

Ontwerpbestemmingsplan

Rondehoep West 52a

Gemeente Ouder-Amstel

Ontwerpbestemmingsplan

Rondehoep West 52a

Gemeente Ouder-Amstel

Toelichting

Regels

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

18 februari 2016

Projectgegevens:

TOE01-0253533-01B

REG01-0253533-01B

TEK01-0253533-01B

Identificatienummer:

NL.IMRO.0437.RHW52A-ON01

Datum

18-02-2016

Opsteller(s)

HW, MV

Projectleider

C. Stolzenbach

Vrijgave

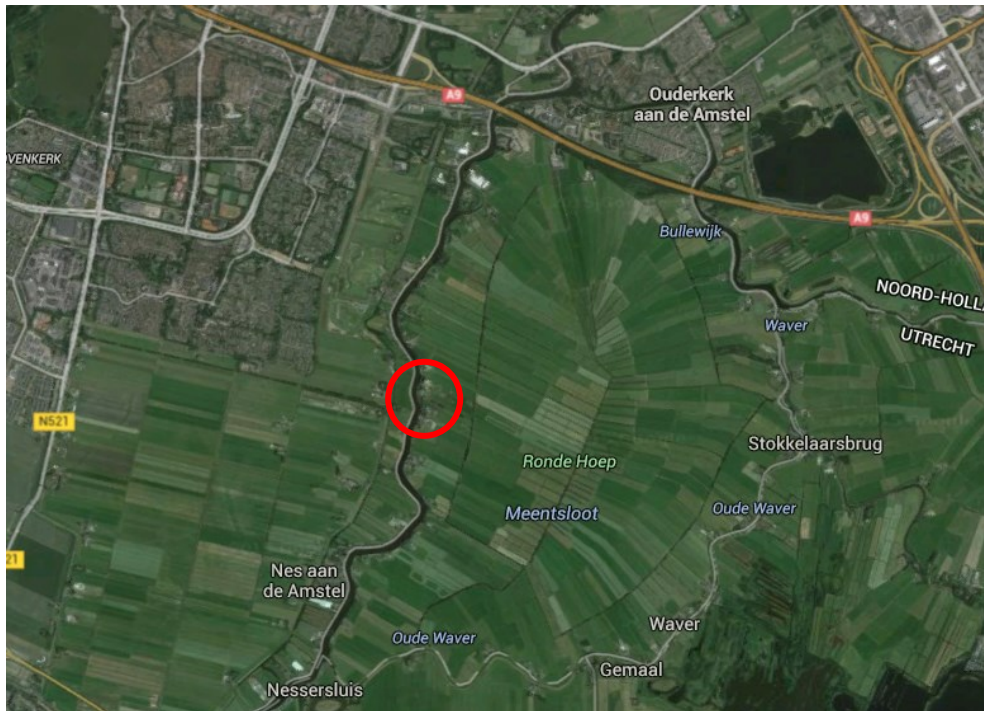


Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerend plan	1
1.4	Leeswijzer	1
2	Planbeschrijving	3
2.1	Huidige situatie	3
2.2	Het plan	3
2.3	Vertaling in het bestemmingsplan	4
3	Haalbaarheid	5
3.1	Uitvoerbaarheid	5
3.2	Procedures	5

Bijlage:

Bijlage 1	Quickscan flora en fauna Rondehoep West 52A, CroonenBuro5, 26 januari 2016
-----------	--



Ligging en globale begrenzing plangebied (Google Maps)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Voor het perceel Rondehoep West 52a in de gemeente Ouder-Amstel gelden de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'. Er is een omgevingsvergunning voor het bouwen verleend voor de realisering van twee woningen. Initiatiefnemer wenst op de locatie waar reeds bebouwing aanwezig is, een nieuwe kapschuur te bouwen. De gronden op deze locatie zijn echter voorzien van de bestemming 'Tuin', waar geen gebouwen zijn toegestaan.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een woonbestemming ter plaatse van de te realiseren schuur. De huidige woonbestemming is aan de zuidzijde verkleind, zodat het totale oppervlak van de woonbestemming niet toeneemt. Voor de regeling is aangesloten bij de geldende beheersverordening 'De Ronde Hoep'.

