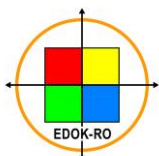


GEMEENTE OUDER - AMSTEL

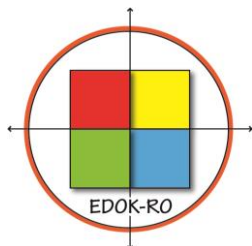


Bestemmingsplan “Middenweg - Ouderkerk aan de Amstel”

Ontwerp



April 2019

**EDOK-RO**

Van Breugelplantsoen 81

3771 VN Barneveld

☎ 06 – 1395 0955

@ info@edok-ro.nl🌐 www.edok-ro.nl

| | |
|-------------------|--|
| Documenttitel | Bestemmingsplan " Middenweg – Ouderkerk aan de Amstel" |
| Status | ONTWERP |
| Datum | 19 april 2019 |
| Gemeente | Ouder - Amstel |
| Webadres gemeente | www.ouder-amstel.nl |
| Contactpersoon | E. v. d. Kerkhoff |
| Projectnummer | 2018-OadA-01 |
| Opdrachtgever | RV&O |
| Contactpersoon | Jorik Rademaker |
| Opsteller | EDOK-RO |
| Contactpersoon | Eibert Dokter |



Inhoudsopgave

| | |
|---|-----------|
| Toelichting | 5 |
| Hoofdstuk 1 Inleiding | 7 |
| 1.1 Aanleiding | 7 |
| 1.2 De bij het plan behorende stukken | 7 |
| 1.3 Ligging en begrenzing van het plangebied | 7 |
| 1.4 Vigerende bestemmingsplannen | 9 |
| 1.5 Leeswijzer | 9 |
| Hoofdstuk 2 Het plangebied | 11 |
| 2.1 Ontstaan en huidige situatie | 11 |
| 2.2 Toekomstige situatie | 11 |
| Hoofdstuk 3 Beleidskader | 13 |
| 3.1 Rijksbeleid | 13 |
| 3.2 Provinciaal beleid | 17 |
| 3.3 Regionaal beleid | 19 |
| 3.4 Gemeentelijk beleid | 20 |
| Hoofdstuk 4 Milieu - en waardenaspecten | 23 |
| 4.1 Inleiding | 23 |
| 4.2 Flora en fauna | 23 |
| 4.3 Water | 24 |
| 4.4 Archeologie | 26 |
| 4.5 Luchtkwaliteit | 27 |
| 4.6 Geluid | 28 |
| 4.7 Externe veiligheid | 29 |
| 4.8 Bodem | 31 |
| 4.9 Parkeren | 33 |
| 4.10 Milieu(hinder) | 34 |
| 4.11 Geur | 35 |
| 4.12 Vormvrije m.e.r.-beoordeling | 36 |
| 4.13 Conclusie | 37 |
| Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving | 39 |
| 5.1 Algemeen | 39 |
| 5.2 Artikelgewijze toelichting | 39 |
| 5.3 Artikelgewijze toelichting Bestemmingsregels | 39 |
| 5.4 Toelichting Algemene regels | 39 |
| 5.5 Toelichting Overgangs en slotregels | 39 |
| Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid | 41 |
| 6.1 Economische uitvoerbaarheid | 41 |
| 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid | 41 |
| Bijlagen | 43 |
| Bijlage 1 Quickscan natuurtoets | 45 |
| Bijlage 2 Archeologie | 47 |
| Bijlage 3 Akoestisch onderzoek | 49 |
| Bijlage 4 Actualiserend en verkennend bodemonderzoek | 51 |
| Bijlage 5 Akoestisch onderzoek industrielawaai | 53 |
| Bijlage 6 Bedrijven en milieuzonering | 55 |
| Bijlage 7 Geur | 57 |

| | | |
|--------------------|---------------------------------|-----------|
| Regels | | 59 |
| Hoofdstuk 1 | Inleidende regels | 61 |
| Artikel 1 | Begrippen | 61 |
| Artikel 2 | Wijze van meten | 65 |
| Hoofdstuk 2 | Bestemmingsregels | 67 |
| Artikel 3 | Tuin | 67 |
| Artikel 4 | Verkeer | 69 |
| Artikel 5 | Wonen | 71 |
| Artikel 6 | Waterstaat - Waterkering | 75 |
| Hoofdstuk 3 | Algemene regels | 77 |
| Artikel 7 | Anti-dubbeltelregel | 77 |
| Artikel 8 | Algemene bouwregels | 79 |
| Artikel 9 | Algemene gebruiksregels | 81 |
| Artikel 10 | Algemene afwijkingsregels | 83 |
| Artikel 11 | Algemene wijzigingsregels | 85 |
| Hoofdstuk 4 | Overgangs- en slotregels | 87 |
| Artikel 12 | Overgangsrecht | 87 |
| Artikel 13 | Slotregel | 89 |
| Verbeelding | | 91 |

Toelichting



Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer wil het perceel van auto- en garagebedrijf en de achterliggende grond herontwikkelen. De herontwikkeling bestaat uit 19 wooneenheden. Dit is volgens het huidige bestemmingsplan niet mogelijk. Om de woningbouw alsnog mogelijk te maken wordt voor dit gebied een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

1.2 De bij het plan behorende stukken

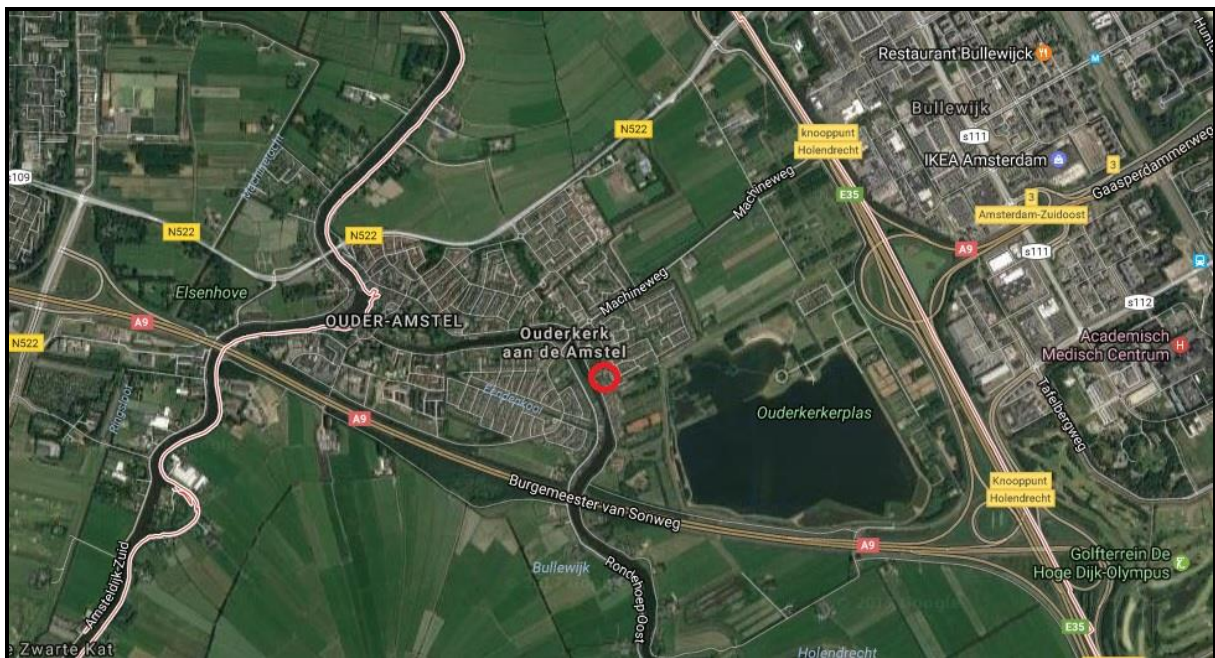
Het bestemmingsplan "Middenweg - Ouderkerk aan de Amstel" bestaat uit de volgende stukken:

- de verbeelding (tek.nr.:NL.IMRO.0437.Middenweg-ON01 en een renvooi);
- regels (en bijbehorende bijlage).

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de gronden binnen het plangebied aangegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen.

Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten, maar maakt geen deel uit van het bestemmingsplan.

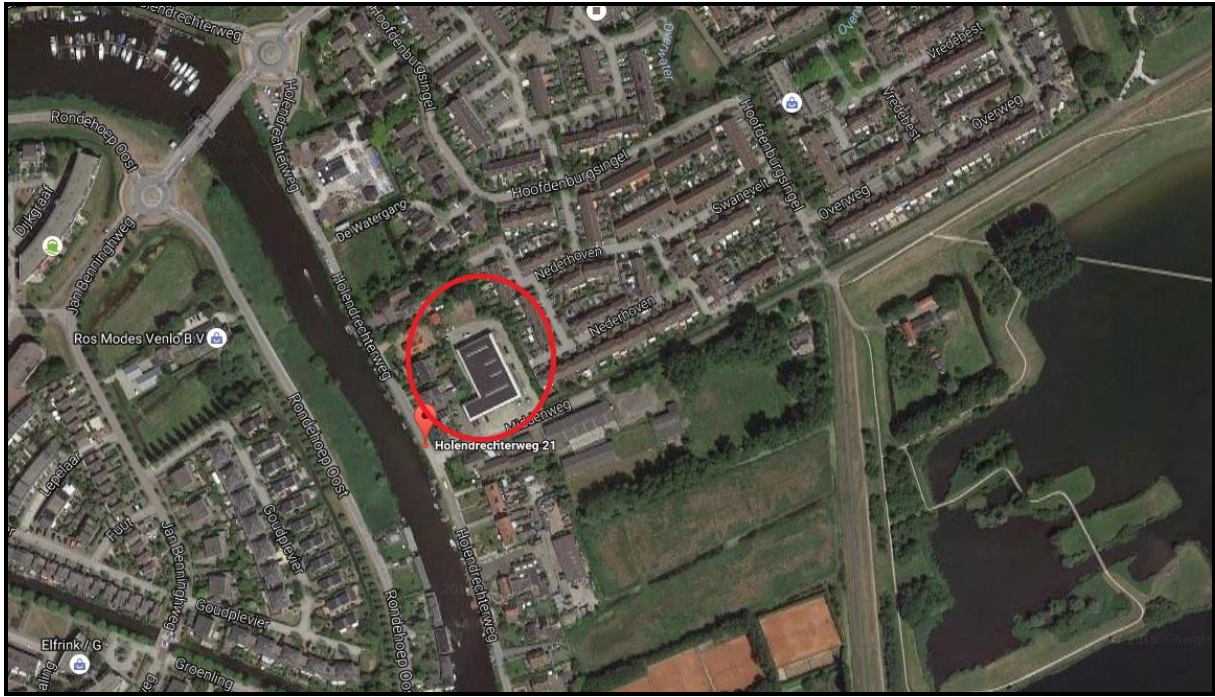
1.3 Ligging en begrenzing van het plangebied



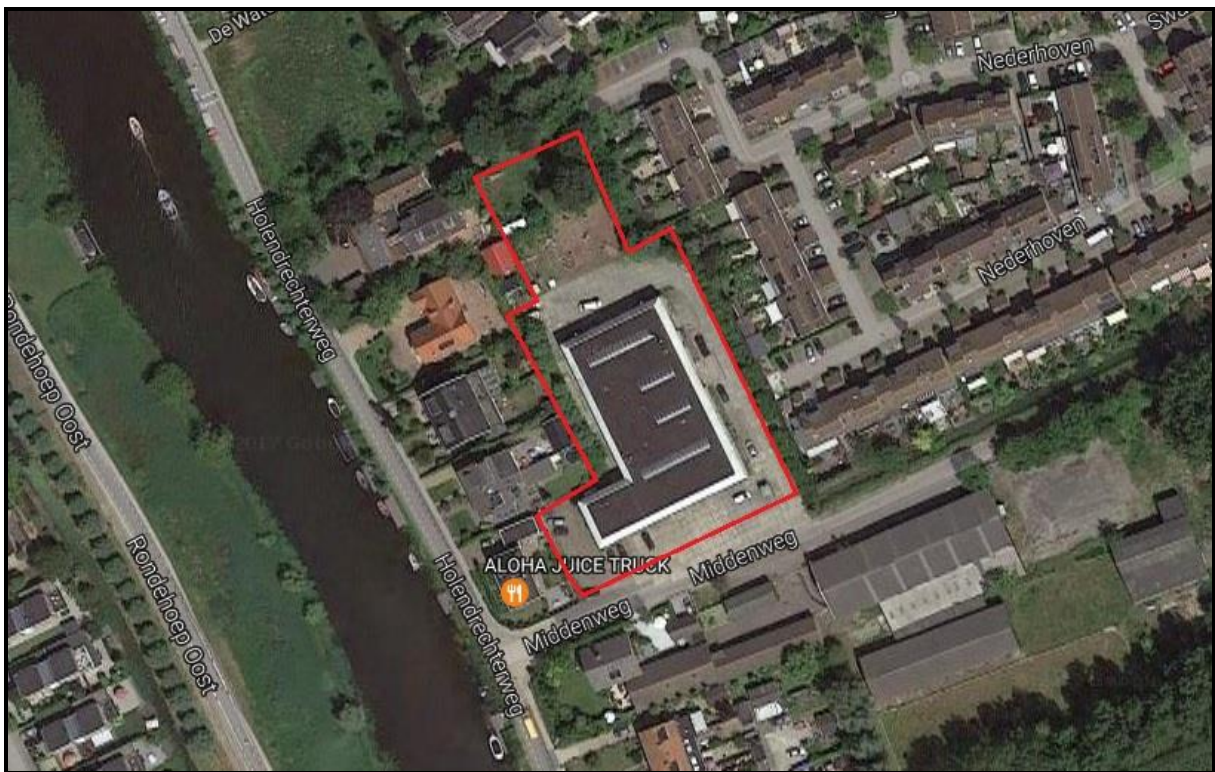
Ligging in Ouderkerk aan de Amstel (bron google earth)

Het plangebied is gelegen aan de oostzijde van Ouderkerk aan de Amstel. Het is gelegen nabij de hoek Holendrechtseweg - Middenweg en vlakbij het riviertje Bullewijk en de Ouderkerkerplas.

bestemmingsplan Middenweg - Ouderkerk aan de Amstel



Globale ligging (bron google earth)



Globale plangrens (bron google earth)

1.4 Vigerende bestemmingsplannen

Het plangebied is gelegen in het vigerende bestemmingsplan 'Ouderkerk aan de Amstel'. Dit plan is vastgesteld op 20 juni 2013.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan

In het plangebied gelden volgens het vigerende bestemmingsplan de bestemmingen 'Tuin - 3' en 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - garagebedrijf'. De realisatie van woningen is dus niet mogelijk. Middels dit bestemmingsplan wordt dit wel mogelijk gemaakt.

