



Korte Dwarsweg 14
Gemeente Ouder-Amstel
Ruimtelijke onderbouwing

Korte Dwarsweg 14
Gemeente Ouder-Amstel
Ruimtelijke onderbouwing

GEGEVENS VAN DE AANVRAGER

Hoofdenburg B.V.
T.a.v. Dhr. P. de Heer
Holendrechteweg 10
1191 KT Ouderkerk aan de Amstel



Kerkewijk 156
3904 JJ Veenendaal
T. 0318 – 50 56 37

PLANGEGEVENS:

Projectnummer: K23069
Datum: 12 februari 2024
Titel: Korte Dwarsweg 14
Projectleider: G. Jansen
Auteur: G. Oostra

I. www.kubiek.nu
E. info@kubiek.nu

Inhoud

1	Inleiding.....	6
1.1	Aanleiding.....	6
1.2	Ligging en begrenzing projectlocatie	6
1.3	Vigerend bestemmingsplan.....	8
1.4	Leeswijzer	9
2	Beschrijving van de huidige en toekomstige situatie	10
2.1	Huidige situatie.....	10
2.2	Gewenste situatie.....	11
3	Beleidskader	12
3.1	Rijksbeleid	12
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	12
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	12
3.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	13
3.2	Provinciaal beleid	14
3.2.1	Omgevingsvisie NH2050.....	14
3.2.2	Omgevingsverordening	14
3.3	Gemeentelijk beleid.....	16
3.3.1	Structuurvisie Ouder-Amstel 2007	16
4	Uitvoeringsaspecten	17
4.1	Flora- en fauna.....	17
4.1.1	Wettelijk kader.....	17
4.1.2	Effect te vergunnen activiteiten	18
4.1.3	Conclusie.....	18
4.2	Cultuurhistorie en archeologie	19
4.2.1	Wettelijk kader.....	19
4.2.2	Onderzoek / beoordeling cultuurhistorie	19
4.2.3	Onderzoek / beoordeling archeologie	19
4.2.4	Conclusie.....	20
4.3	Parkeren en verkeer.....	20
4.3.1	Parkeren.....	20
4.3.2	Verkeer.....	20
4.3.3	Conclusie.....	21
4.4	Luchtkwaliteit.....	21
4.5	Bodemkwaliteit	22
4.6	Geluidhinder.....	22
4.7	Bedrijven en milieuzonering	23
4.7.1	Wettelijk kader.....	23
4.7.2	Onderzoek / beoordeling.....	24
4.7.3	Conclusie.....	24
4.8	Externe veiligheid.....	24
4.8.1	Wettelijk kader.....	24

4.8.2	Onderzoek / beoordeling.....	26
4.8.3	Conclusie.....	28
4.9	Water.....	29
4.9.1	Inleiding.....	29
4.9.2	Beleidskader.....	29
4.9.3	Beoordeling.....	30
4.9.4	Conclusie.....	30
4.10	M.e.r.-beoordeling.....	30
4.10.1	Wettelijk kader.....	30
4.10.2	Beoordeling en conclusie.....	30
5	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	31
5.1	Economische uitvoerbaarheid.....	31
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	31
5.2.1	Procedure.....	31
5.2.2	Participatie.....	31
6	Eindconclusie.....	32

Bijlage 1 Tekeningen bestaande en nieuwe situatie

Bijlage 2 Quickscan flora en fauna

Bijlage 3 Stikstofdepositieberekening

Bijlage 4 Akoestisch onderzoek

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Korte Dwarsweg 14, in het buitengebied van Ouderkerk aan de Amstel, staat een woonhuis. Initiatiefnemer is voornemens bij deze woning een hondenhotel te beginnen. De bedoeling van dit hotel is om dagopvang voor werkende hondeneigenaren te organiseren en daarnaast ook 24 uurs opvang (inclusief de weekenden) voor eigenaren die op vakantie gaan. De aanwezige bijgebouwen zullen worden vernieuwd waardoor de bijgebouwen geschikt worden gemaakt om het dierenhotel er in onder te brengen.

Het gebruik van de bijgebouwen van de woning als hondenhotel en de benodigde omheining, is niet mogelijk op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Via een uitgebreide omgevingsvergunning (art. 2.12 lid 1 onder a onder 3 Wabo) kan worden afgeweken van het bestemmingsplan om het voornemen alsnog planologisch te regelen. Een verplicht onderdeel van deze procedure is het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing. Met voorliggende ruimtelijke onderbouwing is gemotiveerd dat het plan kan voldoen aan de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening.

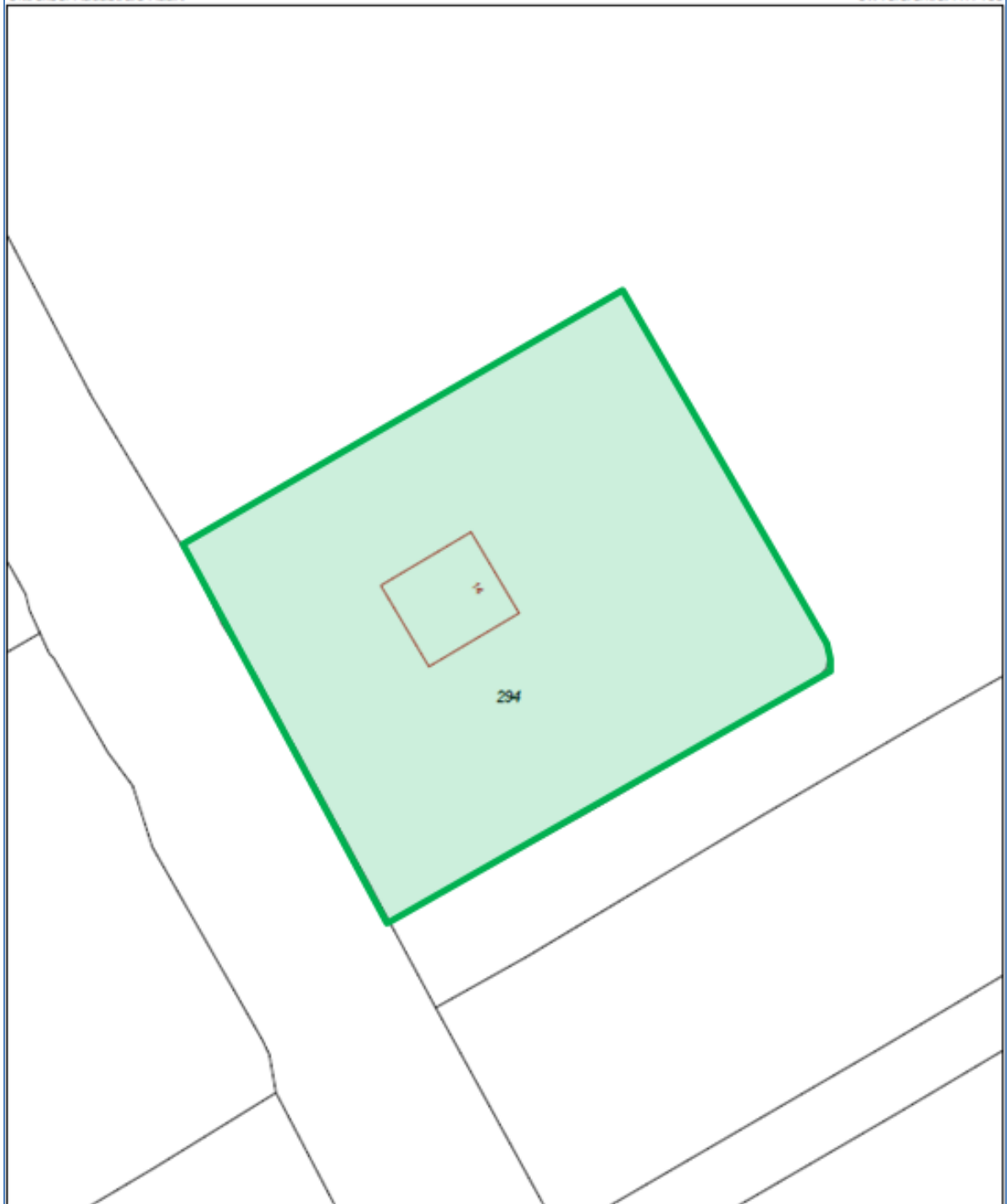
1.2 Ligging en begrenzing projectlocatie

De projectlocatie is gelegen in de gemeente Ouder-Amstel, ten zuiden van Amsterdam. Het perceel bevindt zich in een groene omgeving ten oosten van de kern van Ouderkerk aan de Amstel. Ten zuiden van de projectlocatie is de recreatieplas Ouderkerkerkplas gelegen. Ten oosten ligt de A2 met knooppunt Holendrecht. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Ouder-Amstel, sectie H, perceel 294.



