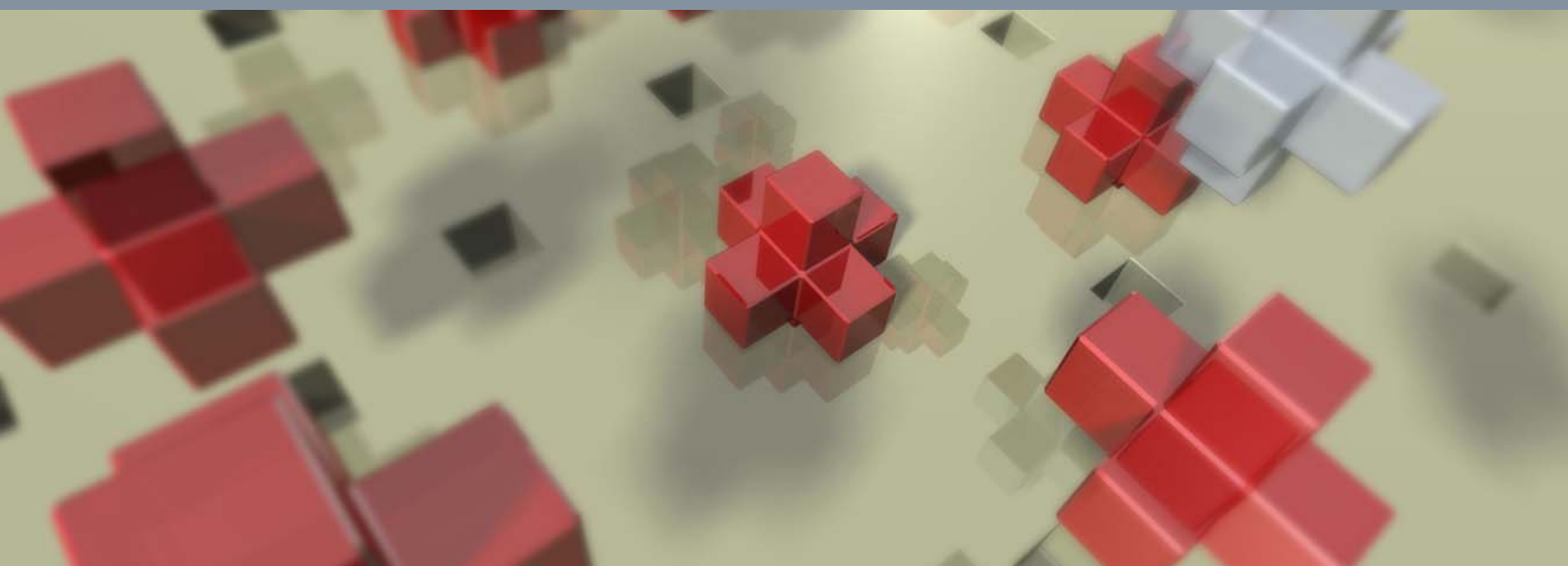


Beheersverordening 'De Ronde Hoep'

Gemeente Ouder-Amstel

Vastgesteld



Beheersverordening 'De Ronde Hoep'

Gemeente Ouder-Amstel

Vastgesteld

Rapportnummer:	211x06958.079509_5
Datum:	25 september 2014
Contactpersoon opdrachtgever:	mevrouw E. van de Kerkhoff
Projectteam BRO:	Grietje Pepping, Jochem Visser
Concept:	april 2014
Ontwerp:	juni 2014
Vaststelling:	25 september 2014
Trefwoorden:	Beheersverordening, Ronde Hoep
Bron foto kافت:	BRO, Abstract
Beknopte inhoud:	Beheersverordening van de gemeente Ouder-Amstel, gebied De Ronde Hoep

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	3
2. BESTAANDE SITUATIE	5
2.1 Ontwikkeling plangebied	5
2.2 Ruimtelijke structuur	6
2.3 Functies	6
2.4 Verkeer	7
2.5 De beheersverordening	7
3. BELEIDSKADERS	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Provinciaal beleid	10
3.3 Regionaal en gemeentelijk beleid	12
4. MILIEU- EN WAARDEASPECTEN	17
4.1 Algemeen	17
4.2 Luchtkwaliteit	17
4.3 Geluid	18
4.4 Externe veiligheid	19
4.5 Ecologie	22
4.6 Bodem	23
4.7 Milieuzonering	24
4.8 Duurzaamheid	24
4.9 Cultuurhistorie en archeologie	25
5. WATER	27
5.1 Algemeen	27
5.2 Oppervlaktewater	27
5.3 Riolering	27
5.4 Grondwater	28
5.5 Compensatie toegenomen verharding	29
5.6 Waterkeringen	29
5.7 Overleg Waternet	29

6. PLANBESCHRIJVING	31
6.1 De beheersverordening	31
6.2 Systematiek van de beheersverordening	32
6.3 Artikelsgewijze toelichting	32
7. UITVOERBAARHEID VAN HET PLAN	37

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

De gemeente Ouder-Amstel is bezig met het actualiseren van het planologisch regime voor haar grondgebied. Dit kan plaatsvinden via een bestemmingsplan of een beheersverordening. Voor het plangebied 'De Ronde Hoep' wordt een bestemmingsplan opgesteld. Gezien de looptijd die er met het opstellen van een bestemmingsplan is gemoeid heeft de gemeente er voor gekozen, om vooruitlopend op het vaststellen van het bestemmingsplan, een beheersverordening op te stellen. Na vaststelling van de beheersverordening beschikt de gemeente over een actueel planologisch regime voor het plangebied 'De Ronde Hoep'.