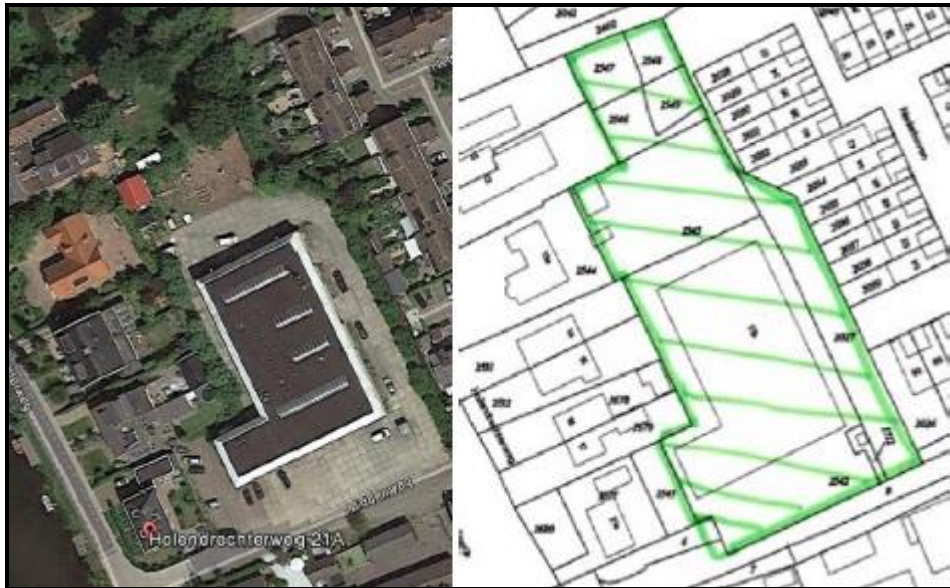
1.5 Leeswijzer

Het bestemmingsplan 'Middenweg - Ouderkerk aan de Amstel' bestaat uit een toelichting, verbeelding en regels. Hoofdstuk 2 gaat in op de bestaande en toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 worden de beleidskaders besproken en behandeld om de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aan te tonen. Er wordt ingegaan op rijksbeleid, provinciaal beleid, regionaal beleid en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de resultaten van de onderzoeken. In hoofdstuk 5 wordt de juridische planopzet beschreven. In hoofdstuk 6 komen de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.



Hoofdstuk 2 Het plangebied

2.1 Ontstaan en huidige situatie



Locatiegegevens:

Adres: Holendrechteweg 21 Ouderkerk aan den Amstel

Gebruik: Bedrijfsterrein, parkeerterrein, opslag en braakliggend.

Kadaster: Gemeente Ouder-Amstel, sectie D, nummers 1712, 2027, 2542, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549 en 2649.

De totale oppervlakte bedraagt circa 5.433m².

Op de locatie zijn vanaf 1919 bedrijfsactiviteiten uitgevoerd. In het begin kleinschalig (reparatie aan boeren karren en fietsen ed.). Vanaf 1924 vonden ook reparatiewerkzaamheden aan auto's plaats. De werkzaamheden bevonden zich in een kleine loods ten oosten van woning met nr. 21a. Het huidige bedrijfspand was toen nog in gebruik als weiland. In 1968 is hier de eerste loods gebouwd (t.b.v. garageactiviteiten). In dit jaar is ook het tankstation opgericht. Deze is tot 1974 in bedrijf geweest. In 1983 is ter plaatse van deze eerste loods het huidige bedrijfspand gebouwd. In de huidige situatie zijn meerdere huurders in het bedrijfspand gevestigd. De werkzaamheden variëren hierbij van opslag, stalling van takelbedrijf en een notenkraam.

2.2 Toekomstige situatie

In het plangebied worden in totaal 19 woningen gerealiseerd (10x twee-onder-een-kap, 3 rijwoningen, 3 begane grond woningen en 3 maisonnette woningen). De 6 woningen zullen in het laag segment vallen (sociale huurappartementen of goedkopere koopwoningen).

bestemmingsplan Middenweg - Ouderkerk aan de Amstel



Verkaveling



Hoofdstuk 3 Beleidskader

Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de inhoud van het ruimtelijk relevante beleid voor het bestemmingsplan 'Middenweg - Ouderkerk aan de Amstel' op rijks-, provinciaal- en lokaal niveau. Dit beleid vormt het kader van toetsing van de onderhavige ontwikkeling. Het beschreven beleidskader is daarmee een belangrijke bouwsteen voor de toelichting.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 De Structuurvisie infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke- en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie Rijksdoelen geformuleerd:

1. de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
2. de bereikbaarheid verbeteren;
3. zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De provincies en gemeenten krijgen in het nieuwe ruimtelijke- en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren. Het voorliggende plan past in die lijn.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) regelt de doorwerking van nationale belangen op ruimtelijk gebied in gemeentelijke bestemmingsplannen door het stellen van de juridische kaders. Het Barro is ook wel bekend als de AMvB Ruimte. Het besluit is per 17 december 2011 in werking getreden. In het Barro zijn opgenomen:

- het Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- militaire terreinen en -objecten;
- de Wadden;
- de kust (inclusief primaire kering);
- de grote rivieren;
- de Werelderfgoederen.
- reserveringen uitbreidingen weg en spoor;
- veiligheid vaarwegen;
- het netwerk voor elektriciteitsvoorziening;
- de buitendijkse uitbreidingsruimte in het IJsselmeer;
- bescherming van de (overige) primaire waterkeringen;
- reservering voor rivierversmalling Maas;
- de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Ouderkerk aan de Amstel. Voor dit gebied gelden geen nationale belangen waarmee rekening gehouden hoeft te worden. Dit bestemmingsplan voldoet aan het Barro.

3.1.3 Erfgoedbeleid

Wet op de Archeologische Monumentenzorg (2007)

In 1992 werd het Europese Verdrag van Valletta, tegenwoordig vaak aangeduid als het Verdrag van Malta, onder andere ook door Nederland ondertekend. De doelstelling van dit verdrag is onder andere te komen tot een bescherming van het Erfgoed in brede zin, zowel ondergronds als bovengronds en dit te kunnen delen met een zo groot mogelijk publiek. Een van de uitgangspunten is daarbij het verstoordersprincipe. Dit houdt in dat bij nieuwe ontwikkeling de kosten voor onderzoek naar mogelijk aan te tasten waarden en het eventueel behoud daarvan voor rekening komen van de initiatiefnemer.

In 1998 werd het interimbeleid inzake archeologie van kracht. Onder dit interimbeleid werd al zo veel mogelijk in de geest van het verdrag gehandeld en werd archeologie opengesteld voor de markt. Het proces is vervolgens in 2007 afgerond: in september 2007 werd de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMz 2007) van kracht als onderdeel van de Monumentenwet 1988. Bij de WAMz 2007 hoort ook enkele algemene maatregelen van bestuur. Onder de WAMz zijn de gemeenten de bevoegde overheid inzake archeologie en dienen zij het aspect archeologie onder meer te borgen in de nieuw te verschijnen bestemmingsplannen.

Visie Erfgoed en Ruimte

In de Visie Erfgoed en Ruimte heeft het rijk beschreven hoe het rijk "het onroerend cultureel erfgoed borgt in de ruimtelijke ordening, welke prioriteiten het kabinet daarbij stelt en hoe het wil samenwerken met publieke en private partijen" (Rijksdienst Cultureel Erfgoed, 2011, p. 3). Het uitgangspunt is een gebiedsgerichte aanpak. De Visie Erfgoed en Ruimte is een sectorale visie die via de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geborgd is. De borging in de ruimtelijke ordening is door middel van de wetwijzigingen in het kader van MoMo (Modernisering Monumentenzorg) vormgegeven. Per 1 januari 2012 is een aantal wetwijzigingen doorgevoerd gericht op de modernisering van de monumentenzorg (MoMo), waarmee het verplicht werd "een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" op te nemen. Dit vormt een aanvulling op de eerdere regelgeving, waarin alleen voor archeologische waarden een dergelijke verplichting was opgenomen. Daarmee wordt een sterkere verankering van de cultuurhistorische waarden in de ruimtelijke ordening beoogd.

Het rijk kiest in de Visie Erfgoed en Ruimte voor de komende jaren vijf prioriteiten in zijn gebiedsgerichte erfgoedbeleid:

1. Werelderfgoed: samenhang borgen, uitstraling vergroten.
2. Eigenheid en veiligheid: zee, kust en rivieren.
3. Herbestemming als (stedelijke) gebiedsopgave: focus op groei en krimp.
4. Levend landschap: synergie tussen erfgoed, economie, ecologie.
5. Wederopbouw: tonen van een tijdperk.

Deze prioriteiten hebben geen betrekking op het plangebied.

Voor het rekening houden met de overige cultuurhistorische waarden wordt de verantwoordelijkheid bij de gemeenten gelegd.

3.1.4 Natuurbeleid en -wetgeving

Natuurbeschermingswet (1998)

De Natuurbeschermingswet geeft gebieden een beschermde status. Er wordt onderscheid gemaakt in NB-wetgebieden en Vogel- en Habitatrichtlijngebieden (VHR-gebieden). Dat zijn de gebieden die door Nederland zijn aangemeld bij de Europese Unie in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn (Europese wetgeving). Die gebieden worden ook wel de 'Natura- 2000 gebieden' genoemd. De meest nabij gelegen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden zijn het Eemmeer, het Gooimeer, het Naardermeer, de Oostelijke Vechtplassen en de polder Arkemheen. De gehele gemeente ligt buiten de zones die invloed kunnen hebben op de aangewezen Natura-2000 gebieden. Van zogenaamde 'externe werking' zal in het plangebied dus geen sprake zijn.



Flora- en Faunawet

Vrijwel alle in het wild voorkomende dieren en een aantal planten worden beschermd door de Flora en Faunawet. Dat houdt in dat bij planvorming uitdrukkelijk rekening gehouden moet worden met de gevolgen die ruimtelijke ingrepen hebben voor de instandhouding van beschermde soorten.

Ecologische Hoofdstructuur

Nationaal Natuurnetwerk (NNN; voorheen EHS) is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. De NNN kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur. De NNN bestaat uit:

- bestaande natuurgebieden, reservaten, natuurontwikkelingsgebieden en zogenaamde robuuste verbindingen;
- landbouwgebieden met mogelijkheden voor agrarisch natuurbeheer (beheergebieden);
- grote wateren (zoals de kustzone van de Noordzee, het IJsselmeer en de Waddenzee).

Het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied Botshol ligt op ruim 3 km afstand van het plangebied.

Het plangebied ligt op ruime afstand van NNN-gebieden en de voorgenomen ontwikkeling tasten de NNN niet aan.

3.1.5 Water

Watertoets

Bij ruimtelijke plannen geldt de wettelijke verplichting van een watertoets. De watertoets is één van de pijlers van het Waterbeleid voor de 21e eeuw, waarin aan water een meesturende rol in de ruimtelijke ordening is toegekend. Met de watertoets wordt beoogd waterbeheerders vroegtijdig in het ruimtelijke ordeningsproces te betrekken. De watertoets betreft het hele proces van informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van een waterparagraaf is een samenhangend beeld te geven van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met duurzaam waterbeheer en de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het voorkomen van negatieve effecten op de waterhuishouding staat bij de watertoets voorop. Dan pas komen inrichtingsmaatregelen en compensatie in beeld. Onderzoek ten behoeve van het wateradvies moet door de initiatiefnemer worden uitgevoerd. Met andere woorden: De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium.

Samenwerking initiatiefnemer en waterbeheerder

De grootste winst van het watertoetsproces ligt in het gezamenlijk commitment; de vroegtijdige, wederzijdse betrokkenheid tussen initiatiefnemer en waterbeheerder, die uiteindelijk leidt tot het wateradvies van de waterbeheerder en de expliciete afweging van de wateraspecten in het plan. Die afweging en de verantwoording daarvan krijgen bij voorkeur de vorm van een waterparagraaf in het ruimtelijke plan of besluit. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, waterkwaliteit, verzilting en verdroging, en alle wateren: rijkswateren, regionale wateren, gemeentelijke en particuliere wateren en grondwater.

Watertoetsproces maakt geen nieuw beleid

De inzet van het watertoetsproces is om in elk afzonderlijk plan, met maatwerk, het reeds bestaande waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren. Het is niet de bedoeling dat overheden met het watertoetsproces nieuw beleid maken of dat het nieuwe procedures met zich meebrengt: het sluit aan bij bestaande procedures en beleid.