Ligging plangebied rood omlijnd (bron: maps.google)



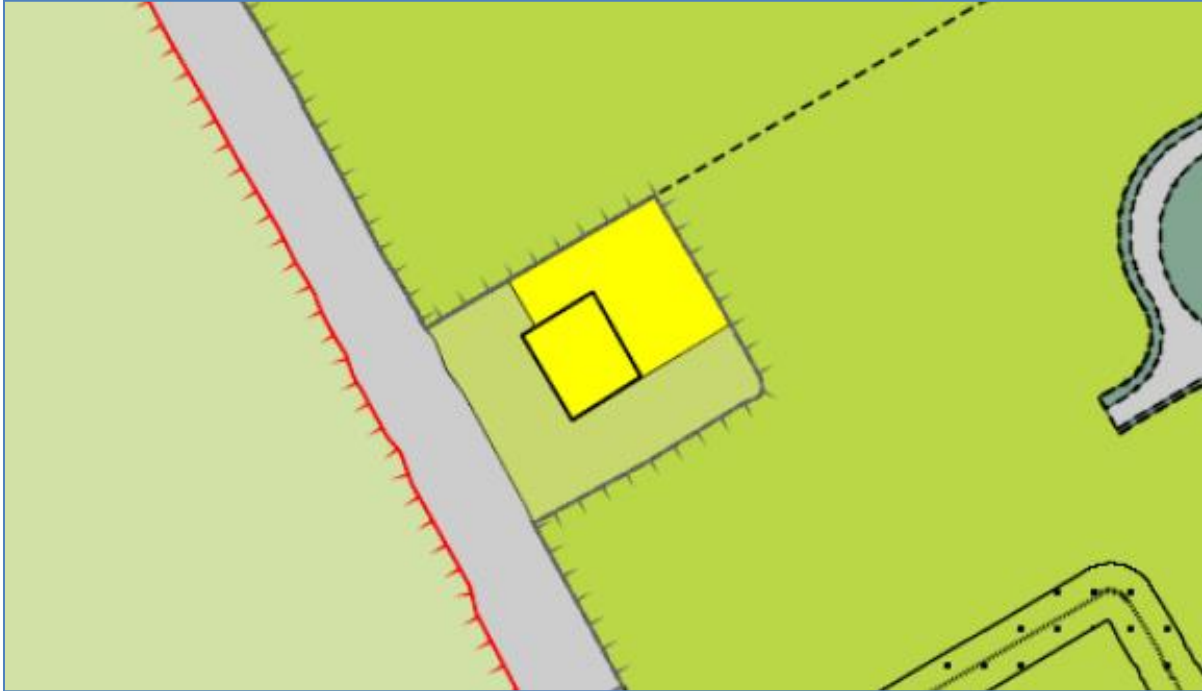


<p>12345 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer 25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing — Overige topografie</p> <p><small>Voor een compleet uittreksel, Apeldoorn, 14 november 2017 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1:500</p> <p>Kadastrale gemeente Sectie Perceel</p> <p>OUDER-AMSTEL H 294</p> <p><small>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</small></p>	
---	--	--

Ligging plangebied (groen gearceerd) op kadastrale kaart (bron: kadaster)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De projectlocatie ligt binnen de grenzen van het bestemmingsplan 'Buitengebied Noord', vastgesteld door de gemeente Ouder-Amstel op 6 maart 2014. De projectlocatie is op basis van dit bestemmingsplan deels voorzien van de enkelbestemming wonen en deels de enkelbestemming tuin – 1. Voorts geldt er de gebiedsaanduiding geluidzone – weg.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Wonen (artikel 19.1)

De ter plaatse met 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a) wonen;
- b) bed & breakfast;

met de daarbij behorende:

- 1. tuinen, erven en terreinen;
- 2. wegen en paden;
- 3. parkeervoorzieningen;
- 4. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- 5. groenvoorzieningen.

Tuin

De voor 'Tuin - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de aangrenzend gelegen hoofdgebouwen.

Geluidzone – weg

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - weg' is - in afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen - de bouw van een woning of een nader geluidsgevoelig gebouw zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder niet toegestaan, tenzij:



- a) voor de betrokken woning of het betrokken gebouw een besluit tot vaststelling van een hogere grenswaarde is verleend vóór de vaststelling van dit bestemmingsplan;
- b) uit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer enige gevel van de betrokken woning of het betrokken gebouw niet hoger zal zijn dan 48 dB.

Ook het bestemmingsplan 'Parkeren Ouder-Amstel' is van toepassing voor de beoogde ontwikkeling in het plangebied. In dit bestemmingsplan zijn de parkeereisen voor de gemeente opgenomen. Onder het kopje 'verkeer en parkeren' zal hierop ingegaan worden. Daarnaast gelden nog de bestemmingsplannen 'Evenementterreinen, terrassen, etc.' en 'Flitsbezorgdiensten'. Deze twee bestemmingsplannen zijn niet van toepassing op voorliggend initiatief.

Conclusie

Het initiatief om een hondenhotel te realiseren bij de woning is in strijd met het vigerende bestemmingsplan, omdat het gebruik als hondenhotel niet past binnen de daar aanwezige bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'. Het bouwen van het bijgebouw is niet strijdig, het is op grond van de regels voor vergunningvrij bouwen mogelijk om 150 m² vergunningvrij te bouwen, het gaat dan ook enkel om het gebruik. Daarnaast is de benodigde omheining van circa 2 meter hoog die voor de voorgevel van de woning komt strijdig met het bestemmingsplan, omdat omheiningen voor de voorgevel niet hoger mogen zijn dan 1 meter.

1.4 Leeswijzer

Het rapport bestaat uit de volgende hoofdstukken. Hoofdstuk 1 geeft een korte beschrijving van de aanleiding, de ligging van de projectlocatie in de omgeving en de huidige regeling uit het bestemmingsplan. In hoofdstuk 2 wordt nader in gegaan op de bestaande situatie en de gewenste toekomstige situatie. Hoofdstuk 3 bevat een uiteenzetting en toetsing aan het vigerende beleidskader van het Rijk, provincie Noord-Holland en gemeente Ouder-Amstel. In hoofdstuk 4 zijn de relevante omgevingsaspecten bij het initiatief opgenomen. Hoofdstuk 5 gaat in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid en ten slotte zal in hoofdstuk 6 een eindconclusie worden gegeven.



2 Beschrijving van de huidige en toekomstige situatie

2.1 Huidige situatie

De woning en bijgebouwen aan de Korte Dwarsweg 14 staan op een perceel van 2.015 m² in het buitengebied, aan de rand van Amsterdam. De woning beschikt over 156 m² woonoppervlakte en 6 kamers. Voorts staan er 4 bijgebouwen op het terrein met een gezamenlijk oppervlak van circa 150 m².



Vooraanzicht woning (bron: oozoo)



De woning in de omgeving (bron: maps.google)



2.2 Gewenste situatie

De wens is om een hondenhotel te starten voor maximaal 50 honden overdag en maximaal 25 honden 's nachts. Voor deze gewenste ontwikkeling zullen de vier bijgebouwen gesloopt worden en plaatsmaken voor één bijgebouw waarin het hondenhotel gevestigd kan worden. De nieuwe bebouwing zal niet meer beslaan dan 150 m², het maximaal aantal vierkante meters wat vergunningvrij bijgebouwd mag worden. Doordat vier bijgebouwen plaats zullen maken voor één bijgebouw, zal het terrein een nettere uitstraling naar buiten toe krijgen. De verblijven zullen een sterke omheining krijgen en de toegang tot deze verblijven zal worden voorzien van een sluis. Bijlage 1 bevat tekeningen van de bestaande en nieuwe situatie.

De parkeerbehoefte zal volledig op eigen terrein worden opgelost. Conform de gehanteerde kengetallen van de CROW zijn minimaal 3 parkeerplaatsen benodigd. Deze worden in ieder geval gerealiseerd. Feitelijk kunnen er 10 parkeerplaatsen worden gerealiseerd als dat in de praktijk nodig blijkt. Onderstaande afbeeldingen laten zien dat op eigen terrein ruim voldoende gelegenheid is om parkeerplaatsen te realiseren.