De doelstelling van de beheersverordening is het beschikken over een actueel beheerskader voor de bestaande situatie binnen het plangebied. Met voorliggende beheersverordening worden zowel het feitelijk bestaand gebruik en bouwmogelijkheden als de bestaande rechten vastgelegd.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt ten zuiden van de kerk Ouderkerk aan de Amstel. In figuur 1 is het plangebied omkaderd. Het gebied wordt globaal begrensd door de A9 in het noorden, de (Oude) Waver in het zuiden en oosten en de Amsteldijk in het westen.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

- bestemmingsplan 'De Ronde Hoep' (2003);
- bestemmingsplan 'Waver 51' (2010);
- bestemmingsplan 'Ronde Hoep West 49 (2011);
- bestemmingsplan 'Ronde Hoep West 52a (2011)'
- voor een deel van het plangebied is in 2009 een 'parapluherziening' kamperen vastgesteld.

Daarnaast zijn in de afgelopen jaren verschillende vergunningen en vrijstellingen verleend in afwijking van het vigerende bestemmingsplan. Bovengenoemde bestemmingsplannen en de verleende vrijstellingen zijn in de beheersverordening De Ronde Hoep verwerkt.



Figuur 1. Plangebied beheersverordening de Ronde Hoep (bron: maps.google.nl)

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1 Ontwikkeling plangebied

Historische ontwikkeling plangebied in het kort¹

Het plangebied ligt ten zuidoosten van Amstelveen en wordt begrensd door het boezemwater van de Amstel, de Oude Waver, de Waver en de Bullewijk. Het is een typische Nederlandse polder met enkele brede weteringen waarop de smalle sloten in een stervormig patroon aansluiten. Tussen 1100 en 1300 werd het gebied ontgonnen. Door het inklinken van het veen daalde de bodem en moest een ringdijk worden aangelegd. Sindsdien zijn het karakter en de functie van de polder weinig veranderd. In eerste instantie werd het land gebruikt voor landbouw, maar door inklinking vanaf de 17^e eeuw vooral voor vee- teelt. Sindsdien is er nauwelijks verandering zichtbaar in het plangebied (zie figuur 2). Doorgaande wegen zijn nog steeds afwezig, afgezien van de Rijksweg (A9) die de polder in het noorden doorsnijdt. De bebouwing langs de kades is nauwelijks toegenomen en de waterwegen uit 1850 liggen er nog en zijn nog steeds bedoeld voor het ontwateren en afwateren van het gebied. De grote voedselproductiecapaciteit van de polder leidde ertoe dat het gebied eind van de 19^e eeuw werd opgenomen binnen de Stelling van Amsterdam. Dit gebeurde met de aanleg van fort Botshol en fort Waver-Amstel ten zuiden van de polder. Sinds de jaren '70 doorsnijdt de A9 de polder aan de noordkant.

De verkaveling vanuit het westen ontmoet die vanuit het oosten ongeveer midden in de polder aan de Meentsloot, welke bij de ontginningen fungeerde als achterkade. Dit heeft geresulteerd in een waaierpatroon dat nu zeer kenmerkend is voor de polder en het meest zeldzaam is als inrichtingselement.



Figuur 2. De Ronde Hoep door de eeuwen heen: 17^e eeuw (links), rond 1850 (midden) en huidige situatie (rechts) (bron: 'Pilot' De Ronde Hoep)

¹ Bron: 'Pilot' De Ronde Hoep, provincie Noord-Holland & Waterschap Amstel, Gooi en Vecht, 2005

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

Binnen Amstelland neemt de Ronde Hoep in cultuurhistorisch opzicht een bijzondere plaats in. De polder is door de provincie Noord-Holland aangemerkt als van zeer hoge waarde. Dit door de gaafheid van het gebied en de representativiteit voor de middeleeuwse ontginningen. De waaierverkaveling wordt gezien als het meest bijzondere element. In 2002 is door het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht een inventarisatie uitgevoerd van de cultuurhistorische waarden van wateren en watergebonden elementen in het beheersgebied. De waterlopen Amstel, Waver, Oude Waver en Bullewijk worden van hoge waarde geacht, net als enkele gebouwde elementen. Het gaat daarbij om het gemaal uit 1913 en een damsluis in de Oude Waver.

2.2 Ruimtelijke structuur

De Ronde Hoep heeft een totaal oppervlakte van 1.266 hectare. Hiervan bestaat 900 hectare uit grasland. Hiermee is het een van de grootste open onbebouwde gebieden in de Randstad. De polder bestaat vrijwel uitsluitend uit weilanden en waterwegen.

In dit open gebied zijn in hoofdzaak melkveebedrijven en woningen gelegen. De bijbehorende bebouwing ligt veelal tegen de ringdijk aan. Mede hierdoor is de Ronde Hoep het grote onbebouwde gebied. Midden in dit open gebied ligt een weidegebied met een oppervlakte van 165 hectare. Dit weidegebied wordt sinds juli 2006 ingericht als weidevogelgebied als onderdeel van het herinrichtingsproject Amstelland. De beheerder van dit gebied is de stichting Landschap Noord-Holland.

De ringdijk heeft een lengte van circa 17 kilometer, over de ringdijk ligt een weg die gebruikt wordt door auto's en fietsers.

2.3 Functies

Agrarisch

Het plangebied kent in hoofdzaak een agrarische functie. Deze agrarische functie hangt voornamelijk samen met de aanwezige melkveehouderijen. Naast deze agrarische functie zijn er nog een aantal andere functies die in het gebied aanwezig zijn.

Wonen

Ten eerste wordt er in het plangebied gewoond. Dit betreft zowel bedrijfswoningen behorend bij de agrarische bedrijven, als reguliere woonhuizen. Tot slot liggen er verschillende woonschepen in het plangebied.