Wet gemeentelijke watertaken (2008)

In de Wet Verankering en bekostiging Gemeentelijke Watertaken is de verbreding van het gemeentelijke rioolrecht tot een bestemmingsheffing geregeld. Hiermee kunnen gemeenten ook voorzieningen bekostigen voor hemelwaterafvoer en de aanpak van grondwaterproblemen in bebouwd gebied. Gemeenten hebben via een zorgplicht een formele rol in de aanpak van stedelijke grondwaterproblemen. Het gemeentelijke grondwaterbeleid moet zijn opgenomen in het gemeentelijk rioleringsplan (GRP).

Indien er in het bebouwd gebied sprake is van structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aanwezige bestemming, dan heeft de gemeente een zorgplicht. Dit betekent, dat de gemeente maatregelen moet nemen waarmee de problemen zoveel mogelijk voorkomen worden. De gemeentelijke zorgplicht geldt alleen als het gaat om maatregelen, die doelmatig zijn en niet tot de verantwoordelijkheid van het waterschap of provincie behoren.

Ook is de gemeente verantwoordelijk voor de doelmatige inzameling van afstromend hemelwater, voor zover de perceelseigenaar dit water zelf niet kan verwerken. Alle voorzieningen, die direct of indirect samenhangen met de gemeentelijke stelsels voor afvalwater, hemelwater en grondwater kunnen uit de verbrede rioolheffing worden bekostigd. Iedere gemeente dient de grondwaterzorgplicht te concretiseren naar de eigen lokale situatie. Er is beleidsruimte om op gemeentelijk niveau vast te stellen wanneer er bijvoorbeeld sprake is van structurele overlast en welke minimale ontwateringsdiepte gewenst is.

Specifiek voor het plangebied, is geen specifieke wateropgave vanuit het Rijk aanwezig. Voor een nadere beschrijving van de wateraspecten in het plangebied wordt verwezen naar paragraaf 4.3 van deze plantoelichting.

3.1.6 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 juli 2017 gewijzigd.

De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.1.1 onder i van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd:

'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak dat 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Voor wonen is daarmee de lijn, dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

De woningen worden gerealiseerd op de voormalige locatie van een auto- en garagebedrijf, er is hier dus sprake van herstructurering.

Uit de woonvisie Ouder-Amstel (2016) blijkt dat, om aan de woningbehoefte te kunnen voldoen behalve de realisatie van De Nieuwe Kern, er ook binnenstedelijk woningbouw moet worden gerealiseerd. De realisatie van de 19 woningen voorziet dus in de woningbehoefte. Het regionale aanbod van koopwoningen is beperkt. De regionale vraag is op elk prijsniveau. Door toevoeging van koopwoningen wordt ingesprongen op de regionale behoefte. Daarnaast wordt door de toevoeging van sociale woningen het regionale tekort aan sociale woningen iets verminderd.

Conclusie:

De voorgenomen ontwikkeling van de woningen voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2.7 Conclusie Rijksbeleid

De voorgestane ontwikkeling betreft een ontwikkeling binnen de bestaande grenzen van Ouderkerk aan de Amstel. Hiermee past de ontwikkeling binnen het rijksbeleid, zoals beschreven in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Voorts is het plangebied niet gelegen in het NNN of in of nabij een Natura 2000 gebied. Voor de aspecten archeologie en water wordt verwezen naar hoofdstuk 4.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040

De provincie heeft op 21 juni 2010 de structuurvisie en de provinciaal ruimtelijke verordening vastgesteld als vervanging van de twee streekplannen Noord-Holland Zuid en het Ontwikkelingsbeeld (streekplan) Noord-Holland Noord. In de Structuurvisie is het provinciaal ruimtelijk beleid verwoord. De Structuurvisie gaat onder meer in op klimaatbestendigheid, de ruimtelijke kwaliteit van cultuurlandschappen, natuurgebieden en groen om de stad en duurzaam ruimtegebruik.

Het ruimtelijke beleid van de provincie maakt onderscheid tussen stedelijk gebied en bestaand bebouwd gebied (BBG) enerzijds en gebieden buiten bestaand bebouwd gebied (BBBG) anderzijds. Het beleidsmatige uitgangspunt voor stedelijk gebied is innovatief ruimtegebruik, intensiveren, herstructureren, kwaliteitsverbetering en kennisintensieve en creatieve milieus. Het uitgangspunt voor gebieden buiten bestaand bebouwd gebied is de mogelijkheden voor nieuwe (stedelijke) ontwikkelingen te beperken ten behoeve van een zorgvuldig ruimtegebruik en, in het geval deze ontwikkelingen niet binnen bestaand bebouwd gebied kunnen worden gerealiseerd, te verbinden aan voorwaarden van ruimtelijke kwaliteit. De doelstelling daarbij is om de kernkwaliteiten van landschap en dorpsstructuren (waardevolle dorpsranden, kenmerkende bebouwingskarakteristieken, verkavelingen en lintstructuren) te behouden of te versterken.

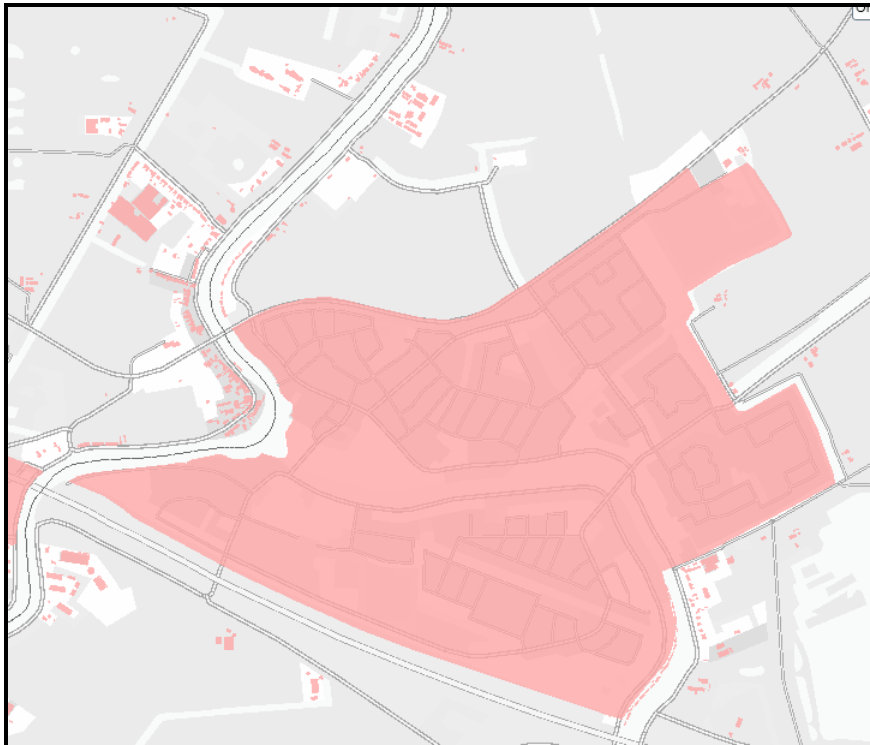
Wat onder kernkwaliteiten moet worden verstaan is vastgelegd in de Beleidsnota Landschap en Cultuurhistorie.

Het onderhavig plangebied is in de structuurvisie aangeduid als:

- Bestaand Bebouwd Gebied (BBG);
- Groene Hart.

Bestaand Bebouwd Gebied

Uitgangspunt voor de provincie bij het bepalen van het BBG is om zoveel mogelijk recht te doen aan de geldende structuurvisie en de overige besluiten van Provinciale Staten en Gedeputeerde Staten om bestaand - juridisch relevante - rechten gestand te doen. Daarnaast beoogt de provincie recht te doen aan de lopende planvorming bij gemeenten voor zover deze bij de provincie bekend is en zij zich daarover in positieve zin heeft uitgelaten.



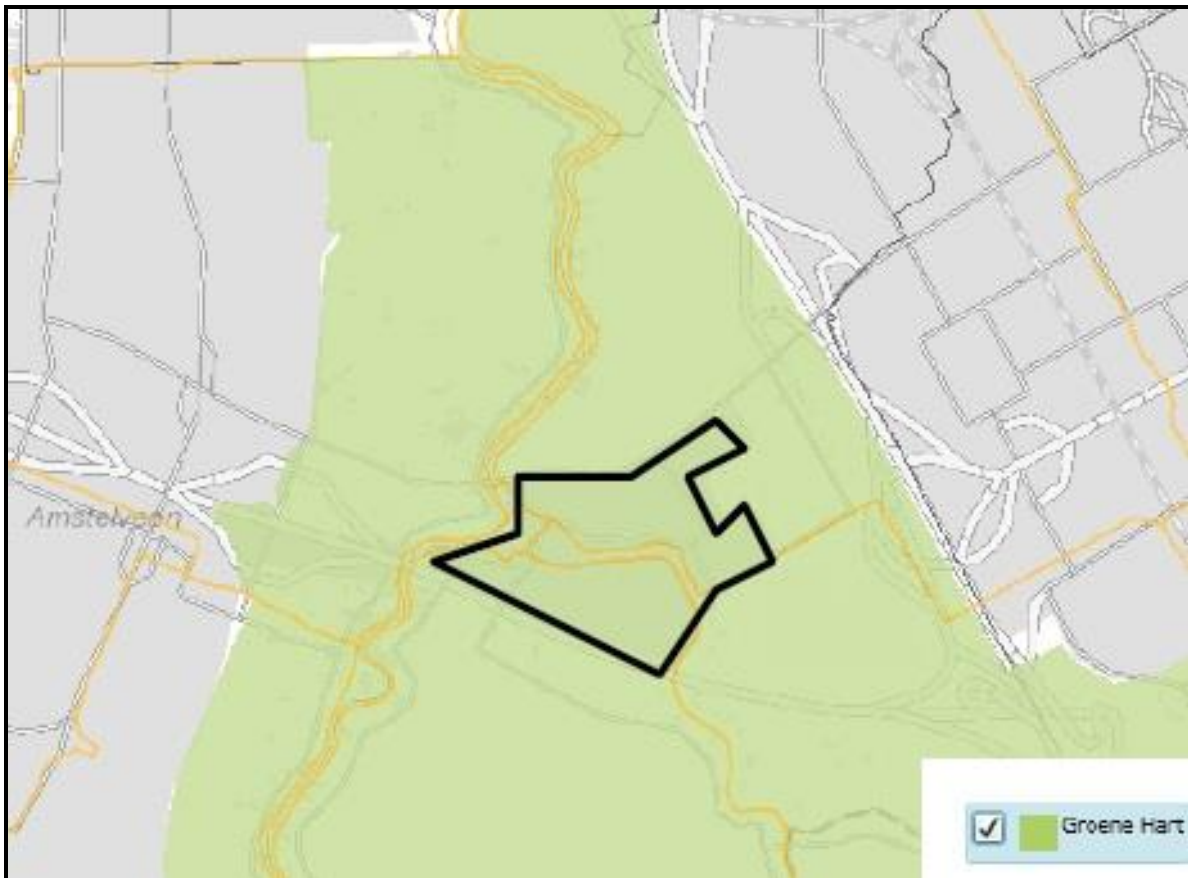
Uitsnede Structuurvisie Noord-Holland – Bestaand Bebouwd Gebied

In de structuurvisie wordt gesproken over duurzaam ruimtegebruik. Onder duurzaam ruimtegebruik wordt 'het plaatsen van de juiste functies op de juiste plek' verstaan. Deze juiste plek wordt bepaald door verschillende factoren zoals de aanwezige milieukwaliteit, de behoefte aan voorzieningen zoals passende huisvesting voor bewoners en bedrijven op specifieke locaties en de bereikbaarheid van die locaties.

Uitgangspunt is een zorgvuldige afweging tussen verschillende belangen, waarbij milieukwaliteiten als (externe) veiligheid, luchtkwaliteit, bodemkwaliteit, geur en geluid, maar ook waterkwaliteit belangrijke randvoorwaarden zijn.

Groene Hart

De provincie Noord-Holland beschikt over verschillende Nationale landschappen waaronder het Groene Hart, dat ook gelegen is binnen het plangebied. Door hun grote natuur- en cultuurwaarden beschermt de provincie deze landschappen. Er is een uitvoeringsprogramma opgesteld 'Nationaal Landschap Groene hart', waarin behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke diversiteit en van de waardevolle en unieke (veen-) weidegebieden ten doel wordt gesteld.



3.2.2 Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie

In de Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie (PRVS) is het ruimtelijk beleid in regels vertaald. Het betreft regels omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijk als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemeoid is.

Onderwerpen van provinciaal belang zijn onder meer volumineuze detailhandel op bedrijventerreinen, grootschalige (perifere) detailhandel, locaties voor bedrijventerreinen en kantoorlocaties binnen bestaand bebouwd gebied, het bouwen van woningen of bedrijventerrein in landelijk gebied, 'groene ruimten' zoals nationale landschappen en rijksbufferzones, 'blauwe ruimten' zoals waterkeringen en energie (zoals de bouw van windmolens).

Daarnaast is in de verordening opgenomen dat in het bestemmingsplan, voor de gronden gelegen binnen de Nationale Landschappen, regels dienen te worden opgenomen ten behoeve van het behoud of versterking van de kernkwaliteiten van het betreffende Nationale Landschap. Een bestemmingsplan mag uitsluitend voorzien in nieuwe functies en uitbreiding van de bebouwing van bestaande functies binnen Nationale Landschappen voor zover deze de kernkwaliteiten en/of Uitzonderlijke Universele waarden behouden of versterken.

3.2.3 Actualisatie Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie

Op 1 februari 2012 hebben Gedeputeerde Staten de startnotitie voor de actualisatie van de Provinciale ruimtelijke verordening vastgesteld. De aanpassing van de verordening gaat alleen over de systematiek. De vigerende ruimtelijke beleidskaders blijven van kracht.

