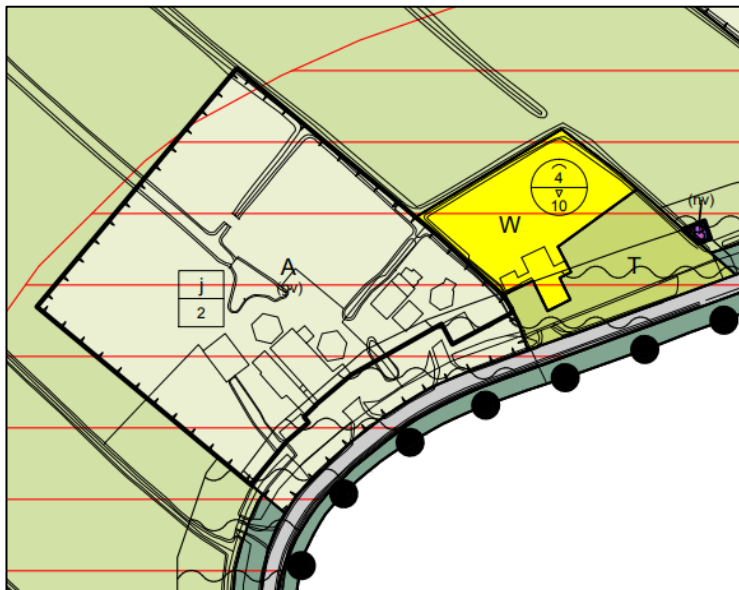
1.3. Vigerend planologisch regime

Beheersverordening De Ronde Hoep

Ter plaatse van de planlocatie geldt de beheersverordening De Ronde Hoep, zoals deze op 25 september 2014 door de gemeenteraad van de gemeente Ouder-Amstel is vastgesteld.

Met de beheersverordening De Ronde Hoep is de feitelijke situatie en planologische vastgelegd. Dit houdt in dat de ruimtelijke structuur ongewijzigd blijft. De beheersverordening voorziet niet in nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden, voor zover dit overeenkomt met de planologische situatie. Eventuele planologische ruimte die is toegestaan op grond van het vigerende bestemmingsplan Ronde Hoep 2003 is met de beheersverordening overgenomen. Hiermee zijn de bestaande rechten gerespecteerd.

Ingevolge het bepaalde in de beheersverordening gelden ter plaatse van het plangebied de bestemming 'Agrarisch', de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering' en de gebiedsaanduiding 'Wetgevingszone-Kamperen'



Afbeelding: uitsnede van de kaart behorende bij de beheersverordening ter hoogte van de Waver 35.

Bestemming 'Agrarisch'(artikel 13)

Gronden met deze bestemming mogen benut worden voor agrarisch grondgebruik, de uitoefening van een volwaardig agrarisch bedrijf (geen glastuinbouwbedrijf en/of intensieve veehouderij). Ook mag binnen de bestemming gewoond worden in een bedrijfswoning en zijn, onder gegeven criteria nevenfuncties, zoals de verkoop eigen producten en een bed & breakfast toegestaan. Bijbehorende toegestane functies zijn voorts tuinen, erven en terreinen, wegen en paden, parkeervoorzieningen, voorzieningen van algemeen nut, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en groenvoorzieningen.

Als onderdeel van de bestemming zijn bouwregels opgenomen waarbij gesteld wordt dat bedrijfsgebouwen uitsluitend binnen een bouwvlak mogen worden gebouwd, met dien verstande dat per bouwvlak maximaal één agrarisch bedrijf is toegestaan. Voor het bouwen van een bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken geldt dat er in onderhavige situatie twee bedrijfswoningen zijn toegestaan. De goothoogte en bouwhoogte van een bedrijfswoning mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 6 meter en 10 meter. De maximum inhoud van een bedrijfswoning is gesteld op 750 m³, inclusief uitbouwen. Voorts zijn binnen voorwaarden bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

Tevens is bepaald dat per agrarische bedrijfswoning één paardenbak is toegestaan binnen het bouwvlak, waarvan de oppervlakte maximaal 800 m² mag bedragen. Ook zijn aan huis gebonden beroepen toelaatbaar indien daartoe ten hoogste 40% van de vloeroppervlakte van de woning wordt gebruikt met een maximum van 45 m². Als het aan huis gebonden beroep uitgeoefend wordt in een bijbehorend bouwwerk, dan mag ten hoogste 15 m² van de vloeroppervlakte van dit bijbehorend bouwwerk hiervoor worden gebruikt.

Dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering' (artikel 19)

Deze dubbelbestemming geldt voor het oostelijke deel van het projectgebied. De regels behorend bij deze bestemming dienen ter bescherming van het dijklichaam langs de Oude Waver.

Facetbestemmingsplan 'Parkeren Ouder-Amstel'

In het bestemmingsplan 'Parkeren Ouder-Amstel', zoals dit op 11 oktober 2018 door de gemeenteraad is vastgesteld, is in hoofdzaak bepaald dat bij bouwplannen of gebruikswijzigingen moet worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen. De regeling uit dit bestemmingsplan is opgenomen in het voorliggende plan voor de Waver 35.

Facetbestemmingsplan 'Noodoverloop De Ronde Hoep'.

In de facetherziening 'Noodoverloop De Ronde Hoep', vastgesteld op 28 mei 2020, is bepaald dat gronden ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waterstaat – Noodoverloopgebied' in het geval van een calamiteit tevens kunnen worden gebruikt voor het tijdelijk inlaten, bergen en aflaten van boezemwater met de daarbij behorende bouwwerken geen gebouwen zijnde. Deze regeling heeft betrekking op delen van het plangebied van de Waver 35 en is daarmee overeenkomstig opgenomen in het bestemmingsplan voor de Waver 35.

Facetbestemmingsplan Evenemententerreinen, terrassen e.a.

Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 31 januari 2019 en bevat een regeling voor onder andere evenemententerreinen en terrassen. Dit bestemmingsplan is niet relevant voor het voorliggende plan voor de Waver 35.

Omgevingsvergunning Waver 34

Relevant in relatie tot dit bestemmingsplan voor de Waver 35 is dat de gemeente (het college) op 18 februari 2014 een omgevingsvergunning voor de Waver 34 heeft afgegeven waarmee regulier woongebruik, inclusief het hobbymatig houden van paarden is toegestaan.

Conclusie

Het gewenste gebruik van de voormalige agrarische bedrijfswoning met bijbehorende gronden voor een reguliere woonfunctie kan niet mogelijk gemaakt worden op basis van het bestaande planologische regime. Zo is er strijd met de regels die in hoofdzaak agrarische functies toestaan. Het planologisch regime dient daartoe herzien te worden. Voorliggend bestemmingsplan dient dat doel.

1.4. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is de bestaande situatie beschreven en wordt ingegaan op het gewenste initiatief. In hoofdstuk 3 wordt de gewenste ontwikkeling getoetst aan het relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 is de toetsing van de gewenste ontwikkeling aan de relevante sectorale milieuaspecten beschreven. Hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid. Ten slotte is in hoofdstuk 6 de juridische regeling nader toegelicht.

HOOFDSTUK 2: GEBIEDSVISIE

2.1. Bestaande situatie (omgeving) plangebied

Het plangebied is, ten zuidoosten van de kern Ouderkerk aan de Amstel, langs de westelijke zijde van de Oude Waver binnen het landelijk gebied gelegen. Het projectgebied maakt deel uit van het perceel dat kadastraal bekend is onder gemeente Ouder-Amstel, sectie K, nummer 487 en een gedeelte van perceel nummer 511.

Het plangebied is gelegen langs en wordt ontsloten via de Waver. Deze weg is gelegen op het dijklichaam dat het water van de Oude Waver scheidt van het achtergelegen open veenweidegebied. De Waver (60 km/u) maakt deel uit van de dijkkring die de polder de Ronde Hoep omringt en verbindt Ouderkerk aan de Amstel met zuidelijker gelegen gebieden.



Afbeelding: de foto's geven een impressie van de directe omgeving van het projectgebied. De foto boven toont het karakteristieke polderlandschap van de Ronde Hoep. De foto midden biedt zicht op het woonperceel Waver 36 en de weg de Oude Waver. De foto onder laat het voormalige bijbehorende bedrijf zien aan de Waver 34.

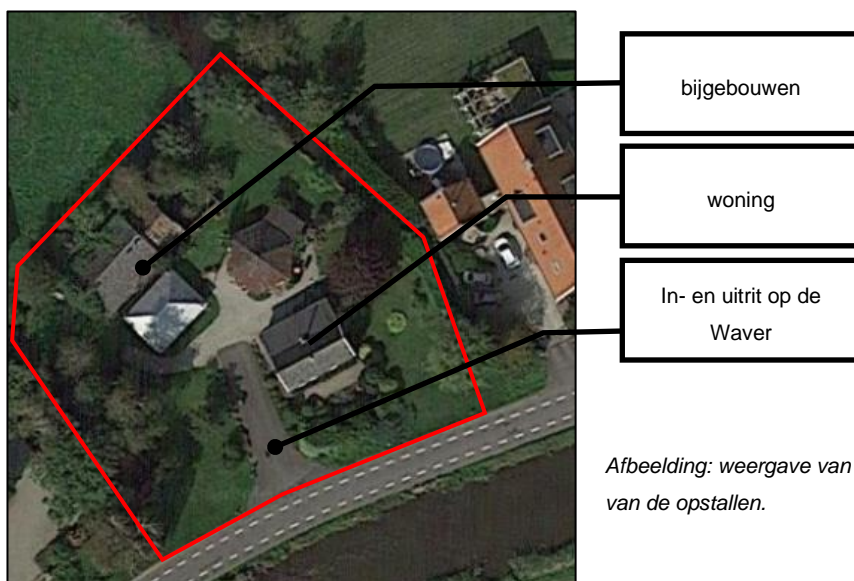
De polder de Ronde Hoep is door de provincie Noord-Holland aangemerkt als van zeer hoge waarde. Dit door de gaafheid van het gebied en de representativiteit voor de middeleeuwse ontginningen. De waaierverkaveling wordt gezien als het meest bijzondere element. In de gemeentelijke nota "Het erfgoed van Ouder Amstel" wordt De Ronde Hoep beschreven als een bijzonder gebied met een landelijk karakter en karakteristieke landelijke bebouwing, inclusief

waardevolle boerenerven en tuinen. Het uitgangspunt van het gemeentelijk monumentenbeleid is om de openheid van de polder, die hoofdzakelijk benut wordt voor grasland en natuur, te bewaren en om de waardevolle bebouwing te behouden.