1.2 Plangebied

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan ligt ten zuiden van de kern Ouderkerk aan de Amstel, ten oosten van de Amstel aan de Rondehoep West. De begrenzing van het plangebied wordt gevormd door de tuin- en woonbestemming die voor het perceel zijn opgenomen. De ligging en begrenzing van het plangebied zijn op nevenstaande afbeelding opgenomen.

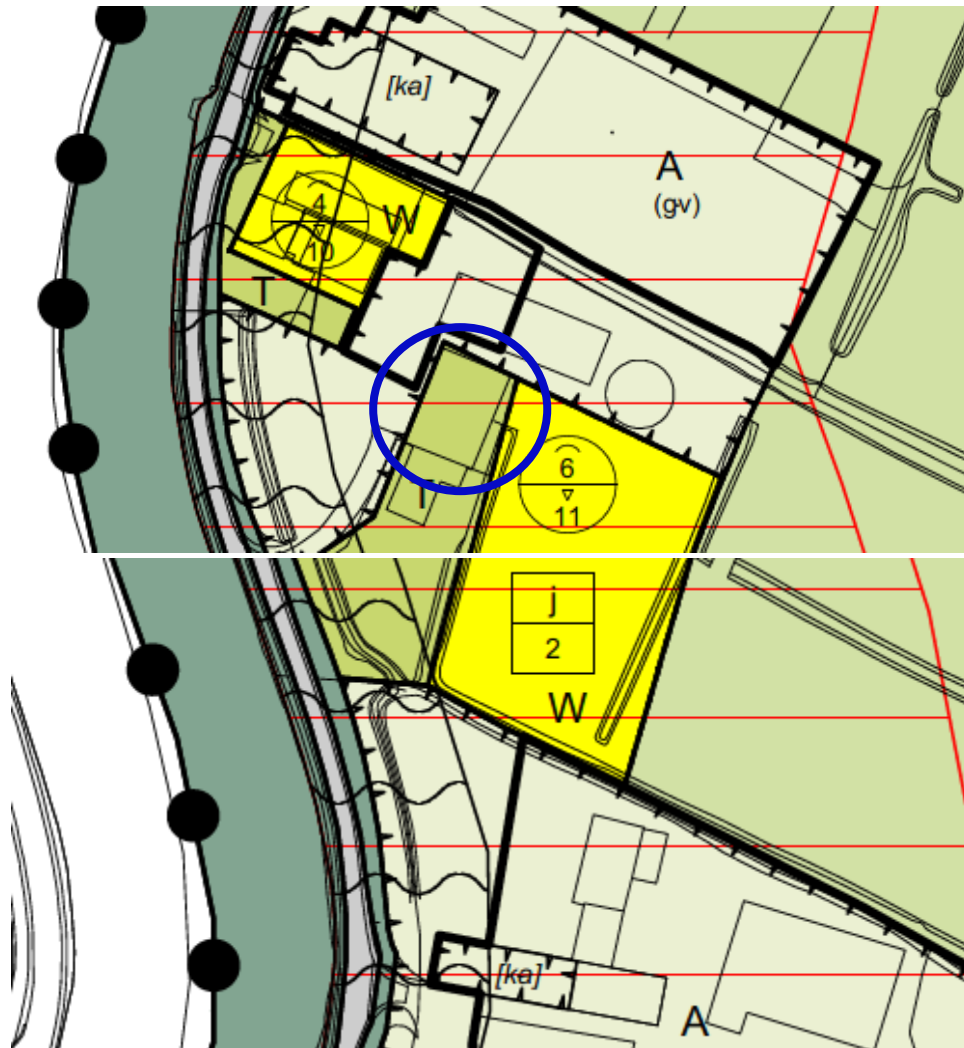
1.3 Vigerend plan

Voor het plangebied vigeert de beheersverordening 'De Ronde Hoep' die op 25 september 2014 door de gemeenteraad van Ouder-Amstel is vastgesteld. In de beheersverordening is het wijzigingsplan 'Rondehoep West 52a', dat op 12 april 2011 is vastgesteld, opgenomen. Het wijzigingsplan maakt de ontwikkeling van twee woningen op het perceel mogelijk.