Het plangebied ligt binnen het Bestaand Bebouwd Gebied (BBG) en beoogt, rekening houdend met de specifieke ruimtelijke kernkwaliteiten, een passende planologische regeling te vinden voor bestaande functies. Uitgangspunt is de bestaande rechten daadwerkelijk conserverend te hebben verankerd met dit plan. Hierdoor kan worden geconcludeerd dat voldaan wordt aan de Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Structuurvisie Amsterdam 2040

Op 17 februari 2011 is Structuurvisie Amsterdam 2040 onder de naam 'Economische Sterk en Duurzaam' vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam. Gemeente Amsterdam verwoordt hierin haar visie op de ruimtelijke ontwikkelingen in Amsterdam.

De centrale ambitie van deze structuurvisie is als volgt geformuleerd: 'Amsterdam ontwikkelt zich verder als kernstad van een internationaal concurrerende, duurzame, Europese metropool'. In de Metropoolregio Amsterdam wordt Amsterdam gezien als de centrale stad, de kernstad. Dat wil niet zeggen de enige stad, in tegendeel. Alle partijen in de regio hebben elkaar nodig en kunnen van elkaar profiteren. Het voorliggende bestemmingsplan maakt nieuwe ontwikkelingen mogelijk, die niet indruisen tegen voornoemde ambities.

3.3.2 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.

De ambitie is om de Noordvleugel van de Randstad in de komende decennia te ontwikkelen tot een Europese metropool. Het succesvol verder ontwikkelen van de Noordvleugel moet gericht zijn op het creëren van een hoogwaardig en duurzaam leef- en woonmilieu waar bedrijven, bewoners en bezoekers zich graag willen vestigen en willen verblijven. Het behoud, de versterking en de ontwikkeling van de groenblauwe structuur is van wezenlijk belang voor de kwaliteit van de regio. De volgende ordeningsprincipes zijn bepalend voor de toekomstige ruimtelijke structuur van de metropolitane regio: bundeling, intensivering, diversiteit en verbinding.

Het bestemmingsplan maakt nieuwe ontwikkelingen welke geen negatieve effecten heeft op de ambities en ordeningsprincipes voor de toekomstige ruimtelijke structuur van de regio.

3.3.3 Gebiedsperspectief en Beeldkwaliteitplan Amstelscheg

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 het plangebied 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 Beeldkwaliteitsplannen (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 BKP's gaan deel uitmaken van de toekomstige bestemmingsplannen. Voor de kern Ouderkerk aan de Amstel gaat het om het BKP Amstel en Bovenlanden. De belangrijkste ontwerpprincipes zijn:

- Het behouden van de openheid die het zicht bepaalt voor de woningen langs het Hoger Einde-Noord.
- Het dijkprofiel moet overal doorlopen – het talud moet aan beide zijden van de dijk herkenbaar zijn.
- Nieuwe ontwikkelingen vinden altijd plaats buiten het talud.
- Functies zoals steigers en terrassen liggen op het niveau van het water en niet op het niveau van de kruin van de dijk.

Het bestemmingsplan heeft geen negatieve effecten op de ambities en ordeningsprincipes uit het Gebiedsperspectief en het BKP Amstel en Bovenlanden.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Ouder-Amstel 2007

In de 'Structuurvisie gemeente Ouder-Amstel 2007' (vastgesteld 2008) verwoordt de gemeente haar visie op de ruimtelijke inrichting en ontwikkeling van haar grondgebied voor de lange termijn. De gemeente omvat drie kernen waaronder Ouderkerk aan de Amstel. In de kernen van de gemeente ligt de nadruk op de woonfunctie. Er zijn voldoende voorzieningen om aan de lokale behoefte te voldoen.

De kern Ouderkerk aan de Amstel ligt binnen de zogenaamde Amstelscheg, het groene en landelijke gebied. Het oude dorpscentrum van Ouderkerk aan de Amstel is door het Rijk aangewezen als beschermd dorpsgezicht en herbergt een oude Portugees- Israëliësche begraafplaats en markante bebouwing. Ouderkerk aan de Amstel als horecadorp ('Culinair Hart van Holland') is het leidend uitgangspunt. De gemeente moet zich bij voorkeur richten op (internationale) toeristen die meer willen zien dan alleen het 'stedelijke' Amsterdam.

Er wordt ingezet op het versterken van de kern Ouderkerk aan de Amstel door middel van woonuitbreidingen op verscheidene locaties. De kern wordt daardoor meer een suburb en vindt praktisch ruimtelijke aansluiting op de gemeenten Amstelveen en Amsterdam. Met de woonuitbreidingen is het van belang dat wordt gestreefd naar een aanzienlijk aantal jongeren- en seniorenwoningen.

3.4.2 Visie 2020

Op 14 mei 2009 heeft de gemeenteraad de Visie 2020 (Ouder-Amstel Betrokken, Levendig en krachtig) vastgesteld. In deze visie wordt de ambitie van Ouder-Amstel voor 2020 geschetst.

Op bepaalde plekken wordt ruimte geboden voor nieuwe ontwikkelingen. Hierdoor komen energie en middelen vrij om waardevolle groene gebieden te behouden en kwalitatief te versterken.

De Visie 2020 zet in op een nieuwe woon-werk-kern met enkele duizenden woningen en een volwaardig basispakket voorzieningen in het Duivendrechtse veld. Ze heeft hierdoor de mogelijkheid betaalbare woningbouw voor starters en andere woningzoekenden te realiseren. Ouder-Amstel draagt daarmee ook haar steentje bij aan de regionale woningbehoefte opgave. De nieuwe kern krijgt een eigen identiteit en karakter en een schaal tot middenstedelijk, groen en duurzaam van opzet. Zo vormt het samen met de kernen Duivendrecht, Ouderkerk aan de Amstel en buurtschap Waver in 2020 de bestuurskrachtige gemeente Ouder-Amstel.

De bestaande identiteiten van de kernen Duivendrecht, Ouderkerk aan de Amstel en buurtschap Waver blijven behouden. Ouder-Amstel vormt zo een eenheid in diversiteit.

De lokale voorzieningen bieden ruimte voor evenementen, activiteiten en laagdrempelige ontmoetingen voor jong en oud.



Ouder-Amstel heeft ruimte voor wonen: voor doelgroepen als ouderen en mindervaliden, maar ook voor jongeren, starters en regiogenoten. Veel van die ruimte wordt gevonden in de nieuwe woonwerkkern.

In de bestaande kernen vindt geen grootschalige woningbouw plaats.

3.4.3 Woonvisie Ouder-Amstel (2016)

Binnen de gemeente Ouder-Amstel staan er ten aanzien van het thema wonen vier punten hoog op de agenda, namelijk:

1. het vaststellen van doelgroepen (waarop beleid gevoerd wordt);
2. het zorgen voor doorstroming;
3. duurzaamheid;
4. het langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen van ouderen.

Wonen in Ouderkerk aan de Amstel

Ouderkerk aan de Amstel typeert zich als een kern met een eigen karakter. Dit verdient specifieke aandacht op de punten waarop de gemeente haar identiteit wil versterken. Dat betekent voor Ouderkerk aan de Amstel vooral het benadrukken van de hoogwaardige woonkwaliteit in een groene omgeving. Grootschalige ontwikkellocaties zijn er niet. De nadruk zal dan ook vooral in de toekomst liggen op herstructurering, inbreiding en renovaties. De woningen zullen aan de eisen van de tijd moeten worden aangepast. Daarover zullen met particuliere eigenaren en corporaties afspraken moeten worden gemaakt. Kwaliteitsslagen in levensloopbestendigheid en duurzaamheid zullen daar een belangrijk element van uit maken.

De woningvoorraad in Ouderkerk aan de Amstel bestaat hoofdzakelijk uit koopwoningen. Dit zijn veel rij- en hoekwoningen (40%) en vrijstaande woningen / tweekappers (22%). De WOZ-waarde ligt grotendeels boven de €350.000. In de koopsector in Ouderkerk aan de Amstel zijn nauwelijks woningen te vinden, waarvan de waarde onder de € 250.000 ligt. De sociale huurvoorraad in Ouderkerk aan de Amstel bedraagt circa 30% van de totale voorraad. Koopwoningen zijn relatief duur en starters en ouderen met een bescheiden inkomen zijn veelal aangewezen op de voorraad beschikbare huurwoningen.

Er is blijvend behoefte aan goedkope (huur)woningen om te voorzien in de regionale behoefte. Het blijft nodig om het aantal vrijkomende woningen in de huidige voorraad voor de primaire doelgroep te behouden. Dat kan enerzijds door te bouwen voor de doorstroming, anderzijds door met arrangementen te komen waarmee bepaalde doelgroepen (zoals ouderen die nog alleen of gezamenlijk een grote eengezinswoning bewonen, maar wel kleiner willen en kunnen gaan wonen) kunnen worden verleid om door te stromen.

In Ouderkerk aan de Amstel liggen mogelijkheden om vrijkomende woningen bij mutatie naar de vrije sector te harmoniseren. Daarmee kunnen woningen vrij komen voor de middeninkomens.

Voor de gemeente is het belangrijk om met particulieren beleggers te verkennen welke mogelijkheden er voor hen zijn om in dit segment (woningen voor middeninkomens) te investeren, bijvoorbeeld bij projecten waar woningen worden gesloopt en opnieuw worden gebouwd.

In dit plan worden 6 woningen gerealiseerd in de sociale sector en de overige 13 woningen worden gebouwd in het midden en hogere segment. Het hogere segment sluit goed aan bij de bestaande omgeving.

3.4.4 Welstandsnota Ouder-Amstel

Door de wijziging van de Woningwet in 2003 is bepaald dat de welstandsbeoordeling alleen nog maar kan worden gebaseerd op door de gemeenteraad in een welstandsnota vastgestelde welstandscriteria. De gemeente Ouder-Amstel heeft in 2003 een zo bedoelde welstandsnota opgesteld. De nota bevat een samenhangend stelsel van welstandsaspecten en criteria waaraan bouwplannen worden getoetst. Voor de verschillende gebieden in de kern Ouderkerk aan de Amstel zijn welstandscriteria geformuleerd.

bestemmingsplan Middenweg - Ouderkerk aan de Amstel

De welstandskaart geeft een overzicht van de onderscheiden gebieden en de bijbehorende welstandsregimes. Het plangebied is gelegen in het welstandsgebied 3 'Ouderkerk aan de Amstel Machineweg e.o.' . Voor dit gebied geldt een regulier welstandsregime. Deze gebieden kunnen afwijkingen van de bestaande ruimtelijke structuur en ingrepen in de architectuur van de gebouwen zonder al te veel problemen verdragen. De gemeente stelt hier geen aanvullende eisen aan de ruimtelijke kwaliteit en het welstandstoezicht is gericht op het handhaven van de basiskwaliteit van de gebieden.



Hoofdstuk 4 Milieu - en waardenaspecten

4.1 Inleiding

Ruimtelijke plannen kunnen van invloed zijn op de omgeving. Anderzijds kan ook de zichtbare en soms niet zichtbare omgeving van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van de voorgenomen plannen. In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven.

Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan kan zijn.

4.2 Flora en fauna

4.2.1 Algemeen

Het beschermen, ontwikkelen en beheren van natuurgebieden is niet altijd genoeg om de verscheidenheid aan planten- en diersoorten in stand te houden. Ook komen veel soorten buiten natuurgebieden voor. De Flora- en Faunawet regelt de bescherming van planten- en diersoorten.

De Flora- en Faunawet beschermt soorten, niet individuele planten of dieren, om te voorkomen dat het voortbestaan van de soort in gevaar komt. Alle soorten hebben een eigen rol in het ecosysteem en dragen bij aan de biodiversiteit.

Doelstelling van de Flora- en Faunawet is de bescherming en het behoud van in het wild levende planten- en diersoorten. Het uitgangspunt van de wet is het Nee, tenzij. Dit betekent dat geen schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan. Heel vaak gaan activiteiten en de bescherming van soorten prima samen. Soms is het optreden van schade aan beschermde dieren en planten echter onvermijdelijk. In die situaties is het nodig om vooraf te bekijken of hiervoor een vrijstelling geldt, of dat een ontheffing moet worden aangevraagd.

In de Flora- en Faunawet geldt een verbod op activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten. Op basis van de onderzoeksplicht (Wro) en de plicht tot het vaststellen van een uitvoerbaar plan dient bij het maken van bestemmingsplannen beoordeeld te worden of er belemmeringen aanwezig zijn voor verlening van een eventuele ontheffing voor de activiteiten in het plan.

4.2.2 Onderzoek

In januari 2017 heeft Ecogroen een quickscan natuurtoets uitgevoerd.

Met ingang van 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. De wet vervangt de huidige wetten die de bescherming van houtopstanden, soorten en natuurgebieden regelen. De bescherming van het Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS) blijft gelijk. Het plan is beoordeeld aan de natuurwetgeving die per 1 januari 2017 geldt.

Onderzoeksmethode

Tijdens het veldbezoek is aandacht besteed aan de beschermde soorten, vooral aan de juridisch zwaarder beschermde soorten. In combinatie met de terreingesteldheid, bekende verspreidingsgegevens en expert judgement is vervolgens een uitspraak gedaan over (mogelijk) aanwezige beschermde soorten.

Beschermde gebieden

Het plangebied ligt buiten NNN-gebied. Aangezien provincie Noord Holland niet aan externe werking toetst, is een vervoltraject in de vorm van een nadere toetsing in het kader van het NNN-beleid niet noodzakelijk. Er is geen ecologische relatie tussen het plangebied en de doelen van meest nabij gelegen (3,3km) Natura 2000-gebied Botshol. Gezien de aard van de beoogde werkzaamheden en de afstand van het plangebied tot Botshol zijn nadelige effecten als gevolg van een verhoogde stikstof emissie niet te verwachten.

Beschermde soorten

- In het plangebied zijn geen vaste verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig. Het plangebied wordt mogelijk door enkele vleermuissoorten gebruikt als (niet onmisbaar) foerageergebied.