Links een plattegrond van de bestaande situatie met vier losse bijgebouwen, rechts de gewenste nieuwe situatie; onder de nieuwe situatie incl. hekwerken parkeerplaatsen in beeld gebracht. Zie ook bijlage 1.



3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld als rijksstructuurvisie. De NOVI vervangt onder andere de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De NOVI is de langetermijnvisie voor een duurzame fysieke leefomgeving in Nederland.

Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Nederland heeft een lange traditie van zich aanpassen. Deze opgaven worden benut om vooruit te komen en tegelijkertijd het mooie van Nederland te behouden voor de generaties na ons. De NOVI biedt een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om samen Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. In dat samenspel van normen, waarden en collectieve ambities, stuurt de NOVI op samenwerking tussen alle betrokken partijen.

De NOVI heeft de maatschappelijke opgaven samengevat in 4 prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Onder deze prioriteiten hangen 21 nationale belangen die het lokale, regionale en provinciale niveau overstijgen. Deze belangen hebben onder andere betrekking op het realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit, zorgt dragen voor een woningvoorraad die aansluit op woonbehoeften, het beperken van klimaatverandering, et cetera. De verantwoordelijkheid van het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen, waardoor inhoudelijke keuzes in veel gevallen ook het beste regionaal kunnen worden gemaakt. Met de NOVI wordt het proces in gang gezet waarmee de keuzes voor de leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Conclusie

Onderhavig initiatief betreft een ontwikkeling van beperkte omvang zonder strijdigheid met rijksbelangen. De ontwikkeling is passend binnen de NOVI.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Gemeenten moeten bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigingsplannen of uitwerkingsplannen rekening houden met het Barro. Doel van het Barro is bepaalde onderwerpen uit het nationale beleid te verwezenlijken. In het Barro worden een aantal projecten opgesomd die een groot Rijksbelang hebben. Per project worden regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. De regels zijn een uitwerking van de onderwerpen uit het nationale beleid.



In het Barro zijn veertien onderwerpen met bijzonder rijksbelang beschreven:

- Rijksvaarwegen;
- Project mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Hoofdvaarwegen en landelijke spoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuurnetwerk Nederland;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden;
- Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Conclusie

Het initiatief valt niet onder een van de projecten uit het Barro. Door het initiatief zal eveneens geen nationaal belang worden geschaad.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Het nationale beleid vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de ladder voor duurzame verstedelijking worden onderbouwd. Deze verplichte toetsing is vastgelegd in het Barro. Het Barro verwijst naar het Bro; geformuleerd is dat deze toetsing een procesvereiste is bij alle nieuwe ruimtelijke besluiten en plannen ten aanzien van bijvoorbeeld kantoorlocaties en woningbouwlocaties. Gemotiveerd dient te worden hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik. De kernbepaling van de Ladder, artikel 3.1.6 lid 2 Bro, luidt:

De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

Om dit te onderbouwen dienen de volgende stappen te worden doorlopen:

- 1) beoordeling of beoogde ontwikkeling voorziet in een behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen;
- 2) indien er een vraag is aangetoond, beoordeling of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten.

Stedelijke ontwikkeling

Om aan deze verplichting uit de Bro te kunnen voldoen dient allereerst te worden nagegaan of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

In het Bro is het begrip stedelijke ontwikkeling als volgt vastgelegd:



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

Uit jurisprudentie blijkt dat er in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling vanaf de realisatie van 12 woningen. Onderhavig initiatief betreft het vestigen van een hondenhotel, waardoor het doorlopen van de laddertoets niet noodzakelijk is.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie NH2050

Op 19 november 2018 heeft de provincie Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. In de visie zijn de volgende acht hoofdthema's opgenomen:

- Klimaatverandering bedreigt onze leefomgeving;
- Bodem, water en luchtkwaliteit;
- Biodiversiteit;
- Economische transitie;
- Energietransitie;
- Mobiliteit;
- Verstedelijking;
- Landschap.

De visie gaat niet specifiek in op het gebruik van bijgebouwen bij een woning in het buitengebied. Er zijn – mede door de beperkte omvang van het voornemen – geen strijdigheden met de Omgevingsvisie van de provincie Noord-Holland. De ontwikkeling draagt bij aan de vraag naar een hondenhotel, wat door het geluid niet mogelijk is om binnen de kernen te realiseren.

3.2.2 Omgevingsverordening

De omgevingsverordening zorgt waar nodig voor een juridische doorwerking van de Omgevingsvisie. Op 16 november 2020 is de Omgevingsverordening NH2020 vastgesteld. Nadien zijn er enkele wijzigingen doorgevoerd. Voor dit bestemmingsplan is de geconsolideerde versie van de omgevingsverordening van 1 januari 2023 geraadpleegd.

De locatie is voor zover relevant gelegen binnen 'landelijk gebied'. Hierbinnen is een kleinschalige ontwikkeling, niet zijnde een woningbouwontwikkeling, toegestaan, indien (artikel 6.4):

- a. op de ontwikkeling plaatsvindt op een locatie waar een stedelijke functie is toegestaan;
- b. het toegestane bebouwd oppervlak niet wordt vergroot; en
- c. het aantal burgerwoningen niet toeneemt.

Op de locatie is al een woning met bijgebouwen toegestaan, waarmee wordt voldaan aan a. Het maximale oppervlakte aan vergunningvrije bouwwerken wordt niet overschreden, waarmee ook wordt voldaan aan b. Tot slot wordt ook voldaan aan c, want er wordt geen extra woning toegevoegd.

Daarnaast is de locatie gelegen binnen 'Bijzonder provinciaal landschap'. Artikel 6.46 van de omgevingsverordening stelt de volgende regels binnen dit landschap:

1. De kernkwaliteiten van het Bijzonder provinciaal landschap zijn vastgelegd in Bijlage 6.



2. Een ruimtelijk plan ter plaatse van het werkingsgebied Bijzonder provinciaal landschap bevat regels ter bescherming van de voorkomende kernkwaliteiten.
3. In afwijking van artikel 6.3 bevat het ruimtelijk plan geen regels die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken.
4. Het ruimtelijk plan kan regels bevatten die een andere nieuwe ruimtelijke ontwikkeling dan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, mits deze ontwikkeling de voorkomende kernkwaliteiten niet aantast.
5. De toelichting op het ruimtelijk plan bevat een beschrijving van de voorkomende kernkwaliteiten en een motivering van de wijze waarop wordt voldaan aan het tweede en, indien van toepassing, het vierde lid.
6. Indien uit de motivering volgt dat maatregelen noodzakelijk zijn om te voldoen aan het bepaalde in het vierde lid, dan dient de uitvoering hiervan te zijn geborgd bij de vaststelling van het ruimtelijk plan.
7. In afwijking van het vierde lid kan het ruimtelijk plan regels bevatten die de volgende ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maken:
 - a. een uitbreiding van een agrarisch bouwperceel tot maximaal twee hectare; of
 - b. nieuwe bebouwings- en functiemogelijkheden op grond van artikel 6.33, eerste lid, onder e en f en artikel 6.33, tweede en derde lid.
8. In afwijking van het derde en vierde lid kan het ruimtelijk plan een nieuwe stedelijke ontwikkeling of een andere nieuwe ruimtelijke ontwikkeling die de kernkwaliteiten aantast mogelijk maken, indien:
 - a. er sprake is van groot openbaar belang;
 - b. er geen reële alternatieven zijn; en
 - c. de aantasting zoveel mogelijk wordt beperkt en de aantasting wordt gecompenseerd.
9. In afwijking van het derde en vierde lid kan het ruimtelijk plan voorzien in woningbouw overeenkomstig de afspraken tussen Rijk, provincie en betrokken gemeenten met betrekking tot de Pilot Waterland.
10. Gedeputeerde Staten kunnen nadere regels stellen over de motivering als bedoeld in het vijfde lid en over de wijze van compensatie als bedoeld in het achtste lid, aanhef en onderdeel c.
11. Gedeputeerde Staten kunnen de kernkwaliteiten zoals opgenomen in Bijlage 6 wijzigen.