De gemeente benoemt de onderstaande elementen en kenmerken die voor de Ronde Hoep van cultuurhistorisch belang zijn:

- de natuurlijke waterlopen met dijkstructuren die om de hele polder heen lopen;
- de doorzichten vanaf de dijk en het water naar het open polderland met natuurlijke begroeiing en grasland;
- middeleeuwse verkavelingsstructuur met de nog herkenbare elementen die samenhangen met de ontginningsstructuur, zoals boezemgebieden, landscheidingskaden, en gerende, knikkende en gebogen percelen;
- buurtschap Waver;
- historische boerderijen met boerenerven;
- open schootsvelden en inundatiegebieden van de Stelling van Amsterdam;
- molens en gemalen.

Het plangebied vormt een onderdeel van het buurtschap Waver, dat een kleine, heterogene concentratie van langs de dijk gevestigde boerderijen en woonhuizen vormt. Buurtschap Waver bestaat uit de bebouwing aan de Waver, langs de noordzijde van waterloop de Oude Waver. Vanaf het dijklichaam wordt tussen de lintbebouwing door zicht op het polderlandschap geboden.



Afbeelding: weergave van het plangebied en de verdeling van de opstallen.

Het plangebied betreft het perceel aan Waver 35 dat deel uitmaakt van de genoemde lintbebouwing. Het perceel heeft een oppervlakte van ruim 1900 vierkante meter en wordt grotendeels van de omgeving gescheiden door sloten.

De kavel bevat een voormalige agrarische bedrijfswoning, twee (voormalige) hooibergen waarvan een omgebouwd tot schuur, een stal en diverse schuurruimten. Het oppervlak aan bijgebouwen is ongeveer 310 m².

De woning maakte oorspronkelijk deel uit van de ernaast gelegen zeventiende eeuwse monumentale boerderij 'Bouwlust' en heeft een volume van ongeveer 255 m³ en een woonoppervlak van ongeveer 76 m². Het gebouw bestaat uit één bouwlaag met een kapconstructie. De woning is aan de voorzijde van de kavel terugliggend ten opzichte van de weg gepositioneerd.

De onbebouwde gronden zijn ingericht als tuin en erf. Er wordt op het eigen erf geparkeerd. De kavel wordt door middel van een in- en uitritconstructie ontsloten op de Waver.



Afbeeldingen: de foto's geven een impressie van het plangebied. Zichtbaar zijn de woning en de achterliggende bijgebouwen. De foto onder toont de in- en uitritconstructie richting de Waver.



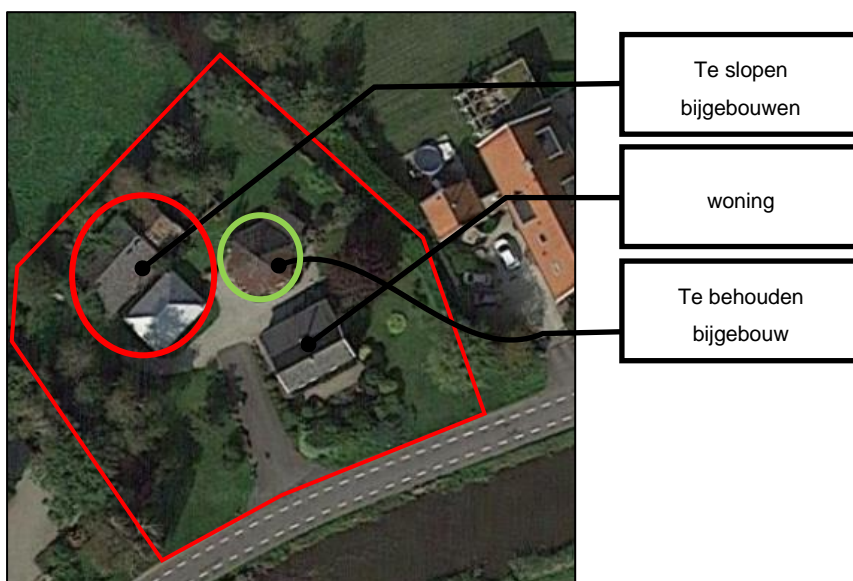
2.2. Nieuwe situatie

De strekking van dit bestemmingsplan is om de voormalige bedrijfswoning aan de Waver 35, inclusief de bijbehorende gronden als regulier woonperceel te kunnen benutten.

Het gebruik van de woning als agrarische bedrijfswoning is niet meer aan de orde daar het bijbehorende bedrijf gestopt is. Ook behoort het perceel Waver 35 privaatrechtelijk (qua eigendom) niet meer tot het voormalige agrarische bedrijf. Gezien deze omstandigheden en het bestaande woongebouw in de directe omgeving, is het niet meer aannemelijk dat het perceel nog agrarisch gebruikt zal/kan worden. Het beoogde gebruik als woonperceel betreft een toekomstbestendige invulling dat bij het gebruik in de omgeving aansluit.

Het gebruik van de voormalige agrarische bedrijfswoning aan de Waver 35 en bijbehorende gronden als reguliere woonperceel is conform de huidige bestemmingsplanregeling niet mogelijk. Zonder planologisch ingrijpen zal, gezien de planologische omstandigheden en gebruiksmogelijkheden, op den duur leegstand ontstaan, hetgeen negatieve invloed heeft op de ruimtelijke kwaliteit van het landelijke gebied.

Met dit bestemmingsplan wordt daartoe het gebruik van de voormalige agrarische bedrijfswoning dusdanig herzien dat deze woning en de bijbehorende gronden als reguliere woning en woonperceel gebruikt kunnen worden. Een deel van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen zal daarbij gesloopt worden. De hoeveelheid toegestane bijgebouwen wordt teruggebracht tot maximaal 150 vierkante meter. Met de sloop van een deel van de bijgebouwen wordt de hoeveelheid bijgebouwen teruggebracht tot het gebruikelijke toegestane aantal vierkante meters aan bijgebouw bij een reguliere woning. Ook leidt de gedeeltelijke sloop tot meer openheid op het perceel.



Op deze wijze wordt een toekomstbestendig invulling aan het plangebied gegeven, hetgeen de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse van de kavel en de omgeving ten goede komt.

2.3. Vertaling nieuwe situatie in bestemmingsplan

Met dit bestemmingsplan wordt het gebruik van de voormalige agrarische bedrijfswoning als reguliere woning mogelijk gemaakt. Ook de bijbehorende gronden mogen ten behoeve van een regulier woonperceel gebruikt worden.

Qua systematiek is aangesloten bij het recente bestemmingsplan zoals dit voor het buurperceel Waver 37 is opgesteld. Dit houdt in dat de gronden ter plaatse van de woning en de bijbehorende tuin voorzien zijn van de bestemming Wonen.

De gronden tussen de woning (en het verlengde van de voorzijde van de woning) en de weg zijn bestemd met de bestemming Tuin. Deze bestemming biedt geen mogelijkheden voor het bouwen van gebouwen, waarmee de openheid van de voorzijde van het perceel geborgd is.

Voor wat betreft de bouwregels binnen de bestemming Wonen is aangesloten bij de bouwmogelijkheden die op woonpercelen in de directe omgeving geboden worden. Ook hier dient het recente bestemmingsplan zoals dit voor het buurperceel Waver 37 opgesteld is als bron. Er is derhalve één woning binnen het bouwvlak toegestaan. Het bouwvlak is zo gekozen dat dit de bestaande woning omvat en daarbij enige flexibiliteit biedt: het bouwvlak is iets breder dan de woning en vooral ook dieper. Op deze wijze wordt een grotere woning mogelijk gemaakt. Deze woning dient wel te voldoen aan een maximum goothoogte en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 10 meter en een maximum volume van 750 m³.

Ook voor wat betreft de regeling voor bijbehorende bouwwerken wordt aangesloten op de regeling van andere percelen. Voor de kavel aan de Waver 35 houdt dit in dat er maximaal 150 vierkante meter aan bijgebouwen wordt toegestaan.

De bestemming komt voorts qua gebruiks- en bouwregels overeen met de bestemming Wonen van het bestemmingsplan voor Waver 37.

De geldende dubbelbestemmingen, te weten de dubbelbestemming voor de waterkering en de dubbelbestemming voor het noodoverloopgebied, zijn integraal in dit bestemmingsplan overgenomen.

HOOFDSTUK 3: VIGEREND BELEID

3.1. Inleiding

In dit hoofdstuk is het vigerende beleid van het Rijk, de provincie Noord-Holland en de gemeente Ouder-Amstel in relatie tot het bestemmingsplan beschreven.

3.2. Rijksbeleid

Nationale omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen 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. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. 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.

Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan sluit aan op het thema 'toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied' uit de NOVI. Met het plan wordt een nieuwe functie gegeven aan een voormalig agrarisch bouwperceel waarbij tevens wordt bijgedragen aan de ruimtelijke kwaliteit.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het 'Besluit algemene regels ruimtelijke ordening' (Barro) is als Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) direct gekoppeld aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het Barro stelt de begrenzing van de besluitmogelijkheden van de lagere overheden, indien nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken. Als nationaal belang zijn benoemd de Mainportontwikkeling Rotterdam, het Kustfundament, de Grote rivieren, de Waddenzee en het waddengebied, Defensie en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan heeft geen betrekking op deze door het Rijk benoemde nationale belangen. Uit het Barro volgen geen nationale belangen die een planologisch-juridische doorwerking hebben in het plangebied. Dit houdt in dat er voor het planvoornemen geen beperkingen vanuit de Barro gelden.

Ladder Duurzame Verstedelijking

Vanaf 1 oktober 2012 is de Ladder voor duurzame verstedelijking (LDV) onderdeel van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro, artikel 3.1.6 lid 2). De Ladder behelst een drietal opeenvolgende treden -die met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik- voorwaarden stellen aan de inhoud van de toelichting bij een ruimtelijk besluit/plan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Per 1 juli 2017 is de vereenvoudigde Ladder in werking getreden. De belangrijkste wijzigingen betreffen een vereenvoudiging door het loslaten van de afzonderlijke treden en het vervangen van het begrip 'actuele regionale behoefte' door: 'behoefte'. Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven, waarbij in geval van inpassing buiten bestaand stedelijk gebied een uitgebreidere motivering vereist is. Uitgangspunt voor de wijziging is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd.

Met de Ladder wordt een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies nagestreefd. Dat vergt een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing daarvan.

Conclusie

In artikel 1.1.1 van het Bro wordt als stedelijke ontwikkeling beschreven: 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. De afgelopen jaren is door jurisprudentie van de Raad van State nadere invulling gegeven aan deze definitie. Gezien de uitspraak van de

Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS(vz.) 14 januari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:156) wordt de toevoeging van elf woningen niet gekwalificeerd als een stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 1.1.1, lid 1. onder i van het Bro. Met dit bestemmingsplan wordt toegestaan dat een voormalige agrarische bedrijfswoning als burgerwoning gebruikt kan worden. Het bestemmingsplan biedt geen relevante ontwikkelingsmogelijkheden. Er wordt geconcludeerd dat het bestemmingsplan niet voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een specifieke verantwoording aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarmee niet nodig.