Recreatie

In het oosten van het plangebied is een horecavestiging in het gebied gevestigd. Dit betreft een restaurant. Aan de Waver 52 is een natuurrecreatie voorziening gelegen. Op deze locatie kan men rusten, rondlopen en vogels bekijken en is er mooi zicht op de openheid van de polder. Verder is er nog een museum in het plangebied aanwezig.

Bedrijvigheid

In het plangebied zijn enkele vormen van lichte bedrijvigheid aanwezig. Dit betreffen onder andere een hulp- en nevenbedrijf, een aannemersbedrijf en een timmerwerkplaats. Ook is er een vergaderaccommodatie in het plangebied aanwezig.

De genoemde functies zijn feitelijk aanwezig, dan wel behoren tot de planologische mogelijkheden. De beheersverordening De Ronde Hoep respecteert deze rechten, maar laat geen nieuwe ontwikkelingen toe

2.4 Verkeer

Autoverkeer

De ringdijk vormt in feite de hoofdverkeersader van het plangebied. Via de weg die op de ringdijk ligt (De Waver, Oude Waver, Amsteldijk Zuid en de Rondehoep Oost) zijn de verschillende percelen bereikbaar. Op enkele punten is er een aftakking op de ringdijk waarmee de Ronde Hoep kan worden verlaten, dit betreffen onder andere de Hoofdweg richting Mijderrecht en de Voetangelweg richting Abcoude. Via de Ringdijk kan ook Ouderkerk aan de Amstel worden bereikt.

Een bijzonder verkeerskundig element in het plangebied betreft de A9 die in het noorden van het plangebied loopt. Deze snelweg verbindt Amstelveen met de A2 richting Utrecht. Het is niet mogelijk om via deze weg direct de Ronde Hoep te bereiken.

Fietsverkeer

De Ronde Hoep is per fiets zeer goed te bereiken. Vanuit alle windstreken zijn er mogelijkheden om de ringdijk rond de Ronde Hoep te bereiken.

Openbaar vervoer

De Ronde Hoep is per openbaar vervoer niet bereiken. De dichtstbijzijnde halte ligt in Ouderkerk aan de Amstel.

2.5 De beheersverordening

Met de beheersverordening De Ronde Hoep wordt de feitelijke situatie en planologische vastgelegd. Dit betekent dus dat de ruimtelijke structuur ongewijzigd blijft. De beheersverordening voorziet niet in nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden, voor zover dit overeenkomt met de planologische situatie. Eventuele planologische ruimte die is toegestaan op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Ronde Hoep 2003' wordt overgenomen. Hiermee worden dus de bestaande rechten gerespecteerd. Dit geldt ook ten aanzien van de aanwezig functies in het plangebied.

3. BELEIDSKADERS

In dit hoofdstuk worden de beleidsnota's behandeld, voor zover deze relevant zijn voor de beheersverordening De Ronde Hoep.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze integrale visie vervangt meerdere beleidsstukken waaronder de nota Ruimte. In de SVIR presenteert de Rijksoverheid haar plannen voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk stelt dat er een aanpak dient te ontstaan die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts dertien nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze dertien belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Tevens werkt het Rijk aan een eenvoudiger regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Noordwest-Nederland

Om de samenhang tussen de verschillende nationale opgaven inzichtelijk te maken, worden in de SVIR de rijksopgaven gebiedsgericht beschreven. Ouderkerk aan de Amstel behoort tot de regio Noordwest-Nederland. Dit gebied beslaat de provincies Noord-Holland en Flevoland en het IJsselmeergebied. Binnen dit gebied is de Metropoolregio Amsterdam de grootste stedelijke regio. Het gebied van en rond de Metropoolregio Amsterdam kent een grote ruimtedruk. De regio krijgt de komende jaren te maken met een forse woningbouwopgave. Niet enkel de opgave om extra woningen bij te bouwen speelt, maar tegelijkertijd is er de opgave om woningen die niet meer voorzien in de behoefte te vervangen.

De Metropoolregio Amsterdam heeft internationaal een sterke economische positie. De stedelijke regio van mainport Schiphol staat bekend als één van de regio's met de sterkste concentratie van topsectoren. Van belang is dat internationaal opererende bedrijven niet alleen in Nederland blijven, maar dat er zich ook meer bedrijven, ondernemers en internationale kenniswerkers blijvend vestigen. Om een aantrekkelijk vestigingsklimaat in stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren te behouden is het nodig om te beschikken over een voldoende voorraad (kwalitatief en kwantitatief) woningen, bedrijventerreinen, kantoren en andere voorzieningen.

Conclusie voor de beheersverordening

Aangezien de beheersverordening geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen ten opzichte van de bestaande (planologische) situatie mogelijk maakt, heeft de SVIR geen gevolgen voor de beheersverordening.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden (en per 1 oktober 2012 gewijzigd, zie hiervoor). Het Barro vervangt de AmVB Ruimte. In het Barro wordt geregeld dat nationale belangen op perceelsniveau moeten worden verwerkt in onder andere beheersverordeningen. De regels van de in het Barro opgenomen ruimtelijke belangen kunnen op perceelsniveau samenvallen. Voor zover deze regels onderling niet strijdig zijn dient de gemeente de betrokken belangen in de beheersverordening op te nemen.