De Korte Dwarsweg 14 is gelegen in het deelgebied 'Amstelscheg'. De kernkwaliteiten zijn onderverdeeld in drie onderwerpen:

- Aardkundige en landschappelijke karakteristiek: waarden zijn bijvoorbeeld de manier van verkaveling, oeverwallen en kreegruggen- en beddingen.
- Openheid en ruimtebeleving: hieronder valt de openheid en het habitat voor weidevogels.
- Ruimtelijke dragers: dit betreft de veenrivieren en dijken en verschillende wegen. De Korte Dwarsweg is daarin niet opgenomen.

De ontwikkeling is niet strijdig met deze kernkwaliteiten, omdat het geen nieuwe ontwikkeling buiten een bestaand perceel betreft. Met dit plan wordt geen extra bebouwing toegestaan dan al was toegestaan. De verkaveling van het gebied wijzigt niet. De enige wijziging betreft het gebruik van de bebouwing. Dit heeft geen effect op de aardkundige en landschappelijke karakteristiek, openheid en ruimtebeleving en ruimtelijke dragers. Het landschap wijzigt niet met deze functiewijziging. Het plan is dan ook niet strijdig met het eerste lid van artikel 6.46.



Ook is er geen strijdigheid met lid 2. Doordat er geen strijd is met de kernkwaliteiten hoeven er geen specifieke regels opgenomen worden ter bescherming van deze kwaliteiten.

De ontwikkeling is geen nieuwe stedelijke ontwikkeling, waardoor er geen strijdigheid is met lid 3.

Aan lid 4, 5 en 6 wordt voldaan, zie de toelichting op lid 1. De kernkwaliteiten van het Bijzonder provinciaal landschap Amstelscheg worden niet aangetast.

Lid 7 t/m 11 zijn niet van toepassing.

Op de locatie Korte Dwarsweg 14 gelden verder geen specifieke regels die van toepassing zijn bij de realisatie van een hondenhotel in het bijgebouw bij een woning.

Door de aard en omvang van het voornemen heeft het geen invloed op de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het gebied. Onderhavig initiatief is niet in strijd met het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Ouder-Amstel 2007

In de structuurvisie legt de gemeente Ouder-Amstel vast wat er volgens haar in de toekomst met en op haar grondgebied zou moeten gebeuren. In de visie wordt rekening gehouden met de bestaande ruimtelijke waarden en kwaliteiten van de gemeente en de toekomstige wensen en eisen op het terrein van onder andere wonen, werken, recreëren en mobiliteit.

Ouderkerk aan de Amstel en omgeving

De specifieke ligging van de kern Ouderkerk aan de Amstel in een groen stedelijk uitleggebied (dorp in agrarisch gebied) schept ontwikkelingsmogelijkheden. Grootschaligheid is hier echter nadrukkelijk niet op zijn plaats. Het gaat meer om kleinschalige aanpassingen die het gewenste effect, een dorps karakter met eigen identiteit, kunnen sorteren. Er wordt ruim baan gegeven aan de Amstelscheg, de groene bufferzone tussen Amsterdam-Zuid, Amstelveen en Amsterdam Zuidoost, door handhaving van het bestaande grondgebruik gekoppeld aan beheersstrategieën.

Wanneer agrarische percelen en opstallen vrijkomen is verstedelijking, bebouwing van het buitengebied ongewenst. Nieuwe economische dragers zijn welkom, maar het karakter en de identiteit van het gebied mag niet worden aangetast. Uitleggebieden zijn in het buitengebied niet aan de orde. Uitgangspunt is om de bebouwingsgrens van Ouderkerk aan de Amstel te consolideren. Consequentie hiervan is dat behoefte aan woningen (nieuwbouw) elders gezocht moet worden, zoals in de zone aan de A2 bij Duivendrecht of middels inbreiding in de bestaande kern. Alleen het wonen direct ten westen van de Ouderkerkerplas behoort tot de mogelijkheden.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling is in lijn met de structuurvisie waarin wordt genoemd dat nieuwe economische dragers welkom zijn. Het hondenhotel voegt geen bebouwing toe en tast het karakter en de identiteit van het gebied niet aan, maar zorgt voor een toekomstbestendige invulling van een bestaande situatie.



4 Uitvoeringsaspecten

In dit hoofdstuk zullen de relevante uitvoeringsaspecten bij het plan worden besproken. Achtereenvolgens komen de aspecten ten aanzien van flora en fauna, archeologie en cultuurhistorie en de milieuaspecten aan bod.

4.1 Flora- en fauna

4.1.1 Wettelijk kader

Wet natuurbescherming

Op 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet heeft de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet vervangen. Het doel is om met één wet en minder regels de wet makkelijker te kunnen toepassen. Vanaf 1 januari 2017 bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied. Ook zorgen de provincies vanaf deze datum voor vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren, zoals het IJsselmeer.

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van Natura 2000-gebieden (voorheen geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998). Ter bescherming van deze Natura 2000-gebieden voorziet de Wet natuurbescherming in een vergunningenregime voor het realiseren of verrichten van projecten en andere handelingen die de natuurlijke kenmerken van een aangewezen Natura 2000-gebied kunnen aantasten.

Voorts voorziet de Wet natuurbescherming in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten de beschermde natuurgebieden (voorheen geregeld in de flora- en faunawet). Het uitgangspunt is dat beschermde planten- en diersoorten geen schade mogen ondervinden. Voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte is het niet altijd nodig een vrijstelling of een ontheffing aan te vragen. Voor onder andere reguliere werkzaamheden of ruimtelijke ontwikkelingen geldt een vrijstelling voor beschermde soorten op voorwaarde dat gehandeld wordt volgens een goedgekeurde gedragscode. Verder worden vrijstellingsregelingen op de nationaal beschermde soorten per provincie vastgesteld.

Wanneer het onmogelijk is schade aan streng beschermde planten en dieren tijdens ruimtelijke ontwikkelingen en inrichting te voorkomen, moet altijd een ontheffing worden aangevraagd. De voorwaarden verbonden aan een vrijstelling of een ontheffing zijn afhankelijk van de status van de planten- en diersoorten die in het plangebied voorkomen.

NNN

Het Natuurnetwerk Nederland is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. In het NNN liggen onder andere bestaande natuurgebieden en alle Natura 2000-gebieden. Het NNN is op provinciaal niveau uitgewerkt en middels ruimtelijke nota's en verordeningen voorzien van juridische doorwerking. In sommige provincies bestaan er naast het NNN ook nog andere groene zones die een zekere mate van bescherming genieten.



Stikstofdepositie

Voorheen diende op grond van het Programma Aanpak Stikstof (PAS), welke in juli 2015 van kracht werd, berekend te worden of een nieuwe (bouw)activiteit tot een significante toename leidde van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden.

Onder het PAS golden enkele drempel- en grenswaarden. Deze waarden bepaalden of een toename van stikstofdepositie significant was en zo ja, of er dan een meldingsplicht of een vergunningplicht gold. Door te rekenen met het voorgeschreven rekenprogramma AERIUS Calculator werd automatisch met die drempelwaarden rekening gehouden. In het geval van de meldingsplicht kon de planontwikkeling aanspraak kan maken op benutting van de ontwikkelingsruimte die voor een Natura 2000-gebied gold, totdat deze niet meer voorradig was.

Als gevolg van de uitspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 mag het PAS niet meer gebruikt worden als toestemmingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen die leiden tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden. De drempel- en grenswaarden uit het PAS zijn daarmee ook niet meer van toepassing. Hierdoor kan een project met een geringe depositietoename van 0,01 mol/ha/jaar al vergunning plichtig zijn (artikel 2.7 en 2.8 Wnb). Dit betekent dat ook relatief kleinschalige projecten zorgvuldig dienen te worden getoetst op hun stikstofdepositie, om zo aan Europese regelgeving te kunnen voldoen (en stand te houden bij de Raad van State in geval van een beroep).

Sinds de vernieuwing van de AERIUS Calculator op 16 september 2019, en na de laatste update van 6 november 2023, kan correct berekend worden of er überhaupt sprake is van stikstofdepositie op Natura 2000-gebied. Daarbij dient zowel de gebruikersfase als de realisatiefase doorgerekend te worden. Zodra er geen rekenresultaten boven de 0,00 mol/ha/jaar zijn, is er geen belemmering voor een plan op het gebied van stikstofdepositie.