Visie Erfgoed en Ruimte

De Visie Erfgoed en Ruimte 'Kiezen voor Karakter' is de vervanging voor de in 2009 verlopen 'Nota Belverdere', waarin een visie is gegeven op de wijze waarop met de cultuurhistorische kwaliteiten van gebieden en objecten in de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling in Nederland kan worden omgegaan.

De Visie Erfgoed en Ruimte (VER) 'Kiezen voor Karakter', is gericht op het verbinden van de zorg voor het cultureel erfgoed met andere ruimtelijke ontwikkelingsopgaven op het gebied van onder meer economie, veiligheid en duurzaamheid. De visie zet overheden, initiatiefnemers, eigenaren, ontwikkelaars en ruimtelijk ontwerpers er toe aan om de waarde van het cultureel erfgoed in te zetten bij de ontwikkeling van gebieden. De Visie Erfgoed en Ruimte 'Kiezen voor Karakter' is aanvullend aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, waarin het kabinet de unieke cultuurhistorische waarde van nationaal belang planologisch borgt. Daarnaast is met ingang van 1 januari 2012 het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangepast. Hierin is opgenomen dat in het bestemmingsplan een beschrijving moet worden opgenomen van de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden.

Conclusie

Het bestemmingsplan voldoet aan het gestelde in de visie. In hoofdstuk 4 wordt een nadere toelichting gegeven op de aspecten archeologie en cultuurhistorie.

Europese Kaderrichtlijn Water

Sinds december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht. De belangrijkste doelstelling is het geven van een kader voor het beheer van oppervlaktewater en grondwater op basis van stroomgebieden en stroomgebiedsdistricten. De richtlijn wil het duurzaam gebruik van water bevorderen en de gevolgen van overstroming en droogte beperken. Daarnaast wil de richtlijn de aan water gebonden natuur beschermen en verbeteren met als uitgangspunt een goede ecologische toestand van het water.

De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft onderzocht welke maatregelen genomen kunnen worden om Nederland ook in de toekomst veilig en leefbaar te houden. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Waterbeleid voor de 21e eeuw'. De belangrijkste aanbevelingen waren: anticiperen in plaats van reageren, meer ruimte naast techniek en 'vasthouden-bergenafvoeren'.

Naar aanleiding van de aanbevelingen van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw, heeft het kabinet zijn standpunt bepaald in de nota 'Anders omgaan met water' (2000). Deze Nota

benadrukt dat het antwoord op de problemen niet alleen ligt in technische oplossingen, maar vooral ook in het ruimte geven aan water (flexibel peilbeheer en ruimtelijke maatregelen in de vorm van calamiteitenberging, piekberging en voorraad-beheer, etc.). Daarnaast moet meer gebruik worden gemaakt van de mogelijkheid om water vast te houden. Als meer water vasthouden niet zomaar gaat, moeten er voorzieningen worden aangelegd om tijdelijk water te bergen. Pas als deze twee mogelijkheden, vasthouden en bergen, zijn gebruikt mag het overtollige water worden afgevoerd.

Nota "Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21e eeuw"

Met de nota Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21e eeuw wil het Rijk een ander waterbeleid realiseren. Er moet geanticipeerd worden op een stijgende zeespiegel, een stijgende rivierafvoer, bodemdaling en een toename van de neerslag. Nieuwe ruimtelijke besluiten mogen de problematiek van veiligheid en wateroverlast niet ongemerkt vergroten. Bij nieuwe ruimtelijke besluiten moeten de gevolgen voor veiligheid en wateroverlast expliciet in beeld worden gebracht.

De nota geeft twee drietrapsstrategieën als uitgangspunten. Voor waterkwantiteit bestaat die uit vasthouden, bergen en afvoeren. Voor waterkwaliteit is het schoonhouden, scheiden en zuiveren. Deze strategieën vertalen zich voor het stedelijk gebied in aandachtspunten als: meer ruimte voor water, relatie tussen het stedelijk water en het water in het omliggende gebied, vergroting van het waterbergend vermogen met name in de stadsranden, verbetering van de waterkwaliteit, vergroting van de belevingswaarde van water, en kansen voor natuur en recreatie in en rondom stedelijk water.

Nationaal Waterprogramma

Het Nationaal Water Programma 2022-2027 is vastgesteld op 18 maart 2022. In het Nationaal Water Programma (NWP) 2022-2027 beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen. Het Nationaal Water Programma 2022–2027 geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast.

In het NWP komen het oude Nationaal Waterplan (voor beleid) en het Beheer- en ontwikkelplan voor de rijkswateren (voor beheer) samen. Daarnaast zijn het Programma Noordzee, de stroomgebiedbeheerplannen en de overstromingsrisicobeheerplannen onderdeel van het NWP. Hiermee geeft het programma invulling aan de Europese richtlijnen voor water.

Het NWP beschrijft de nationale beleids- en beheerdoelen op het gebied van

- Klimaatadaptatie
- Waterveiligheid
- zoetwater en waterverdeling
- waterkwaliteit en natuur
- scheepvaart en
- de functies van de rijkswateren.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in lijn met het gestelde in het nationaal waterplan. Het bestemmingsplan heeft geen invloed op (de bescherming) van waterstaatkundige elementen. In hoofdstuk 4.2 wordt nader ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten.

3.3. Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

De Omgevingsvisie NH2050 is op 19 november 2018 door Provinciale Staten (PS) vastgesteld.

Met de Omgevingsvisie richt de provincie zich op langetermijnambities en –doelen, met oog voor kwaliteiten die de provincie langjarig willen koesteren en die probeert in te spelen op veranderingen en transities die tijd nodig hebben. De visie spreekt zich dus uit over het *Waarom* en ten dele over het *Wat*. Onder de hoofdambitie, *Balans* tussen economische groei en leefbaarheid, zijn samenhangende ambities geformuleerd.

In het *Visiedeel* zijn de ambities uitgewerkt in zogenaamde samenhangende bewegingen naar de toekomst. Het gaat om de volgende vijf bewegingen:

- *Dynamisch schiereiland* – hier is het benutten van de unieke ligging leidend waarbij de kustverdediging voorop staat en waar toeristische en recreatieve kansen benut kunnen worden en natuurwaarden worden toegevoegd.
- *Metropool in ontwikkeling* – hierin wordt beschreven hoe de Metropoolregio Amsterdam steeds meer als één stad gaat functioneren en dat de reikwijdte van de metropool groter wordt. Door het ontwikkelen van een samenhangend metropolitaan systeem wordt de agglomeratiekracht vergroot.
- *Sterke kernen, sterke regio's* – deze beweging gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die daarmee het voorzieningenniveau in de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden en de kernen hun herkenbare identiteit behouden.
- *Nieuwe energie* – in deze beweging gaat het over het benutten van de economische kansen van de energietransitie en circulaire economie.
- *Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving* – deze beweging gaat over het ontwikkelen van natuurwaarden in combinatie met het versterken van de (duurzame) agrifoodsector.

De vijf geschetste bewegingen staan niet op zichzelf. Samen met de randvoorwaarden en ontwikkelprincipes uit het onderdeel *Leefomgevingskwaliteit*, vormen ze de provinciale visie. De provincie hanteert de ontwikkelprincipes om een hoge leefomgevingskwaliteit te kunnen (blijven) bieden. Alle ontwikkelprincipes hangen met elkaar samen en moeten ook als zodanig worden gelezen, zo wordt in de visie beschreven. Deze principes zijn overkoepelend: ze gelden voor de hele provincie. Hierbij komen de thema's gezondheid, veiligheid, klimaatadaptatie en landschap aan bod, alsook een aantal generieke principes voor het gebruik van de fysieke leefomgeving.

De systematiek van de visie impliceert dat diverse gebieden een samenhang kennen van verschillende bewegingen en ontwikkelingsprincipes.

Ter plaatse van de *Waver 35* zijn de bewegingen *Leefomgevingskwaliteit*, *Metropool in beweging*, *Nieuwe energie* en *Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving* relevant.

In relatie tot de genoemde bewegingen wordt in de visie vermeld dat ingezet wordt op het versterken van functies in het landschap als onderdeel van het metropolitaan systeem. De metropool in ontwikkeling kenmerkt zich daarbij door een grote verscheidenheid aan steden, dorpen en deelregio's, met specifieke identiteiten en kwaliteiten. Al deze kernen liggen in een grote diversiteit aan landschappen. Deze landschappen in en om de metropool zijn van groot belang als groene longen en vestigingsfactor. De kracht van de metropool zit hem in het feit dat kernen, regio's en gebieden een sterke eigen identiteit behouden, terwijl het geheel in steeds sterkere mate als één daily urban system functioneert.

Met de ontwikkeling van de metropool wordt het versterken van het metropolitane landschap steeds belangrijker, zo is in de visie verwoord. Dit landschap kent gebieden als Laag Holland, Markermeer en IJmeer (het 'waterpark' van de metropool, in relatie tot ontwikkelingen als Markerwadden en Nationaal Park Nieuwland), Gooi en Vechtstreek, Amstelscheg en natuurlijk de kust. Recreatie, natuur en voedselproductie hebben hier een plek, waarbij het landschap soms in verschijningsvorm zal veranderen. Het tegengaan van de bodemdaling in veenweidegebieden vormt eveneens een belangrijke reden voor verandering van het gebruik van het landschap.

De samenhang tussen verstedelijkings-, mobiliteits-, (lucht)haven- en landschappelijke ontwikkelingen leidt tot een versterking van de agglomeratiekracht, die cruciaal is om de metropool in ontwikkeling ook naar de toekomst toe succesvol te laten zijn.

Omgevingsverordening NH 2020

De omgevingsverordening NH 2020 is op 22 oktober 2020 vastgesteld door Provinciale Staten van de provincie Noord-Holland. De belangrijkste onderwerpen uit de omgevingsvisie worden verankerd in de nieuwe Omgevingsverordening Noord-Holland. Deze vervangt alle bestaande verordeningen die betrekking hebben op de leefomgeving zoals de Provinciale Ruimtelijke Verordening, de Provinciale Milieuverordening, de Waterverordeningen en de Wegenverordening.

Raadpleging van de omgevingsverordening leert dat het plangebied gelegen is in de gebieden die als volgt genoemd worden:

- Werkingsgebied Agrarisch bedrijf: dit betreft regels ten aanzien van agrarische bedrijven, hetgeen voor dit plan niet relevant is.