- In het plangebied zijn geen potentiële verblijfplaatsen van juridisch zwaarder beschermde grondgebonden zoogdieren vastgesteld en worden op basis van het veldonderzoek en de terreingesteldheid ook niet verwacht.
- In het plangebied zijn vaste verblijfplaatsen van diverse grondgebonden zoogdiersoorten te verwachten, zoals Veldmuis, Mol en Konijn.
- In het plangebied zijn geen sporen of nesten van vogels aangetroffen waarvan de nestlocatie jaarrond beschermd is. Jaarrond beschermde nesten worden op basis van het aangetroffen biotoop en bekende verspreidingsgegevens ook niet in het plangebied verwacht. De bomen en het struweel in het plangebied vormen geschikt broedbiotoop voor algemene vogelsoorten zoals Heggenmus, Winterkoning, Roodborst en Turkse Tortel.
- In het plangebied zijn enkele algemene en laag beschermde amfibieën zoals Kleine water salamander, Gewone pad en Bruine kikker overwinterend te verwachten.
- Er zijn geen groeiplaatsen van beschermde planten of soorten van de Rode Lijst aangetroffen of te verwachten.
- Verblijfplaatsen van beschermde reptielen, libellen, dagvlinders en andere ongewervelden zijn niet aangetroffen en worden op basis van het aangetroffen biotoop en bekende verspreidingsgegevens ook niet in het plangebied verwacht.

4.2.3 Eindconclusies en aanbevelingen

- Werkzaamheden die nestplaatsen van vogels verstoren of beschadigen dienen te allen tijde te worden voorkomen. Dit is voor de meeste soorten mogelijk door gefaseerd te werken en de uitvoering in elk geval te starten in de periode voor half maart en na eind juli of het plangebied te controleren op broedende vogels en nesten binnen de invloedssfeer van de plannen. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd, maar is het van belang of een broedgeval wordt verstoord, ongeacht de datum;
- Voor laag beschermde zoogdieren en amfibieën geldt in voorliggende situatie automatisch vrijstelling van de verbodsartikelen uit de Flora- en faunawet en de Wet natuurbescherming, waardoor het nemen van vervolgstappen ten aanzien van deze zoogdieren en amfibieën niet aan de orde is.

Het aspect ecologie is geen belemmering voor de realisatie van de voorgenomen plannen.

Het onderzoek is als Bijlage 1 Quickscan natuurtoets toegevoegd aan dit plan.

4.3 Water

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.a.) voorkomen worden en kan ook de kwaliteit van het water hoog gehouden worden. Daarom is het belangrijk om, waar mogelijk, te werken volgens de volgende principes:

1. afkoppelen van schoon hemelwater zodat dit niet in het vuilwaterriool komt en waardoor het vuile water geconcentreerder wordt, waardoor verwerking ervan beter verlopen kan;
2. opvangen en vasthouden van gebiedseigen water. Dit door middel van infiltratie in de bodem in het plangebied (als dat kan) of anders infiltratie in de omgeving en / of het 'getrap' afvoeren via opvangbekkens naar het oppervlaktewater;
3. goed zorgen voor (de mogelijkheden voor) waterinfrastructuur zoals dijken langs de kust, rivieren en andere waterwegen.

Watertoets

De watertoets is een standaard overleg met het waterschap dat gevoerd moet worden wanneer de planologische situatie op een locatie wijzigt. Het is geen technische toets maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. In de waterparagraaf worden de watertoets en de uitkomsten van een eventueel overleg opgenomen.

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). Waternet zorgt namens het waterschap voor schoon oppervlaktewater, veilige dijken en het waterpeil in de sloten en vaarten. Het verzorgingsgebied van Waternet omvat de gemeente Amsterdam en een groot gebied in de provincie Utrecht en Noord Holland. Het beleid van AGV is verwoord in het Waterbeheerplan en diverse beleidsnota's. In de keur van het waterschap zijn geboden en verboden opgenomen voor de bescherming van de functionaliteit van waterlopen en waterkeringen. Met de



Keur wil het waterschap de waterkwaliteit verbeteren, de doorstroming in sloten veilig stellen en de dijken sterk houden. Bij de Keur horen Keurkaarten met informatie over wateren en waterkeringen.

In de legger van het waterschap worden gegevens vastgelegd over de locatie van wateren, dijken en kunstwerken, aan welke eisen deze moeten voldoen (diepte, hoogte, sterkte etc.) en de onderhoudsverplichtingen. De legger dient als basis voor de vergunningverlening door de waterbeheerder. Het waterschap hanteert het beleid dat bij het aanbrengen van meer dan 1.000 m² verharding in stedelijk gebied of meer dan 5.000 m² in landelijk gebied 10 % daarvan gecompenseerd moet worden in de vorm van oppervlaktewater voor waterberging. Door compensatie wordt voorkomen dat ernstige peilstijging optreedt door afstromend regenwater met wateroverlast tot gevolg.

Planspecifiek

Verharding

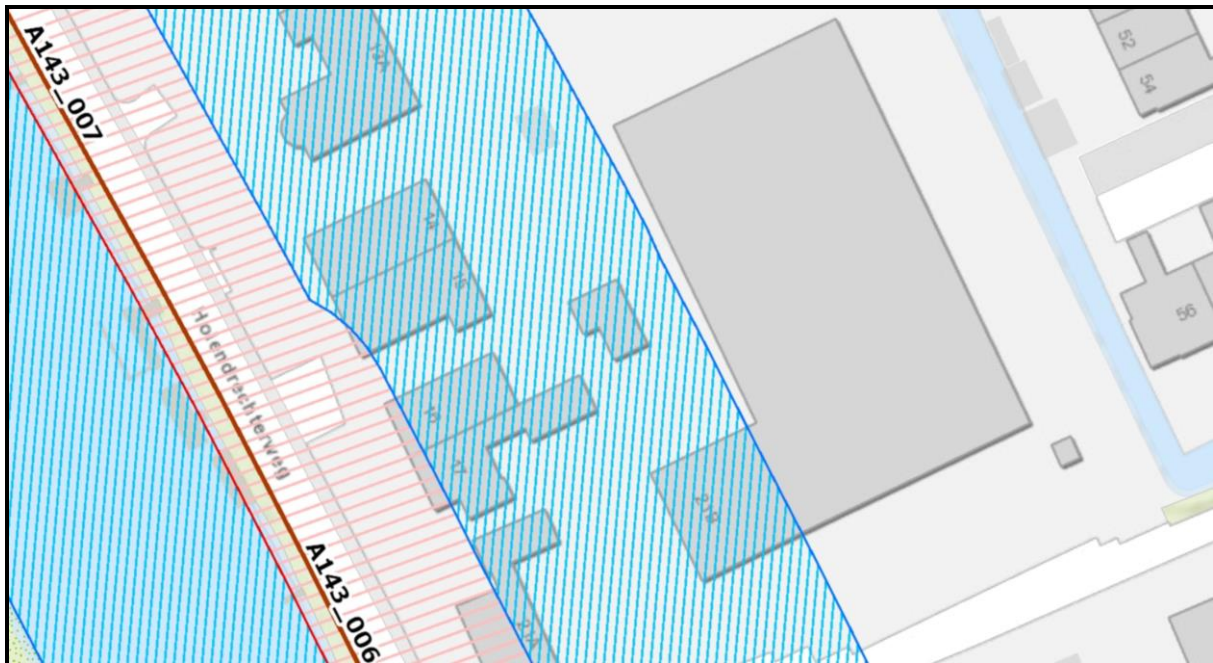
Onderhavig plan betreft de nieuwbouw van dertien woningen en een appartementencomplex. De verharding zal niet meer dan 1.000 m² toenemen waardoor geen compensatie hoeft plaats te vinden in de vorm van extra oppervlaktewater voor waterberging. Daarnaast wordt de totale verharding minder dan de bestaande situatie waardoor er een verbetering optreedt ten opzichte van de oude situatie.

De hemelwaterafvoer wordt voor de nieuwbouw afgekoppeld van het gemengde rioleringsstelsel. Dit leidt per saldo tot minder emissie en zorgt bovendien voor een minder grote belasting van de afvalwaterketen.

Legger

In het plangebied is een waterkering aanwezig. Deze kering is op de keurkaart ook deels aangeduid als "verholen kering". Deze secundaire waterkering omvat een kernzone, een beschermingszone en een strook buiten de beschermingszone.

Opgemerkt wordt dat alle bestaande bebouwing binnen de kern- en beschermingszone valt en het plangebied hier verder vanaf ligt.



Één woning aan de ZuidWestzijde ligt nabij het overgangsgebied binnen- en buitendijks. Bij de realisatie zal de exacte grens worden bepaald in relatie tot de nieuwe woning, mocht de nieuwe woning (een klein stuk) binnen de binnenbeschermingszone vallen dan valt het binnen het profiel van vrije ruimte. Daarmee voldoet het aan de eisen.

Daarbij geldt dat het bestaande bedrijfsgebouw en nagenoeg alle bestaande woningen aan de

Holendrechteweg binnen de kernzone en beschermingszone vallen. De nieuwe situatie is een verbetering ten opzichte van de bestaande situatie en voldoet aan eisen van het waterschap.

Het overige projectgebied valt geheel buitendijks en komt buiten het leggerprofiel van de waterkering te liggen. Om deze reden gelden voor het projectgebied geen beperkingen van de gebruiksmogelijkheden.

Grondwaternorm

In het verbreed gemeentelijk rioleringsplan (vGRP) staat het gemeentelijk grondwaterbeleid voor nieuwe ontwikkelingen vastgesteld. Wat betreft woningbouw worden de volgende normen gesteld:

- woning zonder kruipruimte- drooglegging van 50 cm;
- woning met kruipruimte - drooglegging van 90 cm.

4.4 Archeologie

4.4.1 Algemeen

De toenemende bedreiging van het archeologische erfgoed in heel Europa, niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening, gaf aanleiding voor het in 1992 door de Europese lidstaten ondertekende Verdrag van Valletta of ook wel Verdrag van Malta genoemd.

Doel van het archeologisch (voor)onderzoek is het waar nodig beschermen van archeologische waarden en het streven naar behoud van de waarden in de bodem (in situ). De essentie van het archeologisch (voor)onderzoek is het verkrijgen van gegevens over de archeologische resten in de bodem teneinde in een vroeg stadium een goede afweging te kunnen maken van alle bij een ruimtelijk besluit betrokken belangen.

4.4.2 Onderzoek

In december 2014 heeft IDDS Archeologie een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek (IVO), verkennende fase, uitgevoerd.

Het bureauonderzoek heeft uitgewezen dat het plangebied in een veengebied ligt. Ter plaatse van het plangebied is het veen niet afgegraven, maar de omliggende ten noorden, oosten en zuiden van het plangebied wel. Deze afgegraven delen liggen ruim twee meter lager dan het plangebied. Ten westen van het plangebied ligt een dijk, ruim een meter hoger dan het plangebied. Aan de dijk ligt al sinds enkele eeuwen bebouwing met de naam Hoogenburg. Ten oosten van het plangebied lag tot in de 19e eeuw een omgracht terrein. Mogelijk was dit terrein bebouwd met een (versterkt) huis. De gracht van het terrein valt grofweg samen met de sloot ten oosten van het plangebied. In de 19e eeuw hoorde met name het westelijk deel van het plangebied bij het erf van de bebouwing aan de dijk en was de rest van het plangebied in gebruik als weiland.

Tijdens het veldonderzoek is geconstateerd dat in het westelijk deel van het plangebied een oude maaiveld aanwezig is. Hier geldt een hoge verwachting voor archeologische resten uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd. Oudere resten kunnen tevens worden aangetroffen, al is de kans lager vanwege de omwerking in de afgelopen eeuwen. Voor de overige delen van het plangebied geldt een lage verwachting voor alle perioden. Het is mogelijk om archeologische resten aan te treffen onder het opgebrachte (puin)pakket dat gemiddeld 1,5 m dik is.

Op basis van de resultaten van het inventariserend veldonderzoek wordt geadviseerd om vervolgonderzoek uit te laten voeren in het westelijk deel van het plangebied indien de graafwerkzaamheden dieper reiken dan 1,5 m –mv, circa -2,9 m NAP.

4.4.3 Conclusie

Aangezien er niet dieper dan 1,5 m-mv wordt gegraven is het aspect archeologie geen belemmering voor de realisatie van de woningen. Het uitgevoerde onderzoek is als Bijlage 2 Archeologie toegevoegd aan dit plan.



4.5 Luchtkwaliteit

4.5.1 Algemeen

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);

4.5.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

4.5.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen / klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

4.5.2 Situatie projectgebied

In dit geval worden er 19 woningen toegevoegd. In paragraaf 4.5.1.1 is een lijst met voorbeelden van categorieën van gevallen opgenomen, die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Gelet op de aard en omvang van dit project in vergelijking met de voorgenoemde voorbeelden, kan worden aangenomen dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

4.5.3 Conclusie

Derhalve kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van het 'Wet luchtkwaliteit' er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

4.6 Geluid

4.6.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) heeft tot doel de mensen te beschermen tegen geluidsoverlast ten gevolge van weg-, spoorweg- of industrielawaai. Op basis van deze wet dient bij het opstellen van het bestemmingsplan dan ook aandacht te worden geschonken aan het aspect "geluid". In de Wet geluidhinder is een zonering van industrieterreinen, wegen en spoorwegen geregeld. Enerzijds betekent dit dat (geluids)eisen worden gesteld aan de milieubelastende functies, anderzijds betekent dit dat beperkingen worden opgelegd aan milieugevoelige functies. De verplichting tot het uitvoeren van een akoestisch onderzoek in relatie tot het opstellen van een bestemmingsplan geldt niet indien in dat bestemmingsplan geen mogelijkheden worden geboden voor het realiseren van nieuwe woningen en andere geluidgevoelige objecten.