Conclusie voor de beheersverordening

Aangezien de beheersverordening geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand bebouwd gebied mogelijk maakt, heeft het Barro geen gevolgen voor de beheersverordening.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland 2040

De provincie heeft op 21 juni 2010 de Structuurvisie Noord-Holland 2040 vastgesteld. De eerste herziening is op 23 mei 2011 vastgesteld. Samen met de Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie vormt de Structuurvisie een vervanging van de twee streekplannen Noord-Holland Zuid en het Ontwikkelingsbeeld (streekplan) Noord-Holland Noord. In de Structuurvisie is het provinciale ruimtelijke beleid verwoord en wordt onder meer ingegaan 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 lintstruc-

turen) te behouden of te versterken. Wat onder kernkwaliteiten moet worden verstaan is vastgelegd in de Beleidsnota Landschap en Cultuurhistorie.

Calamiteitenberging

De Ronde Hoep wordt in de Structuurvisie aangeduid als gebied met calamiteitenberging als ruimtelijke nevenfunctie. Het is van belang dat dit niet ten koste gaat van de ruimtelijke kwaliteit en de unieke cultuurhistorische waarde van de polder. Daarnaast moeten de gevolgen voor de bedrijfsvoering van de agrariërs en voor de overige bewoners van het gebied in ogenschouw worden genomen.

De beheersverordening is een instrument om waarmee geen nieuwe ontwikkelingen kunnen worden mogelijk gemaakt. De gemeente Ouder-Amstel gaat invulling geven aan het planologisch mogelijk maken van de calamiteitenberging, maar dit zal gebeuren aan de hand een bestemmingsplan.

Rijksbufferzone

In de Structuurvisie wordt de Ronde Hoep aangewezen als gebied dat deel uitmaakt van de rijksbufferzone Amstelland – Vechtstreek. Deze zones zijn gevrijwaard van verdere verstedelijking en kunnen zich op die manier ontwikkelen tot relatief groot-schalige groene gebieden. Om de kwaliteit en identiteit van deze zones te behouden en de mogelijkheden voor ontspanning en dagrecreatie te vergroten worden integrale ontwikkelstrategieën opgesteld.

Groene Hart

De Ronde Hoep maakt ter bescherming van haar grote natuur- en cultuurwaarden deel uit van het Groene Hart. Door extensieve vormen van recreatie te ontwikkelen, waarbij de bijzondere waarden van het landschap voorop staan, wordt het gebied beschermd.

Conclusie voor de beheersverordening

De beheersverordening laat geen ruimtelijke ontwikkelingen toe. De Structuurvisie heeft geen gevolgen voor de beheersverordening.

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 gemoeid 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 bedrijventerreinen 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.

Conclusie voor de beheersverordening

Het plangebied van deze beheersverordening ligt voor het overgrote deel buiten bestaand bebouwd gebied (bestaande gebouwen vallen wel onder bestaand bebouwd gebied, voor zover aangeduid in de ruimtelijke verordening) en laat geen ruimtelijke ontwikkelingen toe, anders dan de ontwikkelingen die al in eerdere plannen zijn toegestaan. De verordening heeft geen gevolgen voor de beheersverordening.

3.3 Regionaal en gemeentelijk beleid

Ontwikkelingsbeeld Noordvleugel 2040

In het Ontwikkelingsbeeld Noordvleugel 2040 voor Metropoolregio Amsterdam wordt op regionale schaal verwoord en verbeeld welke ruimtelijke opgaven er in de regio zijn. Het Ontwikkelingsbeeld is bedoeld als basis voor de in komende jaren op te stellen structuurvisies van de verschillende overheden in de Noordvleugelregio.

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.

Conclusie voor de beheersverordening

De beheersverordening maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, zodat de verordening geen negatieve effecten heeft op de ambities en ordeningsprincipes voor de toekomstige ruimtelijke structuur van de regio.

Gebiedsperspectief en Beeldkwaliteitplan De Ronde Hoep

De gemeente Ouder-Amstel ligt voor een groot deel binnen de Amstelscheg. Dit is het landelijk gebied tussen Amstelveen, Amsterdam en Uithoorn/De Ronde Venen. Ook de Ronde Hoep valt binnen dit gebied.

Er is vanuit diverse sectoren grote druk op schaarse ruimte in dit gebied. Om die reden hebben de betrokken overheden (provincie Noord-Holland, gemeenten Amsterdam, Amstelveen, Ouder-Amstel, de stadsdelen Zuid, Oost en Zuidoost en het Waterschap Amstel Gooi en Vecht) besloten samen te werken om de Amstelscheg te ontwikkelen tot een metropolitaan landschap van allure met groen en recreatie om de stad. Hiertoe is in 2010 een intentieverklaring ondertekend.

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

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

Conclusie voor de beheersverordening

De beheersverordening maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, zodat de verordening geen negatieve effecten heeft op de ambities en ordeningsprincipes uit het Gebiedsperspectief en het BKP De Ronde Hoep.

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. Uit de structuurvisie blijkt dat het beleid van de gemeente er sterk op is gericht om de ecologische en landschappelijke kwaliteiten te behouden en te versterken. Hierbij is het

huidige agrarische karakter is leidend. De combinatie van open landschap (Ronde Hoep) en stedelijke agglomeratie op korte afstand van elkaar dient beter te worden benut. De Ronde Hoep is in potentie recreatief aantrekkelijk. Dit zal in hoofdzaak in combinatie met natuur plaats vinden. Het versterken van de beleefbaarheid van kan plaats vinden door een versterking van de fietsroute 'Rondje Hoep'.