- Werkingsgebied Bijzonder Provinciaal Landschap: Een ruimtelijk plan ter plaatse van het werkingsgebied bijzonder provinciaal landschap bevat regels ter bescherming van de voorkomende kernkwaliteiten. Het ruimtelijk plan bevat geen regels die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Het ruimtelijk plan kan regels bevatten die een andere nieuwe ruimtelijke ontwikkeling dan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, mits deze ontwikkeling de voorkomende kernkwaliteiten niet aantast. De toelichting op het ruimtelijk plan bevat een beschrijving van de voorkomende kernkwaliteiten en een motivering van de wijze waarop wordt voldaan aan de bescherming van de voorkomende kernkwaliteiten. Het ruimtelijk plan kan een nieuwe stedelijke ontwikkeling of een andere nieuwe ruimtelijke ontwikkeling die de kernkwaliteiten aantast mogelijk maken, indien: er sprake is van groot openbaar belang, er geen

reële alternatieven zijn en de aantasting zoveel mogelijk wordt beperkt en de aantasting wordt gecompenseerd. Het plangebied valt binnen het Bijzonder Provinciaal Landschap Amstelscheg. De volgende kernkwaliteiten worden voor de Amstelscheg genoemd.

- Ten aanzien van aardkundige en landschappelijke karakteristieken wordt gesteld dat het strokenverkavelingspatroon kenmerkend is. Dit patroon hangt in polder de Ronde Hoep en het veenlandschap boven Ouderkerk aan de Amstel samen met de loop van de rivieren in het gebied. Het is van zeer hoge landschappelijke en cultuurhistorische waarde. De Waver maakt deel uit van een groter systeem van veenstromen. Het gehele systeem van veenstromen in dit deel van Noord-Holland, is internationaal gezien zeer zeldzaam. De Waver heeft een educatieve en wetenschappelijke waarde. De aardkundige kernkwaliteit van de kreekruggen en beddingen zijn voorts van hoge waarde en onvervangbaar. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk indien de leesbaarheid van de aardkundige kernkwaliteit in stand blijft.
- Voor wat betreft de openheid en ruimtebeleving wordt beschreven dat deze van bijzondere betekenis zijn. De waarde van authentiek en voor stedelingen goed toegankelijk polderlandschap in de Metropoolregio Amsterdam is groot en neemt toe. Ook geldt het gebied als bijzondere habitat voor weidevogels als gevolg van een combinatie van de volgende ruimtelijke sleutelfactoren: omvangrijke aaneengesloten gebieden gekenmerkt door openheid, het ontbreken van verstoring (door opgaande elementen, zoals bebouwing, beplanting en masten en door infrastructuur activiteiten die geluid en onrust veroorzaken), de aanwezigheid van micro- reliëf, graslandareaal en een relatief hoog waterpeil. De aanwezigheid van deze combinatie van factoren in dit BPL is onvervangbaar.
- Een andere kernkwaliteit heeft betrekking op de ruimtelijke dragers. De veenrivieren en dijken zijn beeldbepalend voor de Amstelscheg en van zeer hoge landschappelijke en cultuurhistorische waarde. Het hoogteverschil toont de ontstaansgeschiedenis van het landschap en heeft een historisch en educatieve waarde.

- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden-Cultureel erfgoed. Als erfgoed van uitzonderlijke universele waarden is de Stelling van Amsterdam aangewezen; het projectgebied maakt deel uit van dit gebied. In de verordening is gesteld dat uitsluitend mag worden voorzien in nieuwe functies en uitbreiding van de bebouwing van bestaande functies binnen deze gebieden voor zover deze de kernkwaliteiten van de erfgoederen met uitzonderlijke universele waarde behouden of versterken. In relatie tot de Stelling van Amsterdam richt dit zich in hoofdzaak op het behoud van de inundatiegebieden, de schootsvelden, de waterstaatkundige elementen en het stelsel van forten.

- Werkingsgebied landelijk gebied / MRA-landelijk gebied: dit betreft regels onder andere ten aanzien van de functiewijziging naar de functie wonen in landelijk gebied.

- Werkingsgebied: Stiltegebied: deze bepaling heeft betrekking op het voorkomen van te hoge geluidsniveaus binnen dergelijke gebieden.

Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie beschrijft de kernkwaliteiten van de verschillende Noord-Hollandse landschappen. In de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie geeft de provincie haar visie op de gewenste ruimtelijke kwaliteit van Noord-Holland. Daarbij is aangegeven welke kernkwaliteiten van het landschap en cultuurhistorie van provinciaal belang zodat deze kwaliteiten op een zorgvuldige wijze kunnen worden meegenomen bij nieuwe ontwikkelingen. De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie geeft aan welke kernkwaliteiten van landschap en cultuurhistorie van provinciaal belang zijn.

Uit de Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie van de provincie Noord-Holland blijkt dat het projectgebied en de omgeving in historisch-geografisch opzicht tot het veenrivierenlandschap behoren. Er kan een onderscheid gemaakt worden in droogmakerijen en veenontginningen, waarbij het projectgebied tot de veenontginningen behoort. Het gaat daarbij om vanaf de Middeleeuwen in cultuur gebrachte gebieden, gekenmerkt door een min of meer regelmatige strokenverkaveling met boerderijen op de koppen van de kavels. Omdat het gebied nu voornamelijk gebruikt wordt als wei- en hooiland wordt het ook wel veenweidegebied genoemd. Binnen Amstelland neemt de Ronde Hoep in cultuurhistorisch opzicht een bijzondere plaats in door de gaafheid van het gebied en de representativiteit voor de middeleeuwse ontginningen en de bestaande waaierverkaveling.

Gebiedsperspectief Amstelscheg en Beeldkwaliteitsplan de Rondehoep (BKPR).

In het gebiedsperspectief Amstelscheg, d.d. 10 september 2011, is door de samenwerkende partijen van de Amstelscheg beschreven welke gebiedskwaliteiten en welke ideeën voor ontwikkeling er binnen de Amstelscheg leven. In het document wordt door middel van beeldkwaliteitsplannen toegespitst op vijf deelgebieden. Met behulp van het Gebiedsperspectief en de Beeldkwaliteitplannen wordt gestreefd ruimtelijke ontwikkelingen binnen de Amstelscheg te sturen. Zodra er ontwikkelingen spelen in de Amstelscheg die van invloed zijn op de samenhang, ruimtelijke kwaliteit en identiteit van het landschap zullen deze binnen de aard van het gebiedsperspectief moeten passen.

Samenvattend spelen de volgende opgaven:

1. Amstelscheg als ruimtelijke landschappelijke eenheid versterken.
2. Heldere aanhechting van stad en landschap nastreven.
3. Randen van de stad oriënteren op de Amstelscheg.
4. Relatie tussen paden en stadsrandfuncties optimaliseren.
5. Groenstedelijke functies in stadsranden transparanter en openbaar toegankelijk maken.
6. Verder ontwikkelen van Amstel als drager van de scheg.
7. Geleidelijke overgang van stad naar steeds weidser landschap behouden bij nieuwe ontwikkelingen.
8. Versterken van de oost-west routes tussen stadslobben en landschappen.
9. De groene stadranden met ruimte en zicht tussen de stad en het landschap verder ontwikkelen
10. Cultuurhistorische waarde behouden als identiteit van de Amstelscheg.

Vanuit het gebiedsperspectief zijn er vier hoofdogaven geformuleerd, namelijk "Positie versterken", "Landschappelijke karakteristiek versterken", "Toegankelijkheid versterken" en

“Programma ontwikkelen”. Deze vormen de basis voor de opgaven voor de vijf deelgebieden. Niet ieder deelgebied heeft met dezelfde opgaven te maken, dit is afhankelijk van het type landschap, positie ten opzichte van de stad, mate van toegankelijkheid en het type functies dat aanwezig is of in de toekomst voorzien wordt. Per deelgebied is vervolgens aangegeven welke functies gewenst of ongewenst zijn.

Het plangebied is gelegen binnen het deelgebied Rondehoep. Als belangrijkste uitgangspunt voor dit gebied geldt het openhouden van het centrale gebied en het behoud van de zichtlijnen vanaf de dijk.

In de deelgebiedbeschrijving is vermeld dat ‘wonen’ een mogelijke (opvolg)functie is voor voormalige agrarische percelen. Ten behoeve van een dergelijke transformatie zijn ontwerpprincipes opgenomen, te weten:

- de ruimte tussen de erven blijft open;
- uitbreidingen en nieuwe bebouwing mogen alleen binnen bestaande erven;
- er mogen maximaal 3 wooneenheden op een erf worden teruggebracht;
- bij transformatie van een boerenerf naar een woonerf zal het volume van de nieuwe bebouwing aanzienlijk kleiner worden dan de bedrijfserelateerde bebouwing op het oorspronkelijke erf;
- erven blijven omzoomd met een singelbeplanting;
- bebouwing staat in een cluster rond een centrale binnenplaats;
- het cluster heeft een herkenbaar ‘hoofdgebouw’ georiënteerd op de dijk;
- de overige gebouwen staan meer teruggeplaatst op de kavel;
- het ‘hoofdgebouw’ staat op of achter de teen van de dijk;
- het erf moet substantieel lager liggen dan de kruin van de dijk (minimaal 1,5 meter);
- het erf mag maximaal 1,5 meter worden opgehoogd voor veiligheidsredenen (inundatie bij calamiteiten) of een dijkje krijgt erfbeplanting. Het erf en het dijkje moeten nog steeds minimaal 1,5 meter lager dan de kruin van de Amsteldijk liggen;
- de bebouwingstypen en het materiaal zijn ontleend aan de agrarische bebouwing: boerderij, hooiberg, stal, opslagschuur, e.d; Dit geldt ook voor stille opslag;
- de architectuur en uitstraling zijn binnen een cluster onderling afgestemd.

Beschouwing

Het initiatief dat in dit bestemmingsplan centraal staat betreft het toestaan van het gebruik van de bestaande voormalige agrarische bedrijfswoning (inclusief de bijbehorende tuin) ter plaatse van de Waver 35 als reguliere woning.

Het initiatief sluit aan bij het provinciale beleid om (voormalige) agrarische percelen een toekomstbestendige invulling te geven. Daartoe wordt met dit bestemmingsplan aangehaakt bij het bepaalde in artikel 6.9 en 6.10 van de omgevingsverordening. In deze artikelen is vermeld dat een ruimtelijk plan kan voorzien in een functiewijziging van een agrarisch bouwperceel naar wonen indien er ten minste één bedrijfswoning planologisch is toegestaan, de functiewijziging naar een woonfunctie de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven niet beperkt en de bestaande bedrijfsbebouwing op de overige gronden

wordt gesloopt en aan deze gronden een bestemming wordt toegekend zonder bouwmogelijkheden.