4.1.2 Effect te vergunnen activiteiten

De projectlocatie ligt niet in NNN gebied. Wel wordt het aan drie zijden omgeven door NNN gebied. Echter, doordat er geen grote ingreep zal plaatsvinden zal dit geen negatieve effecten op het NNN gebied hebben. De bijgebouwen zullen ten behoeve van de ontwikkeling gesloopt en nieuw gebouwd worden. Daarom is een quickscan flora en fauna uitgevoerd (bijlage 2). Hieruit blijkt dat er een stikstofdepositieberekening nodig is en dat er mogelijk negatieve effecten zijn in het kader van het 'belangrijk provinciaal landschap'.

Voor de ontwikkeling zijn stikstofdepositieberekeningen uitgevoerd (bijlage 3). Daaruit blijkt dat er vanuit het aspect stikstof geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling.

In paragraaf 3.2 wordt nader ingegaan op het belangrijke provinciale landschap. Daaruit blijkt dat ook van daaruit geen belemmeringen verwacht worden.

4.1.3 Conclusie

De ontwikkeling is dan ook niet in strijd met het aspect flora en fauna.



4.2 Cultuurhistorie en archeologie

4.2.1 Wettelijk kader

Wettelijk kader

Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Deze wet vervangt zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed:

1. Monumentenwet 1988
2. Wet verzelfstandiging rijksmuseumse diensten
3. Wet tot behoud van cultuurbezit
4. Wet tot teruggave cultuurgoederen uit bezet gebied
5. Uitvoeringswet UNESCO -verdrag 1970
6. Regeling materieel beheer museale voorwerpen

De Erfgoedwet hanteert de beschermingsniveaus zoals die gelden in de voorgaande regelingen. Voor de vergunningverlening van een beschermd archeologisch monument, het verbod tot beschadigen of vernielen van een rijksmonument en de bescherming van stads- en dorpsgezichten geldt dat de Monumentenwet 1988 van kracht blijft tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Deze regels blijven dus gelden en zijn ongewijzigd overgenomen in de Erfgoedwet.

Doelstelling van de wetten is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen. De gehanteerde uitgangspunten zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren (behoud in situ);
- in ruimtelijke ordening (planvorming) al rekening houden met archeologische waarden;
- de bodemverstoorder betaalt archeologisch vooronderzoek en mogelijke opgravingen.

Gemeenten zijn verplicht om bij het vaststellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden.

Voorts zijn op basis van deze wet mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren.

4.2.2 Onderzoek / beoordeling cultuurhistorie

Het pand kent geen aanduiding als rijks- of gemeentelijk monument en is niet aangemerkt als beeldbepalende pand in het geldende bestemmingsplan. De locatie voor de gewenste ontwikkeling heeft geen dubbelbestemming met betrekking tot cultuurhistorie. De bouwactiviteiten blijven beperkt tot de herbouw van de bestaande bijgebouwen. De woning blijft in stand. Verder onderzoek is dan ook niet benodigd.

Geconcludeerd kan worden dat met het plan geen schade wordt toegebracht aan bestaande cultuurhistorische panden of structuren.

4.2.3 Onderzoek / beoordeling archeologie

De beoogde locatie voor het hondenhotel heeft geen dubbelbestemming met betrekking tot archeologie. De bouwactiviteiten blijven beperkt tot de herbouw van de bestaande bijgebouwen. De



beoogde werkzaamheden mogen in het kader van archeologie dan ook zonder verder onderzoek uitgevoerd worden.

4.2.4 Conclusie

De gewenste ontwikkeling vindt niet plaats op beschermd archeologisch gebied. Nader onderzoek in het kader van de archeologie is niet noodzakelijk.

4.3 Parkeren en verkeer

4.3.1 Parkeren

Voor de parkeercijfers wordt uitgegaan van de regels uit het bestemmingsplan 'Parkeren Ouder-Amstel'. Het bestemmingsplan verwijst naar de kengetallen van het CROW. De locatie is gelegen in het buitengebied van matig stedelijk gebied. De CROW beschikt niet over kengetallen voor een hondenhotel / dierenverblijf. Daarom wordt – ter vergelijking – gekeken naar de kengetallen voor verkeer en parkeren bij een kinderdagverblijf. Deze vergelijking lijkt reëel, omdat initiatiefnemer van plan is het hondenhotel in het bijzonder te realiseren voor hondeneigenaren die werken. Zij zullen dus overdag hun hond er heen willen brengen en eind van de middag weer halen.

Voor een kinderdagverblijf gaat het CROW er van uit van een parkeerbehoefte van 1,4 tot 1,6 parkeerplaatsen per 100 m² bvo nodig. De beleidsregels kwaliteit kinderopvang van het Ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid gaat uit van een minimaal vereiste binnenruimte van 3,5m² bvo per kind. Voor een kinderdagverblijf kan dan ook uitgegaan worden van maximaal 28 kinderen per 100 m² bvo. Gesteld kan worden dat per 28 honden ongeveer tussen de 1,4 en 1,6 parkeerplaatsen benodigd zijn. De uitgangspositie is om maximaal 50 honden overdag toe te laten en maximaal 25 's nachts. In de worst case situatie moet er vanuit gegaan worden dat alle 50 honden aan het eind van de dag opgehaald. In dat geval zijn er ca. 3 parkeerplaatsen nodig. Initiatiefnemer zal minimaal 3 parkeerplaatsen realiseren op eigen terrein om aan de vraag te voldoen (zie bijlage 1). Op eigen terrein is ruim voldoende plek om deze parkeerplaatsen te realiseren. Er kunnen 10 parkeerplaatsen worden gerealiseerd als dat in de praktijk nodig blijkt.

4.3.2 Verkeer

Voor de verwachte verkeergeneratie wordt uitgegaan van de worst case. In het extreme geval worden er het maximaal aantal honden, 50 honden, die allemaal slechts overdag komen. Al die honden zullen gebracht en gehaald moeten worden, waardoor de verwachte verkeersgeneratie in de worst case uitkomt op (50 x 4) 200 verkeersbewegingen per etmaal. Echter, verwacht wordt dat dit de helft minder zal zijn, omdat veel honden ook met overnachting aanwezig zullen zijn dus niet elke dag gehaald zullen worden.

De Korte Dwarsweg is een zijweg van de Machineweg. De Machineweg is een 80 km/u weg die enerzijds in verbinding staat met de kern van Ouderkerk aan de Amstel en anderzijds uitkomt op de provinciale weg Burgemeester Stramanweg (N522), bij de op- en afritten van de snelweg A9. Alle verkeersbewegingen zullen via de Machineweg gaan, omdat de Korte Dwarsweg een doodlopende weg is. Verwacht wordt dat de Machineweg de extra verkeersbewegingen goed aankan.

De Korte Dwarsweg is een doodlopende weg, die uitkomt op een fietspad. Verwacht wordt dat ook de Korte Dwarsweg de extra verkeersbewegingen aankan. De overlast zal beperkt blijven, doordat er weinig mensen in de buurt wonen. Op de hoek van de Machineweg en de Korte Dwarsweg is een woonwagendstandplaats gelegen. Omdat zij al aan de Machineweg gelegen zijn, zal voorbijkomend



verkeer hen niet vreemd zijn. Er wordt dan ook verwacht dat de extra verkeersbewegingen geen grote overlast zullen veroorzaken voor de bewoners van de woonwagenstandplaats. Voorts zijn aan de Korte Dwarsweg twee woningen gelegen. Deze woningen zijn gelegen tegenover volkstuinjtes, waardoor er vaker verkeer zal passeren.

4.3.3 Conclusie

Het verkeer en parkeren zullen geen belemmering vormen voor de gewenste ontwikkeling.

4.4 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel niet in betekenende mate) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een toename van de NO₂ en /of PM₁₀ jaarconcentratie met maximaal 3% van de grenswaarden (of wel een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ en/of PM₁₀). NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Grotere projecten daarentegen kunnen worden opgenomen in het NSLprogramma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door maatregelen.

Beoordeling en conclusie

De ontwikkeling kan, gezien de beperkte omvang, aangemerkt worden als een project dat niet in betekenende mate van invloed is op de luchtkwaliteit. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor, op grond van artikel 4 van de Regeling NIBM niet noodzakelijk. Er hoeft dus niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Voor de volledigheid is de NIBM tool ingevuld.

Onderstaand figuur toont de berekening van de ingevulde NIBM tool. Er is uitgegaan van een worst-case scenario van 200 extra voertuigbewegingen per dag. De tool geeft aan dat de grenzen voor zowel de waarden NO₂ in µg/m³ als PM₁₀ in µg/m³ niet worden overschreden. Er is dus geen nader onderzoek nodig naar de luchtkwaliteit.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	200
Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,32
PM ₁₀ in µg/m ³	0,04
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Het initiatief kan, gezien de beperkte omvang, aangemerkt worden als een project dat niet in betekende mate van invloed is op de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is niet nodig.