Er zijn geen grootschalige ruimtelijke aanpassingen voorzien. Het uitgangspunt is om met kleine en relatief simpele details de beleefbaarheid van de polder de Ronde Hoep te versterken. Ontwikkelingskansen dienen in te steken op het versterken van de groen-blauwe kwaliteiten van het landschap. Ook wordt een versterking van de Stelling van Amsterdam (SvA) voorgestaan. De polder is thans zeer beperkt toegankelijk. In de visie wordt in minimale vorm het ontsluiten van het vogelreservaat in de polder voorgestaan. Bij het vogelreservaat moet gedacht worden aan relatief natte natuur met hoge waarde.

Conclusie voor de beheersverordening

De beheersverordening maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, zodat de verordening geen negatieve effecten heeft op de doelstellingen uit de Structuurvisie Ouder-Amstel 2007. De gemeente Ouder-Amstel werkt aan een bestemmingsplan De Ronde Hoep wat (deels) een ontwikkelingsgericht karakter zal krijgen .

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.

De Ronde Hoep ligt in het buitengebied van Ouder-Amstel. De gemeente wil het buitengebied zoveel mogelijk openhouden en de bestaande structuren en bebouwde omgeving behouden. De waarde van het buitengebied is vooral gelegen in het groene karakter en de openheid van het landschap, dat goed zichtbaar is vanaf de randen van het gebied. De gemeente Ouder-Amstel zet in op het beheer van de openheid en het behoud van de landschappelijke waarde. Er wordt weinig dynamiek op grote schaal verwacht.

Het buitengebied valt onder het reguliere welstandsgebied. Dit houdt in dat de basiskwaliteit moet worden gehandhaafd. In deze gebieden kunnen zonder al te veel problemen afwijkingen van de bestaande ruimtelijke structuur plaats vinden, net als ingrepen in de architectuur van de gebouwen. Er worden geen aanvullende eisen gesteld aan de ruimtelijke kwaliteit.

Conclusie voor de beheersverordening

De voorliggende beheersverordening legt de bestaande situatie vast. Bij aanvragen om een omgevingsvergunning voor binnen het gebied gelegen percelen, zal ook een toets aan de welstandsnota worden gedaan.

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. De gemeente Ouder-Amstel stelt dat de nationaal ecologische kwaliteiten van de polder De Ronde Hoep gaan niet samen met forse intensivering van recreatieve functies. Dit betekent echter niet dat er geen nieuwe dingen in het landschap gerealiseerd kunnen worden. Agrariërs blijven belangrijke beheerders van het landschap. Er wordt gezocht naar een goede balans gezocht tussen landbouw, toerisme en recreatie en natuur. Er is ruimte voor uitbreiding van extensieve recreatie. In de Ronde Hoep is de recreatie van oudsher meer geconcentreerd rond de boerenerven. Vanuit de kernen zijn groene verbindingen met de buitengebieden gewaarborgd en verbeterd.

Conclusie voor de beheersverordening

De beheersverordening legt de bestaande situatie vast en kan niet voorzien in ruimtelijke ontwikkelingen. De gemeente Ouder-Amstel werkt aan een bestemmingsplan De Ronde Hoep wat (deels) een ontwikkelingsgericht karakter zal krijgen.

Economische visie

Voor Ouder-Amstel is een "beleidsambitie Economie 2020+" opgesteld, waarin het verbeteren van het vestigingsklimaat en het stimuleren van de lokale economie en regionale initiatieven de speerpunten zijn. In dit document wordt geconcludeerd dat vanwege de grote werkgelegenheidsfunctie de economische uitgangspositie van deze gemeente goed is. Behoud van deze economische positie is echter niet vanzelfsprekend. Actieve inzet van gemeente, regio en bedrijfsleven is noodzakelijk.

De toeristisch recreatieve potenties van Ouderkerk aan de Amstel kunnen verder benut worden. In de komende jaren zal de gemeente tezamen met ondernemers en andere stakeholders w.o. de Stadsregio, kunnen uitwerken welke acties ondernomen dienen te worden om dit mogelijk te maken. Een en ander moet er toe leiden dat Ouder-Amstel onderdeel gaat uitmaken van het toeristisch gebied van Amsterdam met een eigen 'gezicht'. Meer toerisme en recreatie betekent meer basis voor detailhandel en horeca, betekent meer werkgelegenheid en economische vitaliteit. Aanknopingspunten zijn het uitbouwen van het landelijk-ambachtelijke karakter van Ouderkerk aan de Amstel en vervlechting tussen dorpskern en buitengebied. Bereikbaarheid is hierbij belangrijk.

Conclusie voor de beheersverordening

De beheersverordening De Ronde Hoep voorziet niet in ontwikkelingsmogelijkheden. De gemeente Ouder-Amstel werkt aan een bestemmingsplan De Ronde Hoep wat (deels) een ontwikkelingsgericht karakter zal krijgen .

4. MILIEU- EN WAARDEASPECTEN

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden de verschillende milieu- en waardespecten beschouwd. De beheersverordening is conserverend van aard. Dit houdt in dat er geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Wel wordt in het hoofdstuk gekeken naar eventuele knelpunten.

4.2 Luchtkwaliteit

Wet luchtkwaliteit

In 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Met deze wet zijn luchtkwaliteitseisen verankerd in de Wet milieubeheer. Op de beoordeling van luchtkwaliteit is niet alleen de Wet milieubeheer van toepassing, maar ook het Besluit niet in betekende mate bijdragen en drie regelingen (Regeling niet in betekende mate bijdragen (NIBM), de Regeling beoordeling luchtkwaliteit en de Regeling projectsaldering luchtkwaliteit 2007).