Specifiek in relatie tot dit bestemmingsplan wordt gesteld dat perceel Waver 35 samen met het perceel Waver 34 een agrarisch bouwperceel vormde. De bestemming is nog altijd agrarisch, maar enkele jaren geleden is voor Waver 34 een omgevingsvergunning afgegeven voor regulier woongebruik met hobbymatig te houden paarden. Bij dit nieuwe gebruik van Waver 34 heeft een transformatie van dat perceel plaatsgevonden waarbij agrarische bebouwing gesloopt is en nieuwe bouwelementen toegevoegd zijn. Dit heeft destijds tot een landschappelijk kwaliteitsverbetering geleid. Door deze ontwikkeling kan de nu voorgestane procedure voor Waver 35 niet integraal bezien worden met perceel Waver 34. Gesteld kan echter worden dat het agrarisch gebruik gestopt is, dat er in elk geval één bedrijfswoning planologisch is toegestaan en dat de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische functies niet belemmerd worden (zie nadere motivering in hoofdstuk 4).

Met dit bestemmingsplan wordt het woongebruik van het perceel Waver 35 geregeld. De bestaande voormalige bedrijfswoning blijft behouden. Een deel van de bijgebouwen wordt gesloopt, met dien verstande dat de hoeveelheid bijgebouwen wordt teruggebracht tot het aantal vierkante meters dat bij een woonperceel past (150 vierkante meter). Met deze gedeeltelijke sloop wordt de openheid van het perceel vergroot. De bestaande erfbeplanting blijft behouden. Hiermee wordt aangesloten op het kader van het Bijzonder Provinciaal Landschap en het Gebiedsperspectief Amstelscheg en Beeldkwaliteitsplan de Rondehoep (BKPR).

Voorts wordt gesteld dat het feitelijke gebruik van het bestaande pand en de bijbehorende gronden als woning/woonperceel met dit bestemmingsplan niet verandert, er wordt derhalve geen nieuwe (gevoelige) functie in het buitengebied mogelijk gemaakt. Het plan gaat daarbij niet gepaard met uitbreidingsmogelijkheden, dan wel activiteiten die van invloed zijn op de landschappelijke, natuurlijke en aardkundige waarden. Het heeft daarmee geen negatieve invloed op de ter plaatse geldende kenmerken van het Bijzonder Provinciaal Landschap. Ook wordt met het plan de aanwijzing tot stiltegebied gerespecteerd: er worden geen geluidbronnen/functies toegestaan die de doelstelling van het stiltegebied frustreren.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in lijn met het provinciale beleid.

3.4. Regionaal beleid

Ontwikkelingsbeeld Noordvleugel 2040

In het Ontwikkelingsbeeld Noordvleugel 2040 voor Metropoolregio Amsterdam 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. In het Ontwikkelingsbeeld Noordvleugel 2040 worden de volgende aandachtspunten benoemd:

- de zorg om de internationale concurrentiepositie;

- de noodzaak van voortgaande stedelijke intensivering en herstructurering;
- de dreigende versnippering en sluipende verrommeling van het landelijk gebied;
- de achterblijvende interne en extern bereikbaarheid van de regio;
- en de aanwezige samenhang op dat schaalniveau tussen nieuwe grote projecten.

Gebiedsperspectief en Beeldkwaliteitplan De Ronde Hoep

De gemeente Ouder-Amstel ligt voor een groot deel binnen de Amstelscheg. Dit is het landelijk gebied tussen Amstelveen, Amsterdam en Uithoorn/De Ronde Venen. Ook de Ronde Hoep valt binnen dit gebied. Er is vanuit diverse sectoren grote druk op schaarse ruimte in dit gebied. Om die reden hebben de betrokken overheden (provincie Noord-Holland, gemeenten Amsterdam, Amstelveen, Ouder-Amstel, de stadsdelen Zuid, Oost en Zuidoost en het Waterschap Amstel Gooi en Vecht) besloten samen te werken om de Amstelscheg te ontwikkelen tot een metropolitaan landschap van allure met groen en recreatie om de stad. Hiertoe is in 2010 een intentieverklaring ondertekend.

Om daadwerkelijk uitvoering te geven aan deze ambitie zijn het Gebiedsperspectief en Beeldkwaliteitplannen (BKP) opgesteld. Het gebiedsperspectief geeft de opgaven voor de ontwikkeling van de Amstelscheg weer. De drie hoofdopgaven zijn: de Amstelscheg als eenheid te versterken, ruimte voor diversiteit en vergroten van de toegankelijkheid.

In de BKP's zijn deze opgaven per deelgebied uitgewerkt. De centrale opgave voor het Beeldkwaliteitsplan De Ronde Hoep, dit is het gebied waarvan het projectgebied deel uitmaakt, is het waarborgen van het gave karakter van De Ronde Hoep. Om dit te kunnen bewerkstelligen is het van groot belang de agrarische functie binnen de polder te handhaven. Daarom ligt de nadruk op het met respect voor de karakteristieken van de polder, plaats bieden aan agrarische verbreding en schaalvergroting. In de polder ligt tevens een succesvol weidevogelgebied. Waar het gaat om de opgave van schaalvergroting is het van belang om de openheid van het gebied te bewaren. In het BKP wordt aan de hand van een aantal ontwerpprincipes beschreven op welke wijze de openheid van de polder kan worden gewaarborgd, indien er ontwikkelingen plaats vinden binnen de polder.

Conclusie

Het bestemmingsplan regelt uitsluitend het toestaan van het gebruik van een voormalige agrarische bedrijfswoning (inclusief de tuin) als reguliere woning. Het initiatief gaat niet gepaard met ontwikkelingsmogelijkheden/activiteiten die een negatief effect op de bestaande landschappelijke en gebiedswaarden kunnen hebben. Ook heeft het initiatief geen negatief effect op de ambities en ordeningsprincipes voor de toekomstige ruimtelijke structuur van de regio. Het initiatief is in lijn met het regionale beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

Visie 2030 van de gemeente Ouder-Amstel: verbindend, uniek en divers (april 2019)

Deze visie geeft de ambities weer voor de toekomst van Ouder-Amstel richting het jaar 2030. Ouder-Amstel is verbindend, uniek en divers. Centrale ambitie is om dit te behouden, te benutten en te versterken. De insteek is om de sociale en fysieke verbinding tussen de inwoners en tussen de leefgebieden van de gemeente stimuleren, de verbinding met de regio goed vast te houden en daar waar dit toegevoegde waarde heeft te intensiveren. In abstracte zin wordt een aantal deelambities ter concretisering van de centrale ambitie beschreven.

In relatie tot de landelijkheid en ruimtelijke ontwikkeling wordt gesteld dat de gemeente ervoor wil zorgen dat de groene gebieden van de gemeente in stand blijven om daarmee een goed evenwicht te bieden aan haar inwoners tussen enerzijds het grootstedelijk gebied en uitbreiding en anderzijds de behoefte aan rust en ruimte. Als onderdeel van deze ambitie wordt genoemd dat gestreefd wordt naar behoud van de weidevogelstand en de biodiversiteit in de polders, de balans tussen landschap en grootstedelijkheid en een toekomstgerichte innovatieve landbouwsector.

Conclusie

Het bestemmingsplan regelt uitsluitend het toestaan van het gebruik van een voormalige agrarische bedrijfswoning met bijbehorende gronden als regulier woonperceel. Het bestemmingsplan gaat niet gepaard met ontwikkelingsmogelijkheden/activiteiten die een negatief effect op de bestaande landschappelijke en gebiedswaarden en (agrarische) gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden kunnen hebben. Het bestemmingsplan sluit daarmee aan op de ambities uit de toekomstvisie.

HOOFDSTUK 4: Omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient de gemeente in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij dient rekening gehouden te worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders.

4.2 Water

Het Rijk, de provincies, gemeenten en waterschappen hebben in februari 2001 de "Startovereenkomst Waterbeheer 21ste eeuw" ondertekend. Hierin is vastgelegd dat de betrokken partijen de "watertoets" toepassen op alle relevante ruimtelijke plannen met waterhuishoudkundige consequenties. In het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van bestemmingsplannen en bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning die in strijd is met het bestemmingsplan. De watertoets is een instrument om ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen en een omgevingsvergunning voor de activiteit "bouwen in strijd met het bestemmingsplan", te toetsen op de mate waarin rekening wordt gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat daarbij onder meer om aspecten als waterkwaliteit en waterkwantiteit (ruimte voor water) en veiligheid (bescherming tegen overstroming).

Beschouwing

Dit bestemmingsplan regelt het gebruik van de bestaande (voormalige) agrarische bedrijfswoning met bijbehorende gronden ter plaatse van Waver 35 als regulier woonperceel.

Het plangebied maakt deel uit van het beheergebied van het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht.

Het plangebied is gelegen binnen de beschermingszone van de waterkering langs de Oude Waver. De bescherming van de waterkering is met een dubbelbestemming in dit bestemmingsplan geborgd.

De Ronde Hoep is aangewezen als noodoverloopgebied. Dit is geregeld met het bestemmingsplan Noodoverloop De Ronde Hoep, zoals dit is vastgesteld op 28 mei 2020. De regeling uit dit bestemmingsplan is middels een dubbelbestemming overgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan heeft verder geen invloed op de waterstaatkundige elementen of op de waterhuishouding.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in relatie tot het aspect water uitvoerbaar.

4.3 Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik en dat dit de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg staat. In het algemeen geldt dat verontreiniging van de bodem (grond en grondwater) moet worden voorkomen. Uitgangspunt is dat de bodem schoon is en dat dat zo moet blijven (zorgplicht). Voor vervuilde bodems geldt dat deze functiegericht en kostenefficiënt gesaneerd moeten worden. Voorwaarde is dat hierbij geen verspreiding van of ontoelaatbare blootstelling aan verontreiniging optreedt. De Wet bodembescherming geeft regels voor bodemverontreiniging, waarvan sprake is als het gehalte van een stof in de grond of in het grondwater de voor de stof geldende streefwaarde overschrijdt. Onderzoek dient gedaan te worden wanneer initiatieven uitgaan van bodemroerende activiteit, dan wel functies mogelijk maken waarbij dezelfde mensen gedurende een langere periode minstens 2 uur per dag op de betreffende gronden verblijven.

Beschouwing

Met dit bestemmingsplan wordt het gebruik van een voormalige agrarische bedrijfswoning met bijbehorende gronden als regulier woonperceel mogelijk gemaakt.

De woning en de bijbehorende gronden kennen reeds een woonfunctie. Dit gebruik verandert niet met het initiatief. Er vinden geen bodemroerende werkzaamheden plaats.