4.5 Bodemkwaliteit

De Wet Bodembescherming (Wbb) schrijft voor dat in het kader van een ruimtelijk planologische procedure moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in de projectlocatie in overeenstemming zijn met het gewenste nieuwe gebruik. De bodemkwaliteit kan (negatief) van invloed zijn op de gewenste nieuwe ontwikkeling.

Indien sprake is van een functiewijziging zal er in sommige gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Het voornemen betreft het realiseren van een hondenhotel bij een woning. Een hondenhotel is geen 'gevoeligere' functie dan wonen, waardoor een bodemonderzoek niet benodigd is.

Conclusie

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen uitbreiding van het gebouw en de verdere inrichting van het terrein.

4.6 Geluidhinder

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) bevinden zich langs alle wegen geluidzones (met uitzondering van woonerven en 30 km/h gebieden). Wanneer binnen deze geluidzones nieuwe geluidsgevoelige bebouwing mogelijk wordt gemaakt, dient een akoestisch onderzoek plaats te vinden. De Wgh beschouwt een hondenhotel niet als een zogenaamd 'geluidsgevoelig object' waardoor akoestisch onderzoek vanuit dat punt niet noodzakelijk is.

Andersom gezien produceren honden door het geblaf geluid. Akoestisch onderzoek is uitgevoerd om aan te tonen of er bij de geluidsgevoelige objecten in de omgeving sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat bij het realiseren van een hondenhotel (bijlage 4). Hieruit is gebleken dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat, als de honden 's nachts (na 21:00 en voor 07:00) naar binnen gaan. Voor wat betreft de woning aan de Middenweg 2 geldt hierbij als uitgangspunt dat de toeslag voor impulsachtig geluid niet hoeft te worden toegepast, vanwege de hoge geluidbelasting van de omgeving. Indien deze toeslag wel wordt toegepast, wordt bij de betreffende woning de grenswaarde voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau in de avondperiode met 1 dB overschreden. Om aan de gestelde eisen (met toeslag) te voldoen, kan een scherm/erfafscheiding worden geplaatst conform de voorwaarden uit het akoestisch onderzoek.

Het 's nachts naar binnen gaan van de honden is enkel nodig voor de woning aan de Middenweg 2. Als deze woning niet meer bewoond wordt of geamoveerd wordt, kunnen de honden ook in de nacht naar buiten, blijkt uit het onderzoek.

Conclusie

Uit het onderzoek blijkt dat er in onderzochte situaties voor zowel de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus als de maximale geluidniveaus wordt voldaan aan de geluideisen uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. Ook wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde voor indirecte hinder. Met andere woorden in de onderzochte situatie is bij de woningen van derden sprake van een goed woon- en leefklimaat.



Om de geluidemissie richting de woning aan de Middenweg 2 te beperken, kan een scherm worden geplaatst vanaf het hondenverblijf tot de oostelijke hoek van het terrein. In verband met het al dan niet toepassen van de toeslag voor impulsachtig geluid, is het aan het bevoegd gezag om te beslissen of het scherm/erfafscheiding noodzakelijk is.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

4.7.1 Wettelijk kader

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de onderstaande richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk' dan wel 'gemengd gebied'. Het wordt in de VNG-brochure De VNG-brochure geeft voor het begrip Gemengd gebied de volgende definitie aan:

“Een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Daarnaast gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen.”

Het plangebied is gelegen op circa 250 meter van de A2, c.q. Knooppunt Holendrecht en valt daarmee direct onder de invloedssfeer van (het geluid van) het wegverkeer. Daarnaast wordt verwezen naar het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Noord' waarin het plangebied ruim binnen de aanduiding 'geluidzone – weg' valt. Het plangebied en omgeving zijn dan ook aan te merken als een gemengd gebied.

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

Richtafstanden en omgevingstype

Hiernaast gelden ten aanzien van bedrijven die onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer vallen, deze Wet en haar uitvoeringsbesluiten als toetsingskader voor de toegestane bedrijfshinder.

4.7.2 Onderzoek / beoordeling

De woning aan de Korte Dwarsweg 14 is een gevoelige functie en dat zal zo blijven. Er wordt geen nieuwe gevoelige functie mogelijk gemaakt, dus bestaande bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering beperkt.

Andersom gezien valt een hondenpension onder milieucategorie 3.2. Voor bedrijven met een milieucategorie 3.2 in een gemengd gebied geldt een richtafstand van 50 meter. De dichtstbijzijnde woning is gelegen op 125 meter, waardoor het hondenhotel de leefomgeving van omwonenden niet zal aantasten. Zoals blijkt uit de vorige paragraaf (4.6 Geluidhinder) is daarnaast ook een akoestisch onderzoek uitgevoerd, waaruit blijkt dat het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast van de woningen in de directe omgeving.

4.7.3 Conclusie

Onderhavig initiatief vereist geen verder onderzoek in het kader van bedrijven en milieuzonering. Er wordt voldaan aan de richtafstanden met betrekking tot milieuzonering.

4.8 Externe veiligheid

4.8.1 Wettelijk kader

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.



Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang- en dagverblijven en grote kantoorgebouwen (>1.500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10⁻⁶ contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10⁻⁵ contour.

Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het groepsrisico wordt niet in contouren vertaald, maar wordt weergegeven in een grafiek. In de grafiek wordt de groepsgrootte van aantallen slachtoffers (x-as) uitgezet tegen de cumulatieve kans dat een dergelijke groep slachtoffer wordt van een ongeval (y-as). Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een zogenaamde oriëntatiewaarde. Daarnaast geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht. Het bevoegd gezag moet aangeven welke mogelijkheden er zijn om het groepsrisico in de nabije toekomst te beperken, het moet aangeven op welke manier hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid zijn ingevuld. Het bevoegd gezag moet tevens aangeven waarom de risico's verantwoord zijn, en de veiligheidsregio moet in de gelegenheid zijn gesteld een brandweeradvies te geven. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico, hoe groter het belang van een goede groepsrisicoverantwoording.

Risicovolle (Bevi-)inrichtingen

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Met betrekking tot het beleid en de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Structuurvisie buisleidingen van belang. Deze structuurvisie bevat een lange termijnvisie op het buisleidingentransport van gevaarlijke stoffen.

Het Bevb en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg



van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht te nemen en het groepsrisico te verantwoorden.

4.8.2 Onderzoek / beoordeling

Een woning betreft een kwetsbaar object in het kader van externe veiligheid. Er wordt echter geen nieuwe woning toegevoegd. In de huidige en nieuwe situatie blijft de woning net als nu een woning geschikt voor één huishouden. Met voorliggend plan wordt het gebruik van het bijgebouw als hondenhotel als extra mogelijk gemaakt. Een hondenhotel betreft geen (beperkt) kwetsbaar object. Wel komen en gaan er mensen die hun hond halen en brengen. Om die reden is een beperkte toets externe veiligheid uitgevoerd.

Voor de beoordeling of in de omgeving van de projectlocatie risicovolle inrichtingen en/of transportroutes gevaarlijke stoffen aanwezig zijn, is de risicokaart geraadpleegd.

Risicovolle inrichtingen

Uit de risicokaart blijkt dat alle mogelijke risicovolle inrichtingen op voldoende afstand liggen van de projectlocatie. Ten oosten van de projectlocatie op ruim 100 meter is een installatie gelegen met propaan of ander vloeibaar gemaakt brandbaar gas. De bepaling plaatsgebonden risico is generiek, en de risicoafstand (PR 10^{-6}) is 20 meter. De projectlocatie valt hierbuiten.