Voor het plangebied zijn de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen' opgenomen. Binnen de bestemming 'Wonen' zijn maximaal twee woningen toegestaan met bijbehorende bouwwerken. Binnen de bestemming 'Tuin' zijn uitsluitend tuinen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. Om de kapschuur mogelijk te maken, is de bestemming 'Tuin' gewijzigd in de bestemming 'Wonen'.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de huidige en toekomstige situatie van het voornemen beschreven en er is aangegeven hoe het voornemen in voorliggend bestemmingsplan is vertaald. De haalbaarheid van het voornemen wordt in hoofdstuk 3 beschreven.



Uitsnede verbeelding beheersverordening De Ronde Hoep met in blauw de locatie van de nieuwe schuur

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt in de polder De Ronde Hoep, ten zuiden van de kern Ouderkerk aan de Amstel en ten oosten van de Amstel. Op het perceel Rondehoep West 52A staat een woning met bijbehorende schuur. Overige bouwwerken die op het perceel hebben bestaan, zoals schuren en een mestsilo, zijn inmiddels gesloopt. Er is een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van twee woningen op het perceel. De bestaande woning en schuur worden gesloopt.

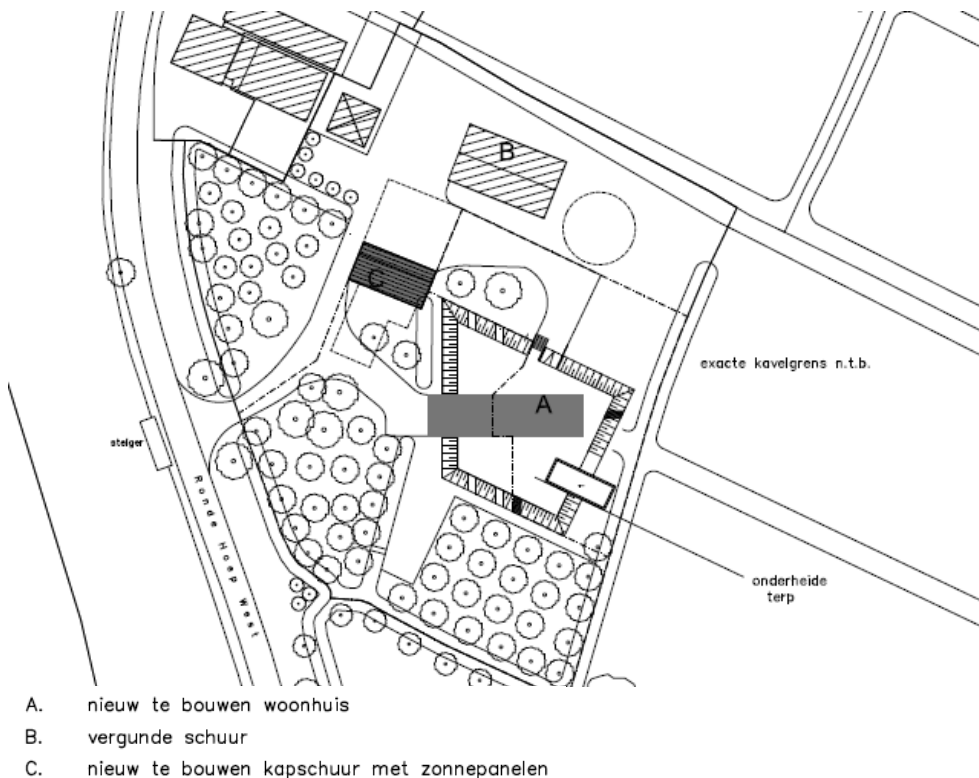


Afbeelding huidige situatie

2.2 Het plan

Het plan bestaat uit de realisering van een kapschuur aan de noordzijde van het perceel (gebouw C op onderstaande afbeelding). De schuur wordt maximaal 6 meter hoog en het heeft een oppervlakte van circa 120 m².