Aangezien er woningen (geluidgevoelige object) in het plangebied wordt gerealiseerd, dient er akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden.

Met betrekking tot geluid veroorzaakt door het wegverkeer is in de Wet geluidhinder de verplichting opgenomen tot het verrichten van onderzoek naar de geluidsbelasting op de gevels van (nieuw geprojecteerde) woningen en andere geluidgevoelige objecten. Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) hoofdstuk VI, afdeling 1 bevindt zich aan weerszijden van een weg een zone. Als in deze zone geluidgevoelige bebouwing wordt geprojecteerd dan dient akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. De breedte van deze zone is afhankelijk van:

- de ligging van de weg in stedelijk of buitenstedelijk gebied;
- het aantal rijstroken.

In stedelijk gebied worden twee typen wegen onderscheiden, met aan weerszijden van de weg de volgende zonebreedtes:

- wegen met een of twee rijstroken: 200 meter;
- wegen met drie of meer rijstroken: 350 meter.

In buitenstedelijk gebied worden drie typen wegen onderscheiden, met aan weerszijden van de weg de volgende zonebreedtes:

- wegen met een of twee rijstroken: 250 meter;
- wegen met drie of vier rijstroken: 400 meter;
- wegen met vijf of meer rijstroken: 600 meter.

De volgende wegen hebben op grond van artikel 74 Wgh geen zone:

- wegen gelegen in een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur.

4.6.2 Onderzoek

In maart 2019 is door Windmill Milieu en Management een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar het wegverkeerslawaai ten behoeve van de woningen.

In verband met de realisatie van de woningen wordt een ruimtelijke procedure doorlopen. In het kader van deze procedure is conform het gestelde in de Wet geluidhinder een onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting ten gevolge van zoneringsplichtige geluidbronnen waarvan de zone het plangebied overlapt. De planlocatie is gelegen binnen de wettelijk vastgestelde zone van de Rijksweg A9, de Machineweg en de Jan Benninghweg. De geluidbelasting is getoetst aan het stelsel van voorkeursgrenswaarden en maximale ontheffingswaarden uit de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de geluidbelasting ten gevolge van de 30 km/uur-wegen in de directe nabijheid van het plangebied eveneens berekend en inzichtelijk gemaakt. Het onderzoek is uitgevoerd volgens de regels van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012.

De geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Machineweg bedraagt ten hoogste 32 dB na aftrek van de correctie zoals bedoeld in artikel 110g van de Wet geluidhinder. Ten gevolge van het wegverkeer op de Jan Benninghweg bedraagt de geluidbelasting ten hoogste 37 dB na aftrek van de correctie zoals bedoeld in artikel 110g van de Wet geluidhinder. Aan de voorkeursgrenswaarde (48 dB) uit de Wet geluidhinder wordt ter plaatse van de woningen binnen het plangebied voldaan.

Tevens wordt de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder ten gevolge van het verkeer op de Rijksweg A9 gerespecteerd. De cumulatieve geluidbelasting bedraagt ten hoogste 51 dB (exclusief aftrek). Overeenkomstig "methode Miedema" is dit de classificeren als 'redelijk'.

4.6.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt vanwege de omliggende wegen geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Het uitgevoerde onderzoek is als Bijlage 3 Akoestisch onderzoek toegevoegd aan dit bestemmingsplan.

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 Algemeen

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Onafgebroken wil zeggen 24 uur per dag gedurende het gehele jaar. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Voor het plaatsgebonden risico geldt in het algemeen een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten). De grenswaarde en richtwaarde voor het plaatsgebonden risico wordt voor nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten gesteld op een niveau van 10-6 per jaar). Binnen de 10-6-contour mogen dan ook geen kwetsbare functies mogelijk worden gemaakt. Grenswaarden moeten in acht worden genomen, van richtwaarden kan uitsluitend om gewichtige worden afgeweken. Voorbeelden van kwetsbare objecten zijn in het algemeen woningen, ziekenhuizen en gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig te zijn.

Het groepsrisico (GR) drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval in een inrichting waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De normen voor het GR hebben een oriënterende waarde (inspanningsverplichting). Indien de oriënterende waarde voor het groepsrisico wordt overschreden, legt dit in het algemeen ook ruimtelijke beperkingen op aan een gebied buiten de 10-6-contour (PR).

Bedrijvigheid

Op 27 oktober 2004 is het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi) in werking getreden. In dit besluit zijn de normen voor het plaatsgebonden risico en de doorwerking daarvan op het gebied van de ruimtelijke planvorming en bij de vergunningverlening op grond van de Wet milieubeheer verankerd, voor zover de risico's voor de omgeving worden veroorzaakt door inrichtingen.

Voor het PR geldt volgens het Bevi een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten op een niveau van 10-6 per jaar. Daarnaast bevat het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR rondom deze inrichtingen. De norm van 10-6 per jaar betekent dat de kans op een dodelijke situatie door een ongeval met gevaarlijke stoffen op een te bebouwen plek maximaal een op de miljoen per jaar mag zijn.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is door het ministerie van Verkeer en Waterstaat vastgelegd in de 'Nota risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen'. Hierover is vervolgens een 'Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' verschenen waarin dit beleid verder is uitgewerkt en verduidelijkt.

Sinds 1 april 2015 zijn het "Besluit externe veiligheid transportroutes" en de "Regeling Basisnet" in werking getreden.

Door het "Besluit externe veiligheid transportroutes" wordt het verplicht transportroutes waarlangs

gevaarlijke stoffen worden vervoerd vast te leggen in het bestemmingsplan.

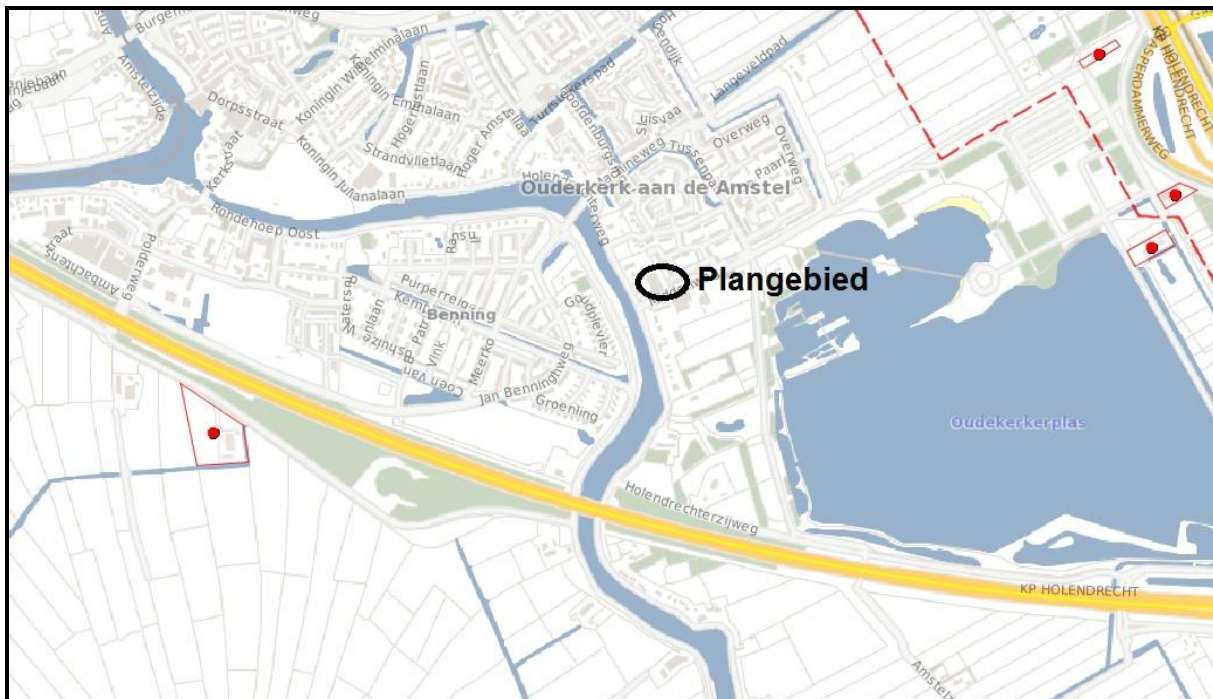
Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) aan de gemeenten duidelijkheid te bieden over de maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken. Die maximaal toelaatbare risico's worden met de bijbehorende risicozones voor alle relevante spoor-, weg- en vaarwegtrajecten in tabellen vastgelegd. Het Basisnet bestaat uit drie onderdelen: Basinet Spoor, Basinet Weg en Basinet Water.

Doelen van het Basisnet zijn:

- Gevaarlijke stoffen kunnen vervoeren tussen de belangrijkste industriële plaatsen in Nederland en het buitenland, ook in de toekomst.
- Risico's voor omwonenden langs de routes binnen wettelijke grenzen houden.
- Duidelijkheid verschaffen aan gemeenten over waar wel/niet gebouwd mag worden.

4.7.2 Onderzoek

Een woning is geen risico-veroorzakende inrichting. Echter, woningen worden wel aangemerkt als een (beperkt) kwetsbaar object, zodat wel beoordeeld dient te worden of er risicogevoelige inrichtingen dan wel zones aanwezig zijn waarbinnen het perceel valt. Hiertoe is een check uitgevoerd op de risicokaart.



Uitsnede risicokaart met globaal plangebied

Uit deze kaart komt naar voren dat nabij het plangebied geen risicovolle inrichtingen, risicovolle wegen of risicovolle buisleidingen aanwezig zijn. Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van risicovolle objecten.

4.7.3 Conclusie

Er worden geen belemmeringen op het plangebied gelegd vanuit het aspect externe veiligheid en is het planvoornemen uitvoerbaar.

4.8 Bodem

4.8.1 Algemeen

De bodem wordt op vele manieren gebruikt, voor bijvoorbeeld woningbouw, landbouw, aanleg van wegen en winning van grondstoffen. Om te zorgen dat dit nu en in de toekomst mogelijk blijft, is een duurzaam beheer van de bodem belangrijk. Doordat mensen al vele eeuwen gebruik maakt van de bodem heeft zij overal sporen achtergelaten. Deze sporen zijn terug te zien in het landschap en te vinden op en in de bodem. Door bodemsanering worden de ernstige chemische verontreiniging van de bodem aangepakt. Bescherming van de bodem betekent bovendien het voorkomen dat schone grond verontreinigd raakt en het rekening houden met de eigenschappen van de bodem.

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

In artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in het bestemmingsplan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan.

4.8.2 Onderzoek

In april 2016 is door Hoste Milieutechniek BV een actualiserend en verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het doel van het onderzoek is meerledig, namelijk:

- actualisatie en afperking van reeds bekende verontreinigingsspots;
- onderzoek naar aanwezigheid van asbest in puin;
- bepaling algemene bodemkwaliteit gehele terrein.

Tijdens het verrichten van de sleuven en boringen is gebleken dat de bodemopbouw zeer divers van samenstelling is. Rondom het bedrijfspand maar ook ter plaatse van het parkeerterrein zijn veel verhardingslagen aangetroffen. Deze verhardingslagen bestaan uit puin en slakken.

Tevens is bij diverse sleuven bestrating op diepte aangetroffen.

Veldwerkzaamheden

Rondom het bedrijfspand is bij meerdere boringen zintuiglijk vervuiling met olieproducten aangetroffen (licht tot sterk). Tevens is inpandig bij plaatselijk vervuiling met olieproducten aangetroffen in de ondergrond. Rondom het bedrijfspand en het parkeerterrein is zowel op het maaiveld als in het opgegraven / opgeboorde materiaal geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.

Ter plaatse van de noordelijk gelegen tuinen is in de puinhoudende laag in de bovengrond asbest aangetroffen.

Chemisch-analytisch

In chemisch-analytische zin is rondom het bedrijfspand plaatselijk op een tweetal punten (bij OBAS en ten noorden van bedrijfspand) een sterke verontreiniging met minerale olie aangetoond. In het grondwater zijn geen verontreinigingen met minerale olie en/of aromatische verbindingen aangetoond.

Inpandig is de ondergrond maximaal matig verontreinigd met diverse parameters. Verder zijn hier geen tot slechts lichte verontreinigingen aangetroffen in de grond en het grondwater.

Ter plaatse van het noordelijk gelegen parkeerterrein is een matige verontreiniging met PAK's aangetoond in de bovengrond. De ondergrond onder de aanwezige verhardingslagen is maximaal licht verontreinigd met diverse parameters.

Ter plaatse van de noordelijk gelegen tuinen zijn matig tot sterke verontreinigingen met zware metalen aangetoond. Het grondwater is maximaal licht verontreinigd.

Ter plaatse van de noordelijk gelegen tuin is de puinige bovenlaag verontreinigd met asbest in concentraties van ruim boven de 100 mg/kg d.s.

Op de rest van het terrein is in de puinige bovenlaag geen asbest tot maximaal een gewogen asbestgehalte van 14 mg/kg d.s. aangetroffen.

Algemeen:

In algemene zin geldt dat indien de gemiddelde grondconcentratie van een verontreinigende parameter in 25 m³ grond en/of de gemiddelde grondwaterconcentratie van een verontreinigende parameter in 100 m³ bodem, de interventiewaarde van die parameter overschrijdt, er in het kader van de Wet bodembescherming sprake is van een "geval van ernstige bodemverontreiniging". Een "ernstige bodemverontreiniging" dient in principe gesaneerd te worden. In bepaalde gevallen kan bij lagere concentraties en geringere omvang toch sprake zijn van een "ernstig geval".

Voor asbest is geen omvangcriterium vastgelegd. Als asbest wordt aangetroffen boven de actiewaarde van 100 mg/kg d.s. dienen sanerende maatregelen te worden getroffen.