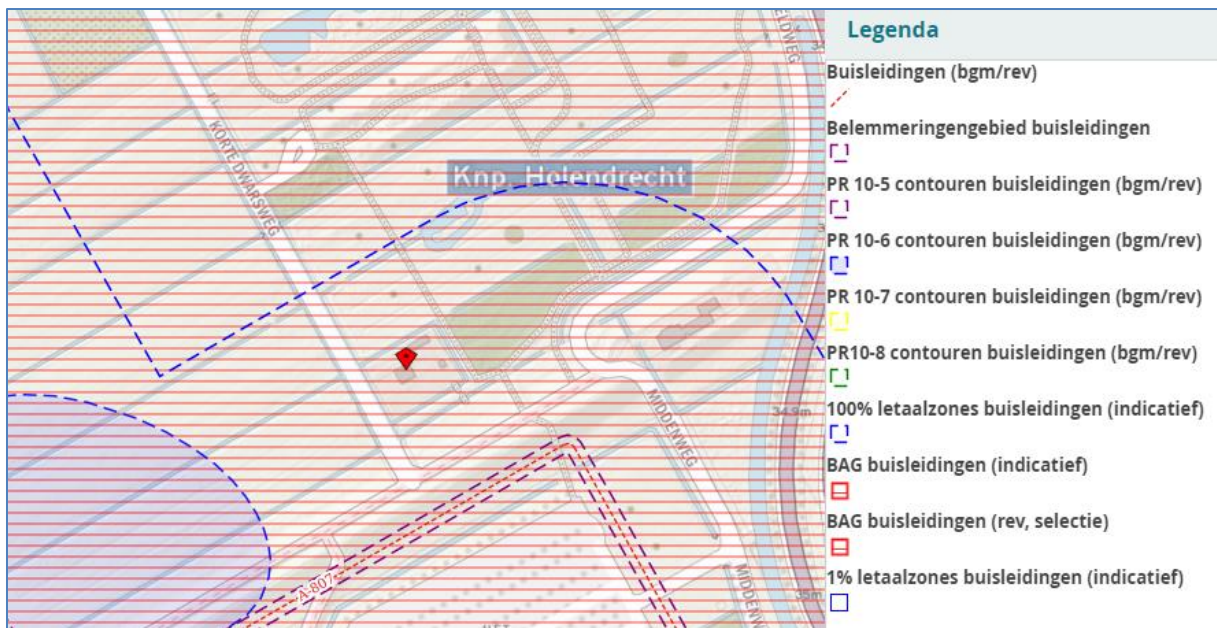
Uitsnede risicokaart met risicovolle inrichtingen

Transportroutes gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Uit onderstaande uitsnede van de Signaleringskaart Externe Veiligheid blijkt dat er een hogedruk aardgastransportleiding van de Gasunie in de nabijheid ligt waarvan de 100% letaliteitscontour alsmede het invloedsgebied voor het groepsrisico over het perceel vallen.

Om die reden zal worden ingegaan op de aanwezigheid van personen, de verandering van de aanwezigheid daarvan ten opzichte van de huidige situatie alsmede de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.



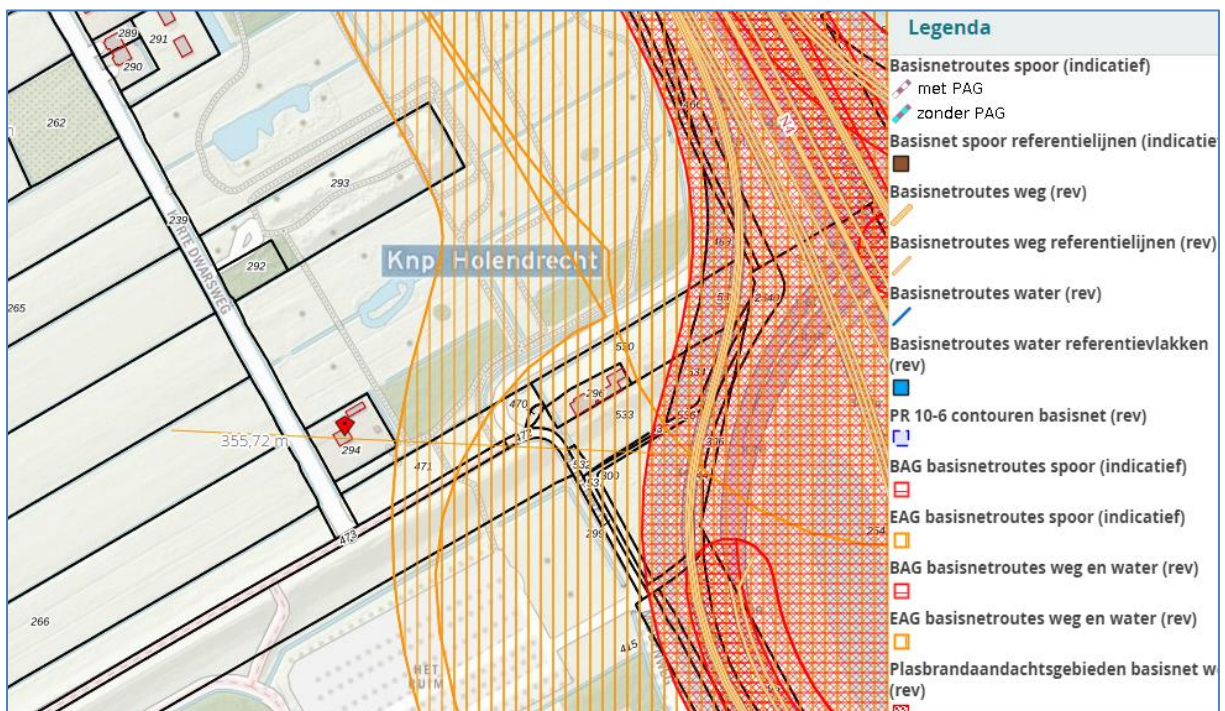


Uitsnede risicokaart met buisleidingen

Transportroutes gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

Uit onderstaande uitsnede van de Signaleringskaart Externe Veiligheid blijkt dat het plan weliswaar buiten de afstand van 200 meter ligt waarbinnen normaal gesproken ruimtelijke maatregelen moeten worden overwogen, maar dat het wel gelegen is binnen het invloedsgebied voor het groepsrisico van 355 meter van de Rijksweg A2/A9.

Om die reden zal ook in dit kader worden ingegaan op de aanwezigheid van personen, de verandering van de aanwezigheid daarvan ten opzichte van de huidige situatie alsmede de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.



Uitsnede risicokaart met transport over weg, water en spoor



Aanwezigheid personen

Ter plaatse van de Korte Dwarsweg 14 is een woning aanwezig. Ook in de toekomstige situatie na voorliggende ontwikkeling blijft deze woning in gebruik als woning voor één huishouden. De bewoners van deze woning zijn tevens de personen die het hondenhotel zullen runnen. Het aantal aanwezige personen die langere tijd aanwezig zijn wijzigt dan ook niet op de locatie.

Wel zullen er extra personen komen en gaan en korte tijd aanwezig zijn, doordat zij honden brengen en halen. Het halen en brengen van honden betreft echter zeer kortstondig verblijf. Om die reden is een hondenhotel dan ook geen kwetsbaar object. Deze kortstondige extra aanwezigheid van mensen leidt dan ook niet tot een extra toename van de dichtheid van mensen die langdurig in het plangebied aanwezig zijn.

Zelfredzaamheid

Het kwetsbare object in het plangebied, de woning, blijft onveranderd in functie en grootte. Om die reden zal in dit kader enkel worden ingegaan op het hondenhotel en de personen die voor het hondenhotel op de locatie aanwezig zijn.

In principe zullen voornamelijk zelfredzame personen in het plangebied aanwezig zijn. Minder zelfredzame personen zullen, ook bij normale omstandigheden, onder toezicht zijn van begeleiders en/of ouders. Bij een evacuatie wordt uitgegaan dat de minder zelfredzame personen onder begeleiding van de ouders en/of begeleiders zich in veiligheid kunnen brengen. In het plangebied is het mogelijk om te vluchten vanaf de eventuele calamiteit via de Korte Dwarsweg.

Bij een eventuele fakkelfbrand zijn de personen in het plangebied in eerste instantie op zichzelf aangewezen, doordat een fakkelfbrand niet geblust kan worden door de brandweer. Daarnaast kan geneeskundige hulpverlening de slachtoffers niet bereiken zolang de fakkelfbrandt. Bij een fakkelfbrand is het advies om binnen te blijven en te schuilen. Bij het scenario toxische wolk is het advies om binnen te schuilen en de ramen, deuren en ventilatiesystemen te sluiten.

Bestrijdbaarheid

De bestrijdbaarheid is afhankelijk van de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten, in hoeverre zij in staat zijn hun taken goed uit te kunnen voeren en om daarmee verdere escalatie van een incident te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende/adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen en bluswatervoorzieningen, maar ook de brandweezorgnorm wordt hier onder geschaard. Ten aanzien van de aspecten bereikbaarheid en bluswatervoorziening hanteert de regionale brandweer de richtlijnen zoals beschreven in de NVBR publicatie "Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid" en het bouwbesluit 2012.