Om inzicht te krijgen in de bodemkwaliteit is er door onderzoeksbureau Linge Milieu BV een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek bestaat uit een historisch vooronderzoek en veldonderzoek waarbij in twee rondes 21 boringen en een peilbuis zijn gezet. Deze zijn verdeeld over de locatie en tot een diepte van maximaal 2.3 m onder het maaiveld gezet. Aandachtspunt bij het onderzoek is asbest. Het grondwater stond op het moment van het onderzoek op 0.5 m-mv. Grond en grondwater zijn geanalyseerd op het NEN 5740-pakket, koper, zink en asbest.

Uit het onderzoek blijkt dat de bodem van het perceel uit klei en veen bestaat. De bovengrond is in de meeste boringen zandig. Het zand gaat over in licht humeuze klei op 0.4 á 0.5 m-mv. Er is tot de maximale boordiepte van 2.3 m-mv klei waargenomen. De diepere klei is sterk siltig en blauwgrijs van kleur.

In meerdere boringen is licht puin waargenomen, tot een diepte van 0.5 m-mv. Het bestaat voornamelijk uit baksteen. Er is visueel nergens asbest aangetroffen in of op de bodem.

De bovengrond van het terrein aan de Waver is met uitzondering van zink en koper niet boven de tussenwaarde verontreinigd. Het **zink**gehalte in het bovengrond-mengmonster van de boringen 8 tot en met 12 ligt met 598 mg/kg ds boven de tussenwaarde. Het kopergehalte in het mengmonster is gelijk aan de tussenwaarde. Naar aanleiding van de overschrijding van de tussenwaarde zijn de vijf deelmonsters separaat op zink geanalyseerd. In de bovengrond van twee boringen blijkt zink sterk verhoogd te zijn, tot een maximum van 5.720 mg. Deze boringen staan in het grind achter de woning.

Er zijn bij de tweede ronde onderzoek negen aanvullende boringen achter de woning en rond schuur gezet. Daarvan zijn er twee sterk verontreinigd met zink. Deze staan naast de schuur achter de woning. Koper is niet boven de interventiewaarde verhoogd.

Totaal zijn er vier boringen sterk verontreinigd met zink. Over de ernst en omvang van de verontreiniging kan het volgende worden opgemerkt:

- Het zink is gerelateerd aan het puin in de grond. Dat houdt in dat het metaal heterogeen in de bodem is verspreid. Er is echter geen eenduidige relatie tussen het gehalte aan puin en gehalten aan zink; de boringen met de hoogste gehalten aan zink zijn niet de boringen met het meeste puin.
- Op 0.5 m-mv gaat het geroerde zand over in klei. Vanaf deze diepte bevat de bodem geen noemenswaardig puin meer. Uit de analyse van de ondergrond van de boringen 15, 17 en 18 kan geconcludeerd worden dat de matige en sterke verontreiniging zich tot de bovenste halve meter van de bodem beperkt.
- De vier sterk verontreinigde boringen beslaan een oppervlak van circa 40 m². Niet uitgesloten kan worden dat er buiten dit oppervlak ook uitschieters boven de interventiewaarde aanwezig kunnen zijn in het erf tussen de woning en schuur.
- Het criterium voor een Ernstig Geval van Verontreiniging is een volume aan sterk, boven de interventiewaarde verontreinigde grond van ten minste 25 m³. Daar zou een oppervlak voor nodig zijn van ten minste 50 m², bijv 5 bij 10 meter.
- Op basis van de verspreiding van de sterk verontreinigde boringen wordt aangenomen dat er meer dan 25 m³ grond boven de interventiewaarde verontreinigd zal zijn, al dan niet aaneengesloten.
- Aannemelijk is dat de verontreiniging dateert van voor 1987. De verontreiniging is daarmee een zogenaamd Oud Geval.

Voor barium, xylenen, naftaleen en olie wordt de streefwaarde overschreden in het grondwater. Het metaal barium is landelijk verhoogd.

Er is een mengmonster van de relatief meest puinhoudende bovengrond van het terrein geanalyseerd op asbest. Analytisch is door het lab geen asbest aangetoond in het monster. Ook visueel is nergens asbest waargenomen in of op de bodem.

Met het onderzoek wordt het volgende geconcludeerd. Er is voor de bestemmingswijziging van het perceel geen noemenswaardig grondverzet nodig. De aanwezigheid van een ernstig geval van verontreiniging is ook geen directe belemmering voor de bestemmingswijziging. Voorwaarde daarbij is dat het zink niet resulteert in actuele risico's voor de volksgezondheid. Daarover het volgende: boven de verontreinigde grond ligt een laag grind met een dikte van ten minste 10 centimeter. Er is dus geen directe blootstelling aan de verontreiniging mogelijk. Verder kan over zink worden opgemerkt dat het van de negen metalen uit het standaard analysepakket één van de metalen met de minste risico's voor de volksgezondheid is.

Omdat het volume van de sterk verontreinigde grond vermoedelijk groter is dan 25 m³ is enige vorm van bodemsanering nodig. Inmiddels is een melding op grond van artikel 39b, derde lid, Wet bodembescherming gedaan (melding Besluit uniforme saneringen) en is de termijn genoemd in artikel 39b, vierde lid, Wet bodembescherming verstreken. Hierbij wordt 30 m³ sterk verontreinigde grond, naast de schuur achter de woning, ontgraven en aangevuld met 35 m³ grond met kwaliteitsklasse wonen. De maximale

ontgravingsdiepte is 0,6 m-mv.. Deze aanpak is geaccordeerd door de omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied, namens Gemeente Ouderkerk ad Amstel.

Initiatiefnemer zal tot sanering overgaan.

Conclusie

Het bestemmingsplan is uitvoerbaar in relatie tot het aspect bodem.

4.4 Ecologie

Op basis van wetgeving is bepaald dat ruimtelijke initiatieven geen (onevenredige) nadelige effecten mogen hebben op eventueel voorkomende beschermde flora en fauna.

De bescherming van ecologische waarden en van planten- en diersoorten is geregeld in de Wet natuurbescherming.

Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de voormalige Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de huidige tabellen 1, 2 en 3 waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kan voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

In de verordening vrijstelling soorten van de provincie Noord-Holland is voor de volgende soorten vrijstelling opgenomen in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen: Aardmuis, Gewone bosspitsmuis, Ondergrondse woelmuis, Bastaardkikker, Gewone pad, Ree, Bosmuis, Haas, Rosse woelmuis, Bruine kikker, Huisspitsmuis, Tweekleurige bosspitsmuis, Dwergmuis, Kleine watersalamander, Veldmuis, Dwergspitsmuis, Konijn, Vos, Egel, Meerkikker en de Woelrat.

Beschouwing

Met dit bestemmingsplan wordt het gebruik van een voormalige agrarische bedrijfswoning met bijbehorende gronden als regulier woonperceel mogelijk gemaakt.

Er worden met dit bestemmingplan geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die tot nadelige effecten op flora en fauna kunnen leiden. Het feitelijke gebruik verandert niet. Nader onderzoek is daarmee niet nodig.

Het plangebied ligt grotendeels in te beschermen weidevogelleefgebied of belangrijk weidevogelgebied, alleen de bestaande bebouwing valt buiten de gebiedsbescherming. Het inrichten van de kavel en het aanplanten van bomen in het beschermde weidevogelgebied kan negatieve invloed hebben op het gebied.

In het kader van het bestemmingsplan wordt een deel van de bijgebouwen gesloopt. Aan de groene erfsingel en de woning wordt niks veranderd. De gedeeltelijke sloop van de bijgebouwen kan een positief effect hebben op het functioneren als weidevogelleefgebied.

Door onderzoeksbureau Blom Ecologie BV is een quickscan (d.d. 8 augustus 2023) uitgevoerd.

Middels dit oriënterende onderzoek worden de volgende onderzoeksvragen beantwoord:

- Is het bestemmingsplan dat wordt opgesteld voor het project zoals hiervoor omschreven uitvoerbaar zoals het bepaalde in de Wro (art. 3.1.6 Bro)?
- Welke, krachtens de Wet natuurbescherming, beschermde flora en fauna zijn (potentieel) aanwezig op de planlocatie?
- Welke negatieve effecten treden op voor (potentieel) aanwezige flora en fauna als gevolg van de beoogde ruimtelijke ingreep?
- Heeft de beoogde ruimtelijke ingreep een negatief effect op het de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden of de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Nederland en/of een Bijzonder Provinciaal Landschap?
- Heeft de beoogde ruimtelijke ingreep een negatief effect op houtopstanden die middels de Wet natuurbescherming zijn beschermd?
- Dienen er vervolgstappen in het kader van de Wet natuurbescherming te worden genomen, en zo ja, welke?

Het onderzoek is opgebouwd uit een veldbezoek (d.d. 1 augustus) en raadpleging van externe bronnen.

Soortbescherming

Met het onderzoek is een inschatting gemaakt van de aanwezigheid van beschermde flora en fauna binnen of in de nabijheid van het plangebied. Vervolgens is een inschatting gemaakt welke invloed de voorgenomen ingrepen hebben op deze natuurwaarden. Per soortgroep is besproken wat de potentie van de planlocatie en de invloedssfeer daarvan is en welke effecten daarop te verwachten zijn. Er is onderzoek gedaan naar vaatplanten, grondgebonden zoogdieren, vleermuizen, amfibieën, reptielen, vissen, insecten en andere ongewervelde soorten en vogels. In het onderzoek wordt gesteld dat het bestemmingsplan niet zal leiden tot negatieve effecten op beschermde soorten, dan wel op essentiële leefgebieden. Indien de voormalige bedrijfswoning wordt aangetast, hetgeen niet de intentie is, dient aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden naar de volgende soorten of soortgroepen: vleermuizen en huismussen. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor soorten welke niet beschermd zijn (behoudens de algemene zorgplicht) en/of waarvoor een vrijstelling geldt. Voor broedvogels geldt dat de nesten van alle soorten beschermd zijn tijdens het broedseizoen (indicatief 15 maart – 15 juli).

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt onderdeel uit van het Bijzonder Provinciaal Landschap en geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied (op een afstand van circa 350 m ligt het Natura 2000-gebied Botshol). De planlocatie maakt deel uit van een beschermd gebied betreffende het Natuurnetwerk Nederland inclusief natuurverbindingen of Bijzonder provinciaal landschap. Op een afstand van circa 15 m ligt het Natuurnetwerk Nederland inclusief natuurverbindingen. De planlocatie ligt binnen het Bijzonder provinciaal landschap Amstelscheg. Ten aanzien van provinciaal aangewezen gebieden geldt dat externe werking geen toetsingskader is. Wegens de

kleinschalige ontwikkeling (sloop twee bijgebouwen) zullen de kernkwaliteiten van het BPL-gebied niet aangetast worden (zie ook de motivering onder het provinciaal beleid). Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake. Een Voortoets en/of 'nee, tenzij'-toets is niet noodzakelijk.