Voorafgaand aan een sanering dient de spoedeisendheid van sanering te worden bepaald. Deze wordt bepaald aan de hand van de eventueel aanwezige actuele risico's voor mens en ecosysteem en op basis van de risico's voor verspreiding.

Indien voor één of meer van deze drie toetsingscriteria geldt dat er sprake is van een onacceptabel risico wordt sanering van de verontreiniging spoedeisend geacht. Bij herinrichting van een locatie (bijvoorbeeld bij nieuwbouw) kan ook sprake zijn van "planurgentie".

Daarnaast geldt dat "nieuwe" verontreinigingen (ontstaan na 1 januari 1987), ongeacht de eventuele ernst en urgentie van deze verontreiniging, in het kader van de "zorgplicht" gesaneerd dienen te worden.

Het vermoeden van en/of de aanwezigheid van een "ernstige" of "nieuwe" bodemverontreiniging dient te worden gemeld bij het bevoegde gezag.

Plangebied

Op de locatie zijn meerdere immobiele parameters in matig tot sterk verhoogde gehalten aangetoond. Ter hoogte van de noordelijk gelegen tuinen is er zeer waarschijnlijk sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging. Hier is in ieder geval met betrekking tot asbest sprake van een saneringsverplichting.

Ter plaatse van het verdere bedrijfsterrein is gezien de resultaten zeer waarschijnlijk geen sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging. Het merendeel van het terrein bestaat in de toplaag uit verhardingsmateriaal, niet zijnde bodem.

Nader bodemonderzoek naar de aard en omvang van alle aangetroffen verontreinigingen is weinig zinvol. In de huidige situatie zijn er geen belemmeringen bij het huidige gebruik en zijn er milieuhygiënisch gezien geen risico's aanwezig. Belangrijk hierbij is dat in het grondwater geen tot slechts lichte verontreinigingen zijn aangetoond.

Minerale olie is net als tijdens de onderzoeken uit 2008 en 2012 niet aanwezig in het grondwater, waardoor geen sprake is van verspreiding (risico's). Omvangsbepaling van de diverse matige verontreinigingen zware metalen en/of PAK's is weinig zinvol gezien de bodemopbouw (veel verhardingslagen) en hierdoor de diffusiteit van deze verontreinigingen.

4.8.3 Conclusie

Bij herinrichting zijn er op basis van de onderzoeksresultaten belemmeringen voor het beoogde gebruik. Bij de concrete herinrichtingsplannen (bouwoppervlaktes, ontgravingsdiepten, nieuwe vloerpeilen ed.) wordt vroegtijdig in overleg getreden met het bevoegd gezag (zowel Wet bodembescherming als Woningwet) om vervolgcacties en sanerende maatregelen te bespreken en de conclusies uit het onderzoek te formaliseren.

Het asbest is aangetroffen in een halfverhardings- / puinlaag. Het bevoegde gezag voor de sanering van de verontreiniging met asbest is de Inspectie Leefomgeving en Transport van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu.

Na sanering zijn er vanuit dit aspect geen belemmeringen meer aanwezig. Het onderzoek is als Bijlage 4 Actualiserend en verkennend bodemonderzoek toegevoegd aan dit plan.



4.9 Parkeren

De gemeente hanteert voor de berekening van het benodigde aantal parkeerplaatsen de kengetallen van het CROW aan. In de berekening zijn we uitgegaan van 'matig stedelijk' en rest bebouwde kom.

| Woning type | Aantal woningen | minimum aantal parkeerplaatsen per woning | maximum aantal parkeerplaatsen per woning | |
|-----------------------|-----------------|---|---|-------------|
| Rij goedkoop woningen | 6 | 1,2 | 7,2 | 2,0 |
| Twee-onder-een-kap | 10 | 1,7 | 17 | 2,5 |
| Tussen/hoekwoningen | 3 | 1,5 | 4,5 | 2,3 |
| Totaal | | | 28,7 | 43,9 |

Aan bovenstaande tabel blijkt dat het minimum aantal parkeerplaatsen 29 is en het maximum aantal 44 parkeerplaatsen.

In totaal worden 35 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de norm van het CROW.



Overzicht parkeerplaatsen

4.10 Milieu(hinder)

4.10.1 Algemeen

Nieuwe functies kunnen milieuhinderlijk zijn voor omliggende woningen dan wel bedrijven. Er dient een beoordeling plaats te vinden of de nieuwe functie wel milieuhygiënisch inpasbaar is. Er dient daarom beoordeeld te worden of in de omgeving van het plangebied functies voorkomen die gehinderd kunnen worden door onderhavig project of waarvan het project juist hinder ondervindt.

De (indicatieve) lijst "Bedrijven en Milieuzonering 2009", uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse gemeenten, geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In deze publicatie worden de indicatieve richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

Bij het bepalen van de richtafstanden wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- het betreft gemiddeld moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen 'rustige woonwijk' en rustig buitengebied';
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten;
- bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten kunnen deze activiteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij de ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

Relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype

| Milieucategorie | Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied | Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied |
|-----------------|--|---|
| 1 | 10 m | 0 m |
| 2 | 30 m | 10 m |
| 3.1 | 50 m | 30 m |
| 3.2 | 100 m | 50 m |
| 4.1 | 200 m | 100 m |
| 4.2 | 300 m | 200 m |
| 5.1 | 500 m | 300 m |
| 5.2 | 700 m | 500 m |
| 5.3 | 1.000 m | 700 m |
| 6 | 1.500 m | 1.000 m |

De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn.

4.10.2 Onderzoek

In februari 2017 is door Windmill Milieu en Management een onderzoek 'bedrijven en milieuzonering' uitgevoerd, met als doel het beoordelen van de ruimtelijke inpasbaarheid van de woningen, rekeninghoudend met omliggende functies waarvan mogelijk hinder wordt ondervonden. Onderzocht is of voor de nieuw gewenste ruimtelijke ontwikkeling sprake is van een voldoende milieuzonering ten behoeve van een goed woon- en leefklimaat.

Het plangebied wordt grotendeels omsloten door een woonomgeving en sport- en recreatievoorzieningen in het buitengebied (manege). Op basis van de omliggende bestemmingen kan het plangebied als gemengd gebied worden getypeerd.

Gelet op de milieucategorie van de omliggende planologische bestemmingen is geconstateerd dat de ruimtelijke scheiding tussen het plangebied en de manege niet zonder meer als voldoende kan worden beschouwd. Bij nader onderzoek in maart 2017 is geconcludeerd dat geluid voldoet aan genoemde.



4.10.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen op het plangebied met betrekking tot de milieuzone alsmede geluid. Het geuraspect wordt behandeld in de volgende paragraaf.

Daarbij wordt bemerkt dat de Manege al jaren niet meer in gebruik is en ook al voor een deel gesloopt. De bedoeling is dat de Manege wordt getransformeerd tot woningbouw. Hiervoor is reeds het initiatief opgestart.

De uitgevoerde onderzoeken zijn als Bijlage 5 Akoestisch onderzoek industrielawaai en Bijlage 6 Bedrijven en milieuzonering toegevoegd aan dit plan.

4.11 Geur

4.11.1 Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (ggo), zoals een woning. In de Wgv gelden verschillende normen, afhankelijk of de locatie al dan niet is gelegen in een concentratiegebied of binnen dan wel buiten de bebouwde kom. De Wgv beschermt ggo's tot een maximaal toegestaan niveau (norm) van geurbelasting. In de Wgv wordt onderscheid gemaakt in twee soorten dieren:

- dieren waarvoor een geuremissiefactor (uitgedrukt in odour units per seconde) is opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv);
- dieren waarvoor géén geuremissiefactor is bepaald. Voor deze dieren geldt een minimaal te respecteren afstand ('vaste afstand') tussen het emissiepunt van een dierenverblijf en de buitenzijde van een ggo.

Voor de te beschouwen manege gelden uitsluitend de te respecteren vaste afstanden.

4.11.2 Onderzoek

In maart 2017 is door bureau Windmill onderzoek gedaan naar het aspect geur.



Vergunde geurcontouren manege (100 meter gemeten vanaf maatgevende dierverschik (roze gearceerd)).

Uit de vorige afbeelding blijkt dat een groot deel van de planlocatie is gelegen binnen de vergunde geurcontour van de manege. Dit deel is in de afbeelding aangeduid met de oranje arcering.

In beginsel is het niet toegestaan nieuwe geurgevoelige objecten te realiseren binnen de geurcontour van een bestaand bedrijf. Indien binnen het oranje gearceerde gebied woningen worden gerealiseerd, is een nadere motivatie nodig. Hierbij dient te worden beoordeeld of de nieuwe geurgevoelige objecten de vergunde rechten van de veehouderij kunnen aantasten en of ter plaatse van de nieuwe geurgevoelige objecten een acceptabel woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden.

Voor het deel van het plangebied dat is gelegen buiten de vaste afstandscontouren rondom de dierverblijven van de manege is sprake van een goed woon- en leefklimaat. Vanuit het oogpunt van de geurhinder als gevolg van de manege bestaan geen belemmeringen voor de realisatie van de woningen binnen dit plandeel.

Voor het plandeel dat gelegen is binnen de vaste afstandscontouren rondom de dierverblijven van de manege betreft het al dan niet toestaan van de geurgevoelige objecten een bestuurlijke afweging; het bevoegd gezag dient te oordelen of zij het woon- en leefklimaat ter plaatse voldoende achten voor het voorgenomen gebruik.

Hierbij kan in overweging worden genomen dat een nieuwe bewoner bewust kiest voor de nieuwe woonlocatie, in dit geval een woonlocatie tegenover een sportbestemming met functieaanduiding 'manege'. Daarmee wordt een hoger acceptatieniveau van de aanwezigen verwacht. Daarbij kan, gelet op de overbelaste geursituatie, de vergunde geurbelasting van de manege in de toekomst ook niet meer verder toenemen; er is sprake van een stand-still situatie.

4.11.3 Conclusie

Op basis van voorgaande wordt geconcludeerd dat de woningbouwlocatie géén inbreuk maakt op de vergunde en planologische geurrechten van de nabijgelegen manege.

Daarbij wordt bemerkt dat de Manege al jaren niet meer in gebruik is en ook al voor een deel gesloopt. De bedoeling is dat de Manege wordt getransformeerd tot woningbouw. Hiervoor is reeds het initiatief opgestart.

Het uitgevoerde onderzoek is als **Bijlage 7 Geur** toegevoegd aan dit bestemmingsplan.

4.12 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

4.12.1 Algemeen

Op 1 april 2011 is het (gewijzigde) Besluit m.e.r. in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit m.e.r.

Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in lijst D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'. Daarbij zijn in het bijzonder de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EU-richtlijn van belang. Deze omstandigheden betreffen onder andere de kenmerken van de potentiële effecten en cumulatie.

Op grond van artikel 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht moet het bevoegd gezag zijn eventuele keuze om géén m.e.r.-beoordeling uit te voeren voor een activiteit die beneden de drempelwaarde valt, motiveren in de overwegingen van het moederbesluit. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Op basis van de vormvrije m.e.r. blijkt of al dan niet een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is.

4.12.2 Onderzoek

Het planvoornemen blijft onder de drempelwaarden die zijn opgenomen in het Besluit m.e.r. Uit de verrichte milieuonderzoeken blijkt voorts dat het planvoornemen geen (significante) negatieve effecten op de omgeving legt.

4.12.3 Conclusie

Voor het planvoornemen hoeft derhalve geen m.e.r.-(beoordelings)procedure te worden doorlopen.

4.13 Conclusie

Geen van de hiervoor benoemde milieu- en waardenaspecten vormen een belemmering voor de realisatie van de 19 woningen.



Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Waar de overige paragrafen van deze bestemmingsplantoelichting de achtergronden van het bestemmingsplan belichten, geeft dit hoofdstuk een toelichting op de bestemmingsplanregeling, te weten de bestemmingsplanregels en de verbeelding. Uitgelegd wordt wat de bedoeling en strekking is van de verschillende onderdelen van de planregels en de verbeelding. Daartoe worden in deze paragraaf de regels per artikel toegelicht. Aangezien alle onderdelen van de verbeelding verbonden zijn met één of meer planregels, wordt daarbij ook de verbeelding toegelicht.

Het (juridisch deel van het) bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en planregels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding heeft een functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de planregels het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan. De planregels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De toelichting heeft geen bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van de bestemming en planregels.

5.2 Artikelgewijze toelichting

In het eerste hoofdstuk van de Regels (Inleidende regels) worden de in de bestemmingsplanregels gehanteerde begrippen en de wijze van meten gedefinieerd. Het is de bedoeling begrippen in de regels te verklaren en eenduidige richtlijnen te geven op basis waarvan de bouwmaten dienen te worden vastgesteld.

5.3 Artikelgewijze toelichting Bestemmingsregels

Bestemming Tuin

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de aangrenzend gelegen hoofdgebouwen, waaronder parkeren.

Bestemming Verkeer

Deze bestemming heeft betrekking op de wegen. De bestemming voorziet tevens in bijkomende voorzieningen zoals voet- en fietspaden, parkeren, kunstwerken, bermen, water, straatmeubilair, nutsvoorzieningen, containers en dergelijke. Er mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Uitzonderd een gebouwtje ten behoeve van nutsvoorzieningen. De oppervlakte hiervan mag maximaal 10 m² bedragen en de maximum hoogte is 3 meter.

Bestemming Wonen

De hoofdfunctie van de bestemming is wonen. Daarnaast worden aan-huis-verbonden beroepsactiviteiten mogelijk gemaakt. Deze moeten echter voldoen aan de specifieke opgenomen voorwaarden. Daarnaast zijn parkeervoorzieningen, gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven mogelijk. Door het toestaan van deze functies is flexibiliteit in het gebruik van de gronden met deze bestemming mogelijk.