Er is een andere wijze van toetsing van bouw- en bestemmingsplannen opgenomen. Zo dient te worden onderzocht of een project 'in betekende mate' van invloed is op de luchtkwaliteit. In het Besluit NIBM en de Regeling NIBM zijn handvaten aangereikt om te bepalen of een project niet in betekende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Het begrip "niet in betekende mate" is gedefinieerd als een bijdrage die maximaal 3% bedraagt van de grenswaarde voor stikstofdioxide en fijn stof. De mate van schaalgrootte waaronder niet hoeft te worden getoetst (de vertaling van bovengenoemde 3% norm naar concrete bouwprojecten), bedraagt 1500 woningen bij één ontsluitingsweg. Voor het ontwikkelen van kantoorlocaties geldt een schaalgrootte van 100.000 m² bruto vloeroppervlakte bij één ontsluitingsweg. De Regeling NIBM benoemt tevens categorieën van gevallen die niet in betekende mate bijdragen aan luchtverontreiniging. Als een project in één van deze categorieën valt of voldoet aan de gestelde criteria voor de schaalgrootte van het plan (1500 woningen of 100.000 m² kantooroppervlakte) dan hoeft er niet te worden getoetst aan de luchtkwaliteitsnormen. De begrippen goede ruimtelijke ordening en blootstelling van kwetsbare groepen blijven van belang.

Situaties waar de luchtkwaliteitsnormen worden overschreden zullen integraal worden aangepakt met maatregelenpakketten voor probleemgebieden. Er worden op drie bestuurslagen maatregelen genomen, namelijk door het rijk, provincie en gemeenten (Nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit, NSL).

Samenvattend vormt de Wet luchtkwaliteit geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL.

Luchtkwaliteitsnormen

De luchtkwaliteitsnormen zijn opgenomen in bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit. De volgende grenswaarden (jaargemiddeld) zijn opgenomen:

- Zwavel (SO₂): 125 micro g/m³;
- Stikstofdioxide (NO₂): 40 micro g/m³;
- Fijn stof (PM₁₀): 40 micro g/m³;
- Koolstofmonoxide: 8 uurgemiddelde 6 micro g/m³;
- Benzeen: 10 micro g/m³;
- Lood: 0,5 micro g/m³.

In de praktijk zijn alleen de normen voor stikstofdioxide en fijn stof van belang.

Conclusie

De beheersverordening is conserverend van aard, er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Uit de Monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl/viewer/) blijkt dat in de Ronde Hoep geen overschrijdingen van de luchtkwaliteitsnormen optreden. De conclusie is dat de Wet luchtkwaliteit geen knelpunt vormt voor de realisatie van de beheersverordening.

4.3 Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder liggen er zones rond wegen, spoorlijnen en gezoneerde industrieterreinen. Wegen op een woonerf of met een maximumsnelheid van 30 km/uur hebben geen zone. Binnen een geluidszone moet voor het realiseren van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen onderzoek worden gedaan naar de optredende geluidbelasting.

Woningen, scholen, kinderdagverblijven en zieken- en verzorgingstehuizen zijn volgens de Wet geluidhinder geluidgevoelige bestemmingen. Binnen het plangebied worden geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt.

Hierna wordt voor het plangebied de situatie beschreven voor wegverkeers-, railverkeers-, industrie- en luchtvaartlawaai.

Wegverkeerslawaai

Binnen het plangebied ligt de Rijksweg A9, dit is een gezoneerde weg. Andere gezoneerde wegen betreffen Waver, Rondehoep Oost en Rondehoep West relevant. Binnen de geluidszones van deze wegen worden geen nieuwe geluidsgevoelige objecten toegestaan.

Railverkeerslawaai

Er zijn geen spoorlijnen gelegen in de nabijheid van de Ronde Hoep. Op circa 3 kilometer afstand ligt het treinspoor Amsterdam – Utrecht.

Industrielawaai

Het plangebied ligt niet binnen de geluidszone van een in het kader van de Wet geluidhinder gezoneerd industrieterrein.

Luchtvaartlawaai

De Ronde Hoep ligt binnen de 48 dB(A) Lden contour van Schiphol. Binnen deze contour is de afweging van ruimtelijke ontwikkelingen maatwerk, afhankelijk van de locatie. Deze afweging hoeft niet in deze beheersverordening te worden gemaakt. Immers, dit instrument maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk.

Conclusie

Aangezien de beheersverordening geen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maakt, heeft de Wet geluidhinder geen gevolgen voor de beheersverordening De Ronde Hoep.

4.4 Externe veiligheid

Risico's

Bij externe veiligheid gaat het om de risico's voor de omgeving die samenhangen met het produceren, verwerken, opslaan en vervoeren van gevaarlijke stoffen. Deze risico's doen zich voor rondom risicovolle bedrijven, transportassen of buisleidingen waarover, respectievelijk waardoor, gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Normen externe veiligheid

Aan deze risico's zijn normen gekoppeld. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in landelijke wet- en regelgeving, circulaires en beleidsnota's. Deze externe veiligheidsnormen stellen soms harde grenzen. In het geval geen duidelijk grenzen zijn vastgesteld is sprake van een wettelijke verplichting voor het bevoegde