Houtopstanden

In het onderzoek wordt geconstateerd dat het bestemmingsplan geen kapwerkzaamheden voorstaat aan (i) zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers, struiken, hakhout of griend, met een oppervlakte van 1000 m² of meer of (ii) een rijbeplanting met meer dan 20 bomen. Een meldingsplicht in het kader van Wnb is niet noodzakelijk.

Stikstof

Door onderzoeksbureau Els&Linde is onderzocht of er vanuit het aspect stikstof als gevolg van het bestemmingsplan significant negatieve effecten kunnen ontstaan ten aanzien van Natura 2000-gebieden. Voor de bouw- en gebruiksfase is een berekening van de toename van stikstofdepositie op de beschermde Natura 2000-gebieden gemaakt. Met behulp van de nieuwste Aerius is berekend wat de depositie is in de nieuwe situatie. De depositie is berekend op de volgende Natura 2000-gebieden:

- Botshol op 400 m afstand.

De overige Natura 2000-gebieden liggen op grotere afstand, of zijn niet gevoelig voor de stikstofdepositie.

Uit de berekening van de depositie volgt dat er geen sprake is van een verhoging van de depositie op de verschillende Natura 2000-gebieden tijdens de bouw- en gebruiksfase. Er treden derhalve geen negatieve effecten op; een ontheffing is niet nodig.

Met het onderzoek wordt geconcludeerd dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is.

Vanuit de Wet natuurbescherming geldt altijd de algemene zorgplicht, welke in acht wordt genomen.

Conclusie

Het bestemmingsplan is uitvoerbaar in relatie tot het aspect flora en fauna.

4.5 Cultuurhistorie en archeologie

Erfgoedwet

Op 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988, samen met enkele andere wetten op het gebied van de bescherming van cultureel erfgoed, samengevoegd tot de Erfgoedwet. Ten aanzien van het ruimtelijk domein regelt deze wet de omgang met rijksbeschermd gebouwd en archeologische monumenten en de beschermde stads- en dorpsgezichten.

De Erfgoedwet werkt door in de Wet administratieve bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg (2009) (MoMo)

Het doel van de MoMo is het doorvoeren van veranderingen in de monumentenzorg.

Bij de uitwerking heeft de Minister zich op drie pijlers gericht. Eén van de pijlers uit de Modernisering Monumentenzorg van het Rijk is het opnemen van cultuurhistorische waarden in de ruimtelijke ordening. Deze wijziging is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Wro/Bro

In het Bro wordt het bestemmingsplan genoemd als instrument waarin cultuurhistorische waarden kunnen worden verankerd. Het Bro is een uitwerkingsbesluit van de Wro.

Dit besluit verplicht gemeenten om in de toelichting bij een ruimtelijk plan te beschrijven op welke wijze met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden (Artikel 3.1.6, lid 5). Belangrijk daarbij is dat het cultuurhistorische belang uitdrukkelijk als afwegingsgrond in het ruimtelijk plan moet worden genoemd, omdat anders een juridische grond voor toetsing op basis van dit beleidsterrein ontbreekt.

Beschouwing

Archeologie

De gemeente Ouder-Amstel heeft geen archeologisch beleid. Daarom wordt gebruik gemaakt van de Archeologische Monumentenkaart (AMK) en de landelijke Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW). Het plangebied is aangemerkt als gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde. Daarnaast hebben de gronden in het vigerende bestemmingsplan geen dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'. Het aspect archeologie vormt geen belemmering.

Cultuurhistorie

Het plangebied is gelegen binnen een aardkundig monument. De Waver maakt deel uit van een groter systeem van veenstromen. De aardkundige kernkwaliteit langs de Waver is van zeer hoge waarde. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk indien de leesbaarheid van de aardkundige kernkwaliteit in stand blijft. Dit betekent dat het bodemprofiel en reliëf (bijv. door activiteiten als heien, graven en egaliseren) niet significant mogen worden aangetast.

Met het bestemmingsplan worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die tot relevante bodemroerende ontwikkelingen kunnen leiden en daarmee een negatief effect kunnen hebben op eventueel aanwezige archeologische en/of cultuurhistorische waarden.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in relatie tot de aspecten cultuurhistorie en archeologie uitvoerbaar.

4.6 Geluid

In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen voor wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai opgenomen. Wanneer er een nieuwe geluidsgevoelige functie wordt gerealiseerd op een locatie waar momenteel geen geluidsgevoelige functie aanwezig of toegestaan is en deze locatie binnen de geluidszones van industrie, rail- of wegverkeer valt dient middels een akoestisch onderzoek onderzocht te worden of de geluidniveaus in relatie tot de geluidgevoelige functie aanvaardbaar zijn.

Beschouwing

Met dit bestemmingsplan wordt het gebruik van een voormalige agrarische bedrijfswoning met bijbehorende gronden als regulier woonperceel mogelijk gemaakt.

De bestaande (voormalige) bedrijfswoning is gelegen binnen de geluidzone van de Waver.

Met het bestemmingsplan wordt geen nieuwe geluidgevoelige functies in de zin van de Wet geluidhinder mogelijk gemaakt. Er is daarmee geen nader onderzoek nodig in het kader van de Wet geluidhinder.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in relatie tot het aspect geluid uitvoerbaar.

4.7 Lucht

Wet milieubeheer / Wet luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Omdat titel 5.2 handelt over luchtkwaliteit staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in Amvb's en ministeriële regelingen. De wetgeving kent een dubbele doelstelling:

1. De overheid wil een belangrijke impuls geven aan het treffen van maatregelen zodat in ons land de Europese normen worden gehaald;
2. De overheid wil er ook voor zorgen dat er meer mogelijkheden zijn om projecten door te laten gaan. Dat was nodig om dat in het verleden veel plannen door de rechter werden stilgelegd vanwege het niet halen van de normen.

De Wet luchtkwaliteit vereist een genuanceerde toetsing of koppeling tussen (ruimtelijke) besluiten en de gevolgen voor de luchtkwaliteit. Een ruimtelijk plan is in overeenstemming met de Wet luchtkwaliteit als de planvorming niet leidt tot een overschrijding of een verdere overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen. Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de concentraties, hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Voor projecten die wel in betekenende mate bijdragen aan de concentratie is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) relevant.

Amvb Niet In Betekenende Mate en Regeling Niet In Betekenende Mate (NIBM)

De Amvb NIBM en Regeling NIBM bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als "in betekenende mate" moet worden beschouwd. NIBM-projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven. Er is een onderscheid gemaakt tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel 'niet in betekenende mate') leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. Een verslechtering van maximaal 3% komt overeen met een nieuwbouwproject van 1.500 woningen of 100.000 m² kantoorvloeroppervlak. Grotere projecten kunnen worden opgenomen in het NSL-programma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door de maatregelen van het NSL.

Beschouwing

Met dit bestemmingsplan wordt het gebruik van een voormalige agrarische bedrijfswoning met bijbehorende gronden als regulier woonperceel mogelijk gemaakt.

Het gebruik dat met het bestemmingsplan wordt toegestaan blijft ver onder de grenzen van de regeling Niet in betekenende mate en heeft daarmee niet of slechts in geringe mate invloed op de luchtkwaliteit. Ook in relatie tot de achtergrondwaarden treden geen overschrijdingen op als gevolg van het bestemmingsplan. Aanvullend onderzoek naar luchtkwaliteit is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in relatie tot het aspect luchtkwaliteit uitvoerbaar.

4.8 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving als gevolg van gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen bij bedrijven, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door buisleidingen. De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau van transport en aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het PR is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een transportroute of inrichting bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route of binnen die inrichting. Plaatsen met een gelijk risico kunnen door zogenaamde risicocontouren op een kaart worden weergegeven. Voor nieuwe situaties is voor kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) de grenswaarde voor het PR gesteld op een niveau van 10^{-6} /jr. Voor beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld bedrijven) is dit een richtwaarde.

Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval met tien of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde transportroute of inrichting. Het aantal personen dat in de omgeving van de route of inrichting verblijft, bepaalt daardoor mede de hoogte van het GR.

Risicovolle inrichtingen

Voor risicovolle inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van toepassing. Voorbeelden van deze risicovolle bedrijven zijn LPG-tankstations, ammoniakkoelinstallaties en chemische fabrieken. Het Bevi is opgesteld om de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven te beperken. De normstelling van het Bevi richt zich zowel op vergunningverlening als ruimtelijke ordening. Indien een ruimtelijk plan de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar of een beperkt kwetsbaar object in het invloedsgebied toelaat, dient tevens het groepsrisico te worden verantwoord.

Externe veiligheid transport

In het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), dat per 1 april 2015 in werking is getreden, heeft het Rijk het beleid vastgelegd met betrekking tot de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen. In het besluit zijn regels opgenomen voor het realiseren van (beperkt) kwetsbare objecten binnen de zogeheten basisnetafstanden van een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Deze basisafstanden zijn vastgelegd in de Regeling Basisnet. Het besluit is onder meer van toepassing op omgevingsbesluiten, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan.

Buisleidingen

Voor buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd, is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van toepassing. Op grond van het Bevb geldt voor de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar object dichtbij dergelijke buisleiding, een grenswaarde van 10^{-6} per jaar voor het plaatsgebonden risico. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als richtwaarde.

Indien een ruimtelijk plan de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar of een beperkt kwetsbaar object binnen het invloedsgebied van een buisleiding toelaat, dient tevens het groepsrisico te worden verantwoord.

Beschouwing

Met dit bestemmingsplan wordt het gebruik van een voormalige agrarische bedrijfswoning met bijbehorende gronden als regulier woonperceel mogelijk gemaakt.

Met het bestemmingsplan worden geen nieuwe (beperkt)kwetsbare objecten mogelijk gemaakt. Het gebruik van het perceel verandert feitelijk niet.

Raadpleging van de risicokaart leert dat er binnen relevante afstand van het plangebied geen risicobronnen gelegen zijn.

Met het bestemmingsplan wordt voorts geen risicobron geïntroduceerd.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in relatie tot het aspect externe veiligheid uitvoerbaar.

4.9 Milieuzonerings

Bedrijven zijn milieubelastende bestemmingen die hinder ten opzichte van milieugevoelige bestemmingen (waaronder wonen) kunnen veroorzaken. Om deze hindersituaties te voorkomen dient er bij ruimtelijke plannen, waarin milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen in elkaars nabijheid mogelijk worden gemaakt, in principe uit te worden gegaan van scheiding van functies. Hiertoe zijn in de VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering (2009; hierna te noemen B&M) richtafstanden opgesteld.