De huidige bebouwing is reeds gedeeltelijk gesloopt en wordt geheel gesloopt. Ter plaatse van de schuur is in de beheersverordening 'De Ronde Hoep' de bestemming 'Tuin' opgenomen. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Voorliggende bestemmingsplan maakt de bouw van de kapschuur mogelijk.



Nieuwe situatie Rondehoep West 52a

2.3 Vertaling in het bestemmingsplan

Ter plaatse van de nieuwe schuur is in voorliggend bestemmingsplan de bestemming 'Wonen' opgenomen. Aan de zuidzijde van het perceel is de bestemming 'Wonen' met hetzelfde oppervlak verkleind en is de bestemming 'Tuin' opgenomen. De totale oppervlakte van de woonbestemming blijft hiermee gelijk. Binnen de bestemming 'Wonen' zijn bijbehorende bouwwerken met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 120 m² toegestaan. De maximale goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 3 meter respectievelijk 6 meter.

3 Haalbaarheid

3.1 Uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan Rondehoep West 52a' voorziet in een passende regeling voor de realisering van een kapschuur op het perceel. Ter plaatse van de nieuwe schuur is een woonbestemming opgenomen. De huidige woonbestemming is aan de zuidzijde verkleind, zodat het totale oppervlak van de woonbestemming niet toeneemt. Gezien het karakter van het bestemmingsplan is een toetsing aan de provinciale en gemeentelijke beleidskaders niet zinvol.

Het wijzigingsplan 'Rondehoep West 52a' dat in 2011 is vastgesteld, heeft de bouw van woningen op het perceel mogelijk gemaakt. In het kader van dit wijzigingsplan zijn diverse onderzoeken uitgevoerd naar de uitvoerbaarheid van het plan. Uit de onderzoeken is gebleken dat er geen bezwaren zijn tegen de realisering van woningen op het perceel. Er is dan ook geen noodzaak tot het opnieuw verrichten van onderzoeken, met uitzondering van het onderzoek naar flora en fauna. Dit onderzoek is door Croonen-Buro5 geactualiseerd.¹

3.1.1 Flora en fauna

Uit het onderzoek blijkt dat te slopen gebouwen in het plangebied een potentieel geschikte verblijfplaats voor vleermuizen vormen. Vleermuizen zijn zwaar beschermde soorten en staan vermeld op Tabel 3 van de Flora- en faunawet en Bijlage IV van de Habitatrichtlijn. In verband met de mogelijke effecten die de planontwikkeling kan hebben op de hier potentieel aanwezige vleermuissoorten, is het uitvoeren van een nader onderzoek noodzakelijk om hier inzicht in te krijgen.

3.1.2 Financiële uitvoerbaarheid

Onderhavig bestemmingsplan maakt geen bouwplan mogelijk als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, kostenverhaal is daarom niet aan de orde. Er is een sprake van de noodzaak van het opstellen van een exploitatieplan of het sluiten van anterieure overeenkomsten met ontwikkelende partijen. Het bestemmingsplan is economisch uitvoerbaar.

3.2 Procedures

Het ontwerpbestemmingsplan 'Rondehoep West 52a' wordt overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betrokken instanties. Daarnaast doorloopt het ontwerpbestemmingsplan de procedure van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. In dit kader wordt het ontwerpbestemmingsplan gedurende een periode van zes weken ter visie gelegd, waarbij gelegenheid wordt geboden tot het indienen van zienswijzen.

De resultaten van de procedures worden te zijner tijd in de toelichting opgenomen.

¹ CroonenBuro5, Quickscan flora en fauna Rondehoep West 52A, 0253533, 26 januari 2016