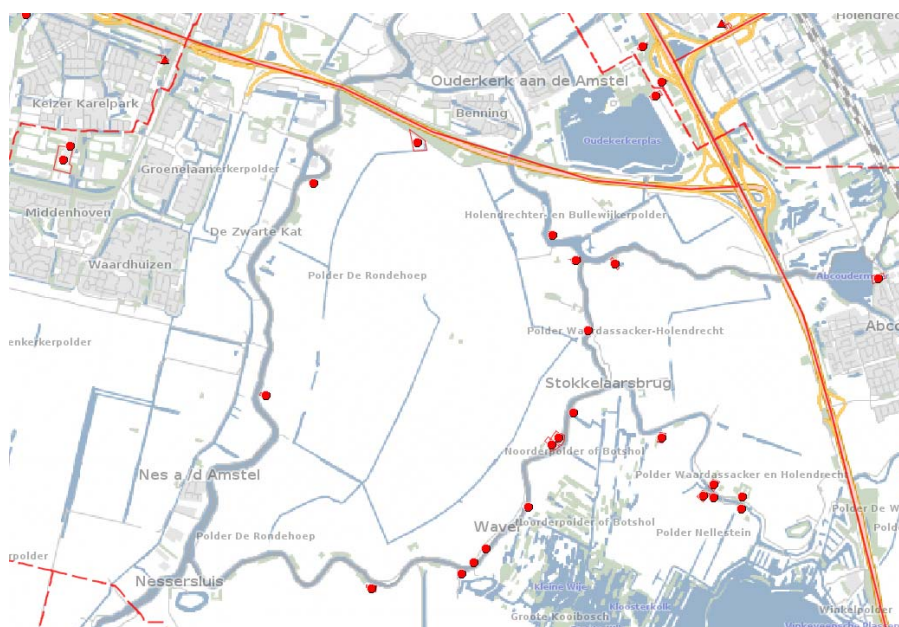
gezag om expliciet en consequent te motiveren hoe met de veiligheid van burgers wordt omgegaan in een bepaald gebied.

In Nederland worden twee normen gehanteerd voor externe veiligheidsrisico's, namelijk het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico (PR)

Bij het plaatsgebonden risico (PR) gaat het om de kans per jaar dat een denkbeeldig persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen als deze persoon zich onafgebroken en onbeschermd in de nabijheid van een risicovolle inrichting of transportas bevindt.

In figuur 3 zijn de risicovolle inrichtingen en transportassen weergegeven. Het maximaal toegestane plaatsgebonden risico is genormeerd en dient in acht genomen te worden bij milieuvergunningverlening en ruimtelijke ordening.



Figuur 3. De Ronde Hoep en omgeving (uitsnede prof. Risicokaart d.d. 07.04.2014)

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico (GR) is de cumulatieve kans dat een (werkelijk) aanwezige groep van 10, 100 of 1000 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep wordt afgezet tegen de kans daarop.

Het bevoegde gezag is verplicht om zich bij besluitvorming in het kader van de Wet op de ruimtelijke ordening, de Wet milieubeheer te verantwoorden over het geaccepteerde groepsrisico.

Situatie

In het kader van de procedure om te komen tot een beheerverordening voor de Ronde Hoep – een document vergelijkbaar met een conserverend bestemmingsplan (geen ruimtelijke ontwikkelingen beoogd) – is nagegaan welke risicobronnen er in de omgeving van het plangebied zijn gesitueerd.

Opslag

- Rondehoep West 43, bovengrondse propaantank 3 m³, risicocontour 10-6 20m;
- Waver 21a, bovengrondse propaantank 3 m³, risicocontour 10-6 20m;
- Waver 37a, bovengrondse propaantank 3 m³, risicocontour 10-6 20m;
- Waver 49, bovengrondse propaantank 3 m³, risicocontour 10-6 20m.

Overige inrichtingen

- Polderweg 32;
- Rondehoep Oost 3;
- Rondehoep West 56;
- Waver 9;
- Waver 37.

Het plangebied ligt buiten het beperkingengebied dat is vastgesteld bij het Luchthavenindelingenbesluit voor de luchthaven Schiphol.

Transport

In het plangebied is één weg aanwezig waarover gevaarlijke stoffen worden getransporteerd, namelijk de Rijksweg A9. Bij deze weg hoort een risicoafstand (PR10-6) van 0 meter.

Conclusie

Nagegaan is welke risicobronnen er in de directe omgeving van het plangebied gesitueerd zijn. De beheersverordening maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk binnen de risicocontouren van de genoemde inrichtingen. Ook binnen de risicocontour van de A9 worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Op grond van de beheersverordening is er binnen het plangebied 'De Ronde Hoep' dus geen sprake van een toename van het aanwezige aantal personen. Er vindt geen wijziging plaats van de hoogte van het groepsrisico. Geconcludeerd kan worden dat externe veiligheid geen belemmering vormt voor de beheersverordening.

4.5 Ecologie

Wetgeving met betrekking tot de bescherming van de natuur richt zich op twee hoofdthema's. Het gaat hierbij om de bescherming van natuurgebieden (gebiedsbescherming) en de bescherming van plant- en diersoorten (soortbescherming).

Gebiedsbescherming

Gebiedsbescherming wordt geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische hoofdstructuur (EHS). De provincie is hiervoor het bevoegde gezag. Voor bestemmingsplannen, bouwplannen of andere activiteiten, kan het noodzakelijk zijn dat een vergunning ex artikel 19d Natuurbeschermingswet aangevraagd moet worden bij de provincie.

Het afwegingskader van de Habitatrichtlijn staat bekend als de Habitattoets. Deze bestaat uit een Voortoets en eventueel een zogenoemde "passende beoordeling" als uit een Voortoets blijkt dat er mogelijk significante gevolgen zijn. De belangrijkste aspecten bij de beoordeling van mogelijke invloed op natuurgebieden aan de orde komen zijn: oppervlakteverlies, verontreiniging, verdroging, geluid, licht, verstoring door mensen, mechanische effecten en versnippering.

Soortbescherming

Soortbescherming wordt geregeld in de Flora- en fauna wet. In deze wet is een aantal planten en dieren aangewezen als beschermd. Deze beschermde organismen mogen niet zonder reden in hun bestaan worden aangetast. Belangrijk is het feit dat beschermde organismen ook buiten natuurgebieden voorkomen. De wet maakt een onderscheid tussen licht (tabel 1), middelzwaar (tabel 2) en zwaar beschermde soorten (tabel 3). Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik dan wel van ruimtelijke ontwikkeling of inrichting, gelden voor sommige, licht beschermde soorten, de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet niet.