In deze handreiking wordt afstanden, zogeheten milieuzonerings, tussen bedrijfsactiviteiten en milieugevoelige functies aangegeven waarmee wederzijdse hinder voorkomen wordt. Zo zorgt de milieuzonering ervoor dat nieuwe bedrijven op een passende afstand ten opzichte van woningen worden gesitueerd en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bestaande bedrijven worden gepland.

De invloed van een bedrijf op de omgeving hangt op de (milieubelastende) karakteristieken van het bedrijf. In de handreiking worden daarom zes milieucategorieën met de daarbij behorende richtafstanden onderscheiden (zie tabel). Deze afstanden zijn gebaseerd op de mate van verspreiding van de hinderaspecten geluid, stof, gevaar en geur.

Voorts wordt onderscheid gemaakt in afstanden tot een rustige woonwijk en tot een gebied met een menging van functies. De gedachte daarbij is dat gebieden met gemengde functies hogere achtergrondwaarden voor wat betreft de hinderaspecten kennen, waardoor milieubelasting van een specifiek bedrijf meer op zal gaan in de omgeving en minder snel als hinder zal worden ervaren.

Milieucategorie	Richtafstanden tot rustige woonwijk	Richtafstanden tot gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3	50 tot 100 meter	30 tot 50 meter
4	200 tot 300 meter	100 tot 200 meter
5	500 tot 1000 meter	300 tot 700 meter
6	1500 meter	1000 meter

Afbeelding: Richtafstanden per milieucategorie.

De VNG-publicatie voorziet in richtafstanden. Deze richtafstanden zijn bepaald op basis van gemiddelde productieprocessen. Door middel van een gedegen op een specifieke situatie toegespitste onderbouwing kunnen deze richtafstanden toegepast worden, dan wel kan van deze richtafstanden afgeweken worden.

Naast het VNG-stelsel moeten bedrijven op basis van een vergunning krachtens de Wet milieubeheer/Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (omgevingsvergunning milieu) of op basis van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) aan voorschriften voldoen. Deze voorschriften dienen onder andere ter regulering van de hinder voor de omgeving en kunnen daarmee relevant zijn voor de beschouwing van hindersituaties.

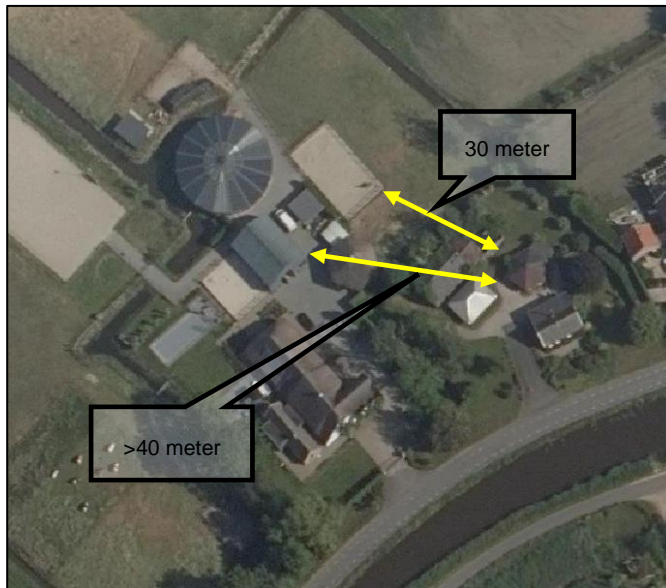
Beschouwing

Met dit bestemmingsplan wordt het gebruik van een voormalige agrarische bedrijfswoning met bijbehorende gronden als regulier woonperceel mogelijk gemaakt.

Met dit bestemmingsplan wordt een burgerwoning mogelijk gemaakt die als gevoelige functie bescherming geniet ten opzichte van nabije bedrijfsfuncties.

In de omgeving van het plangebied zijn binnen relevante afstand geen functies gelegen die belemmerd kunnen, dan wel tot hinder kunnen leiden. Aanvullend geldt dat in relatie tot dergelijke functies in de omgeving van het plangebied gesteld kan worden dat de milieukundige situatie niet verandert: de bedrijfswoning was reeds beschermd ten opzichte van deze functies en dat wijzig niet met de omzetting naar een reguliere woonfunctie.

Met betrekking tot het perceel Waver 34 wordt het volgende aangedragen. Wel verandert de planologische situatie ten opzichte van de activiteiten die plaatsvinden op het voormalige bijbehorende agrarische bedrijfsperceel aan de Waver 34. De bedrijfswoning genoot geen milieubescherming ten opzichte van het bijbehorende bedrijf. Van een bijbehorend bedrijf is echter reeds geen sprake meer: Waver 34 wordt gebruikt als woonperceel met hobbymatig te houden paarden. Ook bij hobbymatig te houden dieren dient rekening gehouden te worden met een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Uitgaande van de systematiek van de VNG-brochure geldt voor paardenfokkerijen (dit kent een zwaardere belasting dan hobbymatig te houden dieren) een richtafstand van 50 meter voor geur en 30 meter voor andere hinderaspecten (geluid/stof). Uitgaande van een gemengd gebied ter plaatse van het plangebied (in de omgeving worden woonfuncties gecombineerd met bedrijfs- en agrarische functies) mag deze richtafstand met een stap worden verlaagd, hetgeen resulteert in een richtafstand van 30 meter voor geur. Dit is ook de afstand die veel gemeenten in beleid voorschrijven bij het hobbymatig houden van paarden. De woning aan de Waver 35 is op meer dan 30 meter gelegen van de voorzieningen die op het perceel Waver 34 voor de paarden gebruikt worden. Op onderstaande afbeelding is de afstand weergegeven tussen de randen van het bouwvlak uit dit bestemmingsplan en de meest nabijgelegen paardenvoorzieningen (paardenbak op 30 meter, mestopslag op meer dan 30 meter en de paardenstal op meer dan 40 meter). In relatie tot de mestopslag wordt tevens gesteld dat deze afgesloten is en dat er, aangezien deze situatie al enkele jaren bestaat, geen hinder van ondervonden wordt. Er kan daarmee gesteld worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van het perceel Waver 35 en dat er geen belemmering zal ontstaan voor het huidige functioneren van het perceel Waver 34.



Afbeelding: weergegeven zijn de afstanden tussen het bouwvlak ter plaatse van Waver 35 en de meest nabije paardenvoorzieningen op het perceel Waver 34.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in relatie tot het aspect milieuzonering uitvoerbaar.

4.10 Besluit milieueffectrapportage

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling uitgevoerd moet worden als een project belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Het gaat dan om een project dat genoemd is in de bijlage onder D van het Besluit m.e.r. .

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

- het plan of besluit is direct m.e.r.- plichtig;
- het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.- beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
- het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
- de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.- (beoordelings)plicht.

Sinds 16 mei 2017 geldt er een directe werking van het Europees recht. Daarom is per 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, moet:

- door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
- het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
- de initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing.

Met dit bestemmingsplan wordt het gebruik van een voormalige agrarische bedrijfswoning met bijbehorende gronden als regulier woonperceel mogelijk gemaakt.

Er is daarmee geen sprake van een stedelijke ontwikkelingsproject als bedoeld in categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Dit betekent dat het Besluit milieueffectrapportage niet van toepassing is en dat er geen m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt. Aanvullend kan op basis van de in dit hoofdstuk behandelde milieuaspecten en de daarbij behorende conclusies gesteld worden dat de effecten van de voorgenomen ontwikkeling lokaal en zeer beperkt optreden. Wezenlijke cumulatieve effecten met andere ruimtelijke ontwikkelingen zijn niet te verwachten.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in relatie tot het Besluit milieueffectrapportage uitvoerbaar.

4.11 Verkeer en parkeren

Omwille van een goede ruimtelijke ordening dient beargumenteerd te worden dat het wegnemen van de nieuwe verkeersintensiteiten als gevolg van het toegestane op basis van het bestemmingsplan voldoende aan kan en dat er geen onaanvaardbare parkeerdruk ontstaat.

Beschouwing

Met dit bestemmingsplan wordt het gebruik van een voormalige agrarische bedrijfswoning met bijbehorende gronden als regulier woonperceel mogelijk gemaakt.

Ten aanzien van de parkeersituatie en de verkeersafwikkeling kan gesteld worden dat deze voor wat betreft de toegestane burgerwoning niet wijzigt. Het feitelijke gebruik van de voormalige agrarische bedrijfswoning als woning wijzigt niet, hetgeen ook voor de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie geldt. Ook de ontsluiting op de Waver verandert niet.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in relatie tot de aspecten parkeren en verkeer uitvoerbaar.

HOOFDSTUK 5: UITVOERBAARHEID

5.1. Financiële uitvoerbaarheid

In het kader van artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient de financieel-economische uitvoerbaarheid van het plan te worden aangetoond.

Dit bestemmingsplan betreft een particulier initiatief. De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan alsmede de bijbehoren leges zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de gemeente zijn aan onderhavig plan geen financiële consequenties verbonden. Met de initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst gesloten. Het plan is hiermee economisch uitvoerbaar. Het opstellen van een exploitatieplan wordt op basis van het bovenstaande niet nodig geacht.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vaststellingsprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan is gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Er is een zienswijze door het waterschap ingediend, waarin verzocht is om de dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering correct op te nemen. Dit wordt als ambtelijke wijziging doorgevoerd. Er zijn verder geen zienswijzen ingediend.

Beroep

Na vaststelling van het bestemmingsplan kan binnen 6 weken na bekendmaking door belanghebbenden beroep worden ingediend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het plan is onherroepelijk na afloop van de beroepstermijn, tenzij een voorlopige voorziening wordt ingediend.

HOOFDSTUK 6: JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

Inleiding

Dit bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, de planregels en een verbeelding. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding, bestaande uit een lijn, een figuur, een lettercode etc.. Via een aanduiding wordt in de planregels iets specifiek geregeld. Dit kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook eigen regels hebben.
- Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming betekent dat voor gronden meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming en soms gelden er een of meerdere dubbelbestemmingen. In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra regels in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

Algemene methodiek

Verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen worden opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de planregels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens).

Planregels

De planregels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1 Inleidende regels: in dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de planregels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de planregels te waarborgen. Ook is de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de planregels (artikel 2) bepaald.

2 Bestemmingsregels: in dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Het betreft regels voor het toegestane gebruik en bouwregels. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen, achter de bestemmingsregels. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld.

3 Algemene regels: in dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelregel en algemene bouw-, gebruiks-, afwijkings- en wijzigingsregels.

4 Overgangs- en slotregels: in het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk overgangsregels en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.