Op de verbeelding van het plan zijn het bouwvlak en de maximum goot- en bouwhoogte aangeduid. Voor het hoofdgebouwen (de woning) is bepaald dat deze in het aangeduide bouwvlak gebouwd moeten worden.

5.4 Toelichting Algemene regels

Het derde deel (Algemene regels) omvat een aantal regels die niet op een bepaalde bestemming betrekking hebben, maar die van toepassing zijn op het gehele plangebied of betrekking hebben op meerdere bestemmingen. Het gaat daarbij onder meer om algemene bouwregels, algemene gebruiksregels en algemene procedureregels.

5.5 Toelichting Overgangs en slotregels

bestemmingsplan Middenweg - Ouderkerk aan de Amstel

Het laatste deel van de regels omvat de overgangsbepalingen (voor wat betreft de met het voorliggende bestemmingsplan strijdige bouwwerken en het met het voorliggende plan strijdige gebruik), alsmede de slotbepaling die de naam vermeldt waaronder het plan kan worden aangehaald.



Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is het van belang te weten of het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

In de Wet ruimtelijke ordening is de grondexploitatieregeling opgenomen. Deze schrijft voor dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan, voor het regelen van het (gemeentelijk) kostenverhaal, een exploitatieplan moet worden vastgesteld. Voorwaarde daarbij is dat het bestemmingsplan een 'bouwplan' (Besluit ruimtelijke ordening) mogelijk maakt.

In dit bestemmingsplan worden bouwplannen volgens het Bro mogelijk gemaakt. De vaststelling van een exploitatieplan is bij dit bestemmingsplan niet nodig, omdat het plan zich op eigen grond bevindt, mogelijk andere kosten worden doorgeleerd aan de initiatiefnemer door middel van een anterieure overeenkomst danwel gedekt worden door de leges.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is meerdere malen overleg gevoerd over het voorontwerpbestemmingsplan met de gebruikelijke overlegpartners in het kader van de ruimtelijke ordening, waaronder het waterschap en de door het Rijk aangewezen diensten. De resultaten hiervan zijn verwerkt in het bestemmingsplan.

6.2.2 Informeel vooroverleg en inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft voor inspraak ter inzage gelegen. Gedurende de periode van terinzagelegging kon eenieder een inspraakreactie indienen. Met veel van de inspraakreacties is in het ontwerpbestemmingsplan rekening gehouden. De omringende bewoners zijn al in een eerder stadium geïnformeerd door onder andere een informatieavond.

6.2.3 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

De formele bestemmingsplanprocedure start met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is op de voorbereiding van een bestemmingsplan het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Dit betekent dat het college van burgemeester en wethouders het ontwerp van het te nemen besluit, met de daarop betrekking hebbende stukken, voor een periode van 6 weken ter inzage dient te leggen. Gedurende deze periode kan een ieder zienswijzen naar voren brengen. Daarna neemt de Gemeenteraad een besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan en neemt daarbij ook een standpunt in met betrekking tot eventueel ingediende zienswijzen. Vervolgens wordt het vaststellingsbesluit ter inzage gelegd.



Bijlagen



Bijlage 1 Quickscan natuurtoets



Bijlage 2 Archeologie



Bijlage 3 Akoestisch onderzoek



Bijlage 4 Actualiserend en verkennend bodemonderzoek



Bijlage 5 Akoestisch onderzoek industrielawaai



Bijlage 6 Bedrijven en milieuzonering



Bijlage 7 Geur



Regels



Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Plan:

Het bestemmingsplan Middenweg - Ouderkerk aan de Amstel met NL.IMRO.0437.Middenweg-ON01 van de gemeente Ouder-Amstel.

1.2 Bestemmingsplan:

De geometrisch bepaalde planobjecten met de daarbij behorende regels.

1.3 Aanduiding:

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

1.4 Aanduidingsgrens:

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 Bebouwing:

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

1.6 Bebouwingspercentage:

Een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwperceel dan wel bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

1.7 Bed & breakfast:

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

1.8 Bedrijf aan huis:

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

1.9 Beroep aan huis:

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

1.10 Bestemmingsgrens:

De grens van een bestemmingsvlak.

1.11 Bestand:

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

1.12 Bestemmingsvlak:

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.13 Bevi-inrichting:

Een inrichting als bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.14 Bijbehorend bouwwerk:

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.15 Bouwen:

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

1.16 Bouwgrens:

De grens van een bouwvlak.

1.17 Bouwlaag:

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

1.18 Bouwperceel:

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

1.19 Bouwperceelsgrens:

De grens van een bouwperceel.

1.20 Bouwvlak:

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

1.21 Bouwwerk:

Een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.22 Detailhandel:

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

1.23 Dienstverlening:

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder maatschappelijke diensten.

1.24 Gebouw:

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

1.25 Hoofdgebouw:

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

1.26 Huishouden:

Een aantal, aan elkaar door familieband of anderszins gerelateerde, personen, die gezamenlijk één eenheid vormen en als zodanig ook gebruik maken van één woning;

1.27 Kunstwerken:

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

1.28 Mantelzorg:

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

1.29 Ondergronds bouwwerk:

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

1.30 Opslag:

Het bedrijfsmatig opslaan en verpakken en verhandelen van goederen voor zover voortvloeiend uit het opslaan en verpakken van goederen, niet zijnde detailhandel.

1.31 Overig bouwwerk:

Een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.32 Overkapping:

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

1.33 Pand:

De kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.34 Peil:

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

1.35 Prostitutie:

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

1.36 Seksinrichting:

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

1.37 Voorgevel:

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

1.38 Voorgevellijn:

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

1.39 Voorzieningen van algemeen nut:

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

1.40 Waterhuishoudkundige voorzieningen:

Waterhuishoudkundige voorzieningen zijn voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit.

1.41 Waterpeil:

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

1.42 Wet/wettelijke regelingen:

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

1.43 Woning:

Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, waaronder onder andere worden begrepen zorgwoningen, studentenwoningen en expatwoningen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 De goothoogte van een bouwwerk:

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de driuiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.2 De inhoud van een bouwwerk:

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

2.3 De bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.4 De oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.5 Afstand tot de bouwperceelsgrens:

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

2.6 Ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:

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

2.7 Lengte, breedte en diepte van gebouwen:

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of tot het hart van scheidsmuren.



Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de aangrenzend gelegen hoofdgebouwen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

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

- de diepte van een entree en erker maximaal 1,5 meter mag bedragen, mits de afstand tot de voorste bouwperceelsgrens minimaal 2 meter bedraagt;
- de breedte van een entree maximaal de helft van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw mag bedragen, waaraan/-in de entree wordt gesitueerd;
- de breedte van een erker maximaal tweederde van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw mag bedragen, waaraan/-in de erker wordt gesitueerd;
- de goothoogte van een entree en erker maximaal de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw mag bedragen;
- de bouwhoogte van een entree en erker maximaal 30 cm boven de eerste verdiepingvloer mag bedragen.
- ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van tuin - berging' zijn bergingen toegestaan met een maximum bouwhoogte van 3 meter en een oppervlakte van 10 m².

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen vóór de voorgevellijn maximaal 1 meter mag bedragen.
- De bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 8 meter.
- De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.

3.3 Nadere eisen

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

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

3.4 Specifieke gebruiksregels

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

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



Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en straten;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen, waaronder bermen en beplanting;
- e. straatmeubilair en speelvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. afvalinzamelingsystemen;
- h. voorzieningen ten behoeve van het opwekken van duurzame energie;
- i. voorzieningen ten behoeve van elektrisch vervoer;
- j. kunstwerken;
- k. waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. Op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut, wachthuisjes en telefooncellen worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter.
- c. De oppervlakte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 15 m², met dien verstande dat de oppervlakte van een transformatorhuisje niet meer mag bedragen dan 25 m².

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. De bouwhoogte van lichtmasten, bewegwijzering en verkeersregulering mag niet meer bedragen dan 15 meter.
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3,5 meter.

4.3 Specifieke gebruiksregels

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

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



Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. de uitoefening van een aan huis verbonden beroep en/of bedrijf;
- c. mantelzorg;

met de daarbijbehorende:

1. tuinen en erven;
2. parkeervoorzieningen;
3. waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd.
- b. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.
- c. Binnen het bouwvlak, ter plaatse van de aanduiding:
 1. 'twee-aaneen', zijn uitsluitend twee-aaneengebouwde woningen toegestaan;
 2. 'aaneengebouwd', zijn uitsluitend rijwoningen en/of gestapelde woningen toegestaan, met een maximum van 9 wooneenheden.
- d. De goothoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding.
- e. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding.
- f. De dakhelling bedraagt minimaal 30° en maximaal 60°.

5.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw mag ten hoogste 50% van de oppervlakte van het bouwperceel bedragen tot:
 1. 40 m², indien het bouwperceel kleiner is dan of gelijk is aan 250 m²;
 2. 60 m², indien het bouwperceel groter is dan of gelijk is aan 250 m²;
- b. Voor aan de woning gebouwde bijbehorende bouwwerken gelden tevens de volgende regels:
 1. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw.
 2. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 meter.
 3. De diepte mag niet meer bedragen dan 3 meter, loodrecht gemeten vanuit de gevel van de woning waaraan wordt gebouwd.
 4. De breedte van aan de achtergevel van de woning gebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan de breedte van de achtergevel van de woning.
 5. Aan de zijgevel van de woning gebouwde bijbehorende bouwwerken mogen op niet minder dan 1 meter achter de voorgevellijn en op niet meer dan 3 meter achter het verlengde van de achtergevel van de woning worden gebouwd.
- c. Voor vrijstaande bijbehorende bouwwerken gelden tevens de volgende regels:
 1. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter.
 2. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 meter.
 3. In afwijking onder 1 en 2 geldt dat bij een platte afdekking de hoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

- d. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.

5.3 Nadere eisen

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

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

5.4 Afwijken van de bouwregels

5.4.1 Aanbouw aan achterzijde

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2 ten behoeve van het bouwen van bijbehorende bouwwerken aan hoofdgebouwen tot maximaal 3 meter uit de oorspronkelijke achtergevel, zo nodig met overschrijding van de van de weg afgekeerde bebouwingsgrens, mits de afstand van de achterzijde van deze aanbouw tot de achtergevel van het naastgelegen aangebouwde hoofdgebouw eveneens niet meer dan 3 meter zal bedragen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- de breedte van de aanbouw mag maximaal de gehele gevelbreedte beslaan;
- de goothoogte mag niet meer bedragen dan 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw.
- de dakhelling van de aanbouw mag niet groter zijn dan die van het woonhuis, waaraan aangebouwd wordt;
- de afstand van de achterzijde van deze aanbouw tot de achterperceelgrens mag niet minder dan 7 meter bedragen;
- de afstand van de achterzijde van deze aanbouw tot de niet-aangebouwde bijbehorende bouwwerken dient tenminste 3 meter te bedragen;
- de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw mag ten hoogste 50% van de oppervlakte van het bouwperceel bedragen.

5.4.2 Opbouw op aangebouwd bijbehorend bouwwerk

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2 ten behoeve van het bouwen van een opbouw op een aangebouwd bijbehorend bouwwerk, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- de goothoogte mag niet meer bedragen dan 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
- de dakhelling van de aanbouw mag niet groter zijn dan die van het woonhuis, waaraan aangebouwd wordt;
- de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken mag niet worden aangetast;
- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van het samenhangend straat- en bebouwingsbeeld.

5.5 Specifieke gebruiksregels

5.5.1 Beroep en/of bedrijf aan huis

Ten behoeve van het uitoefenen van een beroep en/of bedrijf aan huis mag ten hoogste 20% van de vloeroppervlakte van de begane grond van de woning en/of bijbehorende bouwwerken worden gebruikt met een maximum van 30 m² mits:

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

5.5.2 *Strijdig gebruik*

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

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



Artikel 6 Waterstaat - Waterkering

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

6.2 Bouwregels

6.2.1 Bouwen

Op en onder de in artikel 6.1 genoemde gronden mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming met een maximum bouwhoogte van 1 meter. Tevens kan er gebouwd worden waarbij indien er ontheffing wordt verleend door het waterschap waarbij onder andere getoetst wordt aan de Keur.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning, aan bouwplannen die leiden tot ondergronds bouwen, ter voorkoming van overmatige grondwateroverlast, nadere eisen stellen ten aanzien van situering en vormgeving van bouwwerken. In dat kader kan het college van de aanvrager van de omgevingsvergunning verlangen een geohydrologisch onderzoek aan hen te overleggen



Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

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



Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Algemene bepaling m.b.t. ondergronds bouwen

8.1.1 Ondergrondse werken

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

8.1.2 Ondergrondse bouwwerken

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

- Ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak.
- Het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil vermeerderd met 15 m².
- De ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter onder peil.
- Bij het berekenen van de blijkens de digitale verbeelding of deze regels geldende bebouwingspercentages, of van het in deze regels maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen.

8.1.3 Afwijken van ondergronds bouwen

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.1.2 **sub c** voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarden dat de waterhuishouding niet wordt verstoord.

8.2 Ondergeschikte bouwdelen

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

8.3 Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten

8.3.1 Maximale maatvoering

Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

8.3.2 Minimale maatvoering

In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

8.3.3 Heroprichting

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 8.3.1 en 8.3.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.



Artikel 9 Algemene gebruiksregels

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

- a. seksinrichtingen;
- b. escortbedrijf;
- c. prostitutie;
- d. sekswinkel.



Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Algemeen

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

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



Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 Algemeen

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

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



Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

12.2 Overgangsrecht gebruik

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

12.3 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruiken in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan kan het bevoegd gezag ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht afwijken.



Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Middenweg - Ouderkerk aan de Amstel'.



Verbeelding