4.8.3 Conclusie

Gezien de afstanden tot de risicovolle bedrijven en transportroutes in relatie tot de gewenste ontwikkeling (geen nieuw kwetsbaar object) bestaat er vanuit het thema externe veiligheid geen belemmering voor het initiatief aan de Korte Dwarsweg.



4.9 Water

4.9.1 Inleiding

Water en ruimtelijke ordening hebben veel met elkaar te maken. Aan de ene kant is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik zoals locaties voor stadsuitbreiding. Aan de andere kant kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding.

Op Europees en nationaal niveau heeft water een eigen plaats gekregen in de ruimtelijke besluitvorming via de verplichte 'watertoets'. Een watertoets geeft aan wat de gevolgen zijn van een ruimtelijk plan voor de waterhuishouding in het betreffende gebied. Zo'n waterparagraaf moet sinds 1 januari 2003 worden opgenomen in de toelichting bij ruimtelijke plannen. Doel van de watertoets is de relatie tussen planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening en de waterhuishouding te versterken.

Een watertoets is verplicht als het gaat om een functieverandering en/of bestemmingswijziging. Op basis van informatie en randvoorwaarden vanuit waterbeheerder, het waterbeleid en relevante bodemgegevens worden de verschillende wateraspecten uitgewerkt in een waterparagraaf. De waterparagraaf beschrijft het huidige watersysteem alsmede de mogelijkheden en randvoorwaarden voor het toekomstig watersysteem. De waterparagraaf wordt afgestemd met de waterbeheerder.

4.9.2 Beleidskader

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding. Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's.

Europa

Met ingang van december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht geworden. In het kader van de Kaderrichtlijn worden kwaliteitseisen gesteld, gericht op het beschermen en verbeteren van de aquatische ecosystemen (verplichting per stroomgebied). Deze richtlijn stelt als norm dat oppervlaktewateren binnen 15 jaar na inwerkingtreding moeten voldoen aan een 'goede ecologische' toestand (GET). Voor kunstmatige wateren, zoals de meeste stadswateren, geldt dat de oppervlaktewateren minimaal moeten voldoen aan een 'goed ecologisch potentieel' (GEP). Inmiddels zijn de GEP-normen per stroomgebied uitgewerkt.

Rijk

De Waterwet, die in werking is getreden in 2009, regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Op grond van deze wet moeten de provincies één of meer regionale waterplannen vaststellen die wat betreft de ruimtelijke aspecten de status van provinciale structuurvisie hebben. De Waterwet schrijft eveneens voor dat elke zes jaar een nieuw Nationaal Waterplan uitgebracht wordt. Op 10 december 2015 is het Nationaal Waterplan 2 (NWP2) vastgesteld. Het NWP2 is opgesteld vanuit het perspectief om een nationale Omgevingsvisie te ontwikkelen richting 2018 conform de Omgevingswet in wording. Het NWP2 geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Met dit NWP2 zet het kabinet een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. Het beleid en



de maatregelen in het nieuwe Nationaal Waterplan dragen bij aan het vergroten van het waterbewustzijn in Nederland.

Amstel Gooi en Vecht – Waterbeheerplan 2016-2021

Elke zes jaar maakt het waterschap een waterbeheerplan, tegelijkertijd met (en afgestemd op) het Nationale Waterplan van het Rijk en de provinciale waterplannen. In dit WBP beschrijft het waterschap wensbeelden per thema voor 2030, en daaruit afgeleid doelen voor de planperiode 2016-2021 en een aanpak op hoofdlijnen.

Het waterschap heeft de zorg voor het regionale watersysteem: optimale bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van schoon water en efficiënte zuivering van afvalwater. Belangrijke kernwoorden daarbij zijn 'duurzaam' en 'kosteneffectief'.

In het Waterbeheerplan wordt er niet specifiek ingegaan op de locatie aan de Korte Dwarsweg 14.

4.9.3 Beoordeling

Onderhavig initiatief voorziet niet in extra vierkante meters bebouwing. De bijgebouwen zullen plaatsmaken voor nieuwbouw. Wel zal er extra verharding toegevoegd worden voor enkele parkeerplaatsen, maar dit zal minimaal zijn. De waterafname zal niet substantieel veranderen.

4.9.4 Conclusie

Vanuit het perspectief water zijn er geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

4.10 M.e.r.-beoordeling

4.10.1 Wettelijk kader

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat op basis van selectiecriteria vastgesteld dient te worden of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zal hebben of niet. Onderdeel D van de bijlage bevat activiteiten, plannen en besluiten waarvoor het maken van een m.e.r.-beoordeling verplicht is. Voor elke activiteit die genoemd wordt in kolom 1 van onderdeel D van het besluit m.e.r. moet beoordeeld worden of er sprake is van (mogelijke) nadelige milieugevolgen. Voor activiteiten die onder de drempelwaarde zoals genoemd in kolom 2 van onderdeel D vallen, volstaat een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze motivering dient qua inhoud aan te sluiten bij de m.e.r.-beoordeling, maar heeft geen vormvereisten.

4.10.2 Beoordeling en conclusie

Het ander gebruik van het bijgebouw sluit het beste aan bij onderdeel D 11.2 van het Besluit mer (stedelijk ontwikkelingsproject). Op basis van jurisprudentie blijkt dat een ontwikkeling van twaalf vrijstaande woningen niet wordt gezien als 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Besluit mer (ABRvS 15 januari 2020 (ECLI:NL:RVS:2020:100)). Daarvoor is dus geen m.e.r.-beoordeling nodig, ook geen vormvrije. Voorliggende ontwikkeling betreft de realisatie van de vernieuwing van een bijgebouw. Dat is van dermate kleinere omvang dan de ontwikkeling van 12 woningen. Daarom kan geconcludeerd worden dat het project door de aard en omvang niet wordt gezien als stedelijk ontwikkelingsproject, en er derhalve geen m.e.r.-beoordeling nodig is. Op voorhand, zonder nadere beoordeling, kan gesteld worden dat een milieueffectrapportage niet noodzakelijk is.



5 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De aanvraag voor het opheffen van de strijdigheid met het bestemmingsplan komt geheel voor rekening en risico van de initiatiefnemer. De ruimtelijke procedure voor de realisatie van een hondenhotel geschiedt conform hetgeen bepaald is in de Wet Algemene bepalingen Omgevingsrecht (Wabo). De verwezenlijking van het voornemen tot functiewijziging is niet afhankelijk van gemeentelijke investeringen. Indien nodig wordt er een anterieure overeenkomst met de gemeente opgesteld. Het plan wordt dan ook economisch haalbaar geacht.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Procedure

Op onderhavig besluit is de uitgebreide procedure als bedoeld de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Het besluit tot verlenen van de omgevingsvergunning wordt op de voorgeschreven wijze bekendgemaakt. Tegen dit besluit staat bezwaar en (hoger) beroep open.

5.2.2 Participatie

De bewoners van de woningen in de directe omgeving zijn op de hoogte gebracht van de plannen, met uitzondering van de bewoners van de Middenweg 2. Deze woning wordt anti-kraak bewoond en de bewoners wisselen regelmatig. Wel is contact opgenomen met de bewoners van de Korte Dwarsweg 12 en 13 en de Machineweg 14 t/m 22. Zij zijn allen positief over het voornemen en hebben geen bezwaren.



6 Eindconclusie

Voorliggend initiatief voor het vestigen van een hondenhotel aan de Korte Dwarsweg 14 in Ouderkerk aan de Amstel voldoet aan de eisen van goede ruimtelijke ordening.

Er is geen sprake van strijdigheid met de belangen van het Rijk of de provincie Noord-Holland. Daarnaast levert de voorgenomen ontwikkeling geen onevenredige overlast op voor haar omgeving. Ook worden er geen cultuurhistorische en/of archeologische waarden geschaad. Het voornemen leidt tot een overzichtelijke toename van het verkeer en de omliggende woningen en bedrijven worden in milieutechnische zin niet extra belemmerd. Het voornemen is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.





KUBIEK
Ruimtelijke Plannen

Kerkewijk 156
3904 JJ Veenendaal
T. 0318 – 50 56 37

I. www.kubiek.nu
E. info@kubiek.nu