Als er negatieve effecten optreden op zwaar beschermde soorten (tabel 3 Flora- en faunawet) dient een ontheffing volgens art. 75 van de flora- en faunawet te worden aangevraagd bij het ministerie van LNV. Voor de zwaar beschermde soorten wordt deze ontheffing slechts verleend, indien:

- er sprake is van een wettelijk geregeld belang (groot maatschappelijk belang, in sommige gevallen ook ruimtelijke inrichting en ontwikkeling);
- er geen alternatief is;
- geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

In de Flora- en faunawet is een zorgplicht opgenomen. Deze zorgplicht houdt in dat menselijk handelen geen nadelige gevolgen voor flora en fauna mag hebben. De zorgplicht geldt voor alle planten en dieren, beschermd of niet.

Conclusie

De beheersverordening maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Dit betekent dat er geen negatieve effecten op beschermde soorten op kunnen treden en dat er geen ecologisch onderzoek hoeft te worden verricht.

In de nabijheid van het plangebied ligt het Natura 200gebied Botshol. Hierdoor moet ondanks het conserverende karakter van de beheersverordening een passende beoordeling en een plan-m.e.r.-procedure te worden gevolgd. De gemeente Ouder-Amstel heeft een bestemmingsplan voor de Ronde Hoep in voorbereiding. In het kader van dat bestemmingsplan wordt een passende beoordeling gemaakt en een plan-m.e.r.-procedure gevolgd.

4.6 Bodem

In de beheersverordening dient rekening te worden gehouden met de kwaliteit van de bodem ter plaatse. Het is wettelijk verboden om te bouwen op verontreinigde grond. Om te kunnen bepalen of de bodem in het plangebied geschikt is voor het beoogde gebruik dient bij voorgenomen bouwactiviteiten een bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Hierdoor dient bij ontwikkelingen in het gebied altijd een historisch bodemonderzoek te worden verricht en vaak ook een verkennend bodemonderzoek.

Uit het historisch onderzoek kan blijken dat (op een deel van een locatie) reeds een recent bodemonderzoek heeft plaatsgevonden. In dat geval kan mogelijk worden volstaan met de resultaten van dat bodemonderzoek mits het uitgevoerde onderzoek voldoende betrekking heeft op het te ontwikkelen terrein. Uit het historisch onderzoek kan tevens blijken dat in een eerder uitgevoerd bodemonderzoek een verontreiniging is aangetoond die een belemmering zou kunnen vormen voor het beoogde gebruik. Indien uit een verkennend bodemonderzoek blijkt dat er een verontreiniging is aangetoond dan dient een nader bodemonderzoek te worden uitgevoerd om de eventuele ernst van de verontreiniging en eventuele noodzaak tot bodemsanering vast te stellen. Wanneer de locatie naar aanleiding van het historisch of verkennend bodemonderzoek als asbestverdacht wordt aangemerkt dan dient tevens een asbestonderzoek te worden verricht conform de geldende normen.

De bodem bestaat grotendeels uit een veraarde bovengrond op diep veen; langs de randen ligt een kleidek op het veen. Het centrale deel bestaat voornamelijk uit Vlierveengronden op zavel of klei. In de rest van de Ronde Hoep komen ook Weideveengronden en Koopveengronden voor, gelegen op Bosveen of eutroof Broekveen. De bovengrond is licht tot matig verontreinigd en de laag daaronder is schoon met uitzondering van de randen: deze zijn licht tot matig verontreinigd. Lokaal zijn er enkele bodemverontreinigingen (BK Ingenieurs, 2009).

Conclusie

Omdat de beheersverordening een conserverend karakter heeft en er geen nieuwe gevoelige bestemmingen of ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt, is het niet noodzakelijk de bodem te onderzoeken. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor voorliggende verordening.

4.7 Milieuzonering

Milieuzonering

Een goede ruimtelijke ontwikkeling streeft naar het bevorderen van een duurzame ruimtelijke kwaliteit in een dynamische samenleving. Het is helder dat duurzame ruimtelijke kwaliteit mede richting en inhoud geeft aan het criterium "een goede ruimtelijke ordening". Een goede ruimtelijke ordening houdt ook in het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten doet in de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (editie 2009), het zogenaamde 'groene boekje', een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand bedrijven gesitueerd worden. Het Groene Boekje geeft adviesafstanden (die gemotiveerd kunnen worden toegepast bij ruimtelijke ordening).

Conclusie

De publicatie bedrijven en milieuzonering is niet bedoeld voor het beoordelen van bestaande situaties. In de bestaande situatie is er sprake van een aantal melkveebedrijven, enkele bedrijven en woningen. Aangezien er geen nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt, vormt het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering voor de vaststelling van deze beheersverordening.

4.8 Duurzaamheid

In de beheersverordening dient rekening gehouden worden met duurzaam bouwen, duurzaam renoveren en energiebesparing bij bedrijven. Deze aspecten komen naar voren in het Woonbeleid Ouder-Amstel 2012-2015 "Doorstromen naar duurzaam bouwen" van de gemeente Ouder-Amstel.

Om aan de voortdurend veranderende vraag naar woningen te kunnen voldoen is het noodzakelijk om in het kader van duurzaamheid flexibel en levensloopbestendig te bouwen. Daarnaast wordt in het woonbeleid aandacht gevraagd voor duurzaam energieverbruik en duurzame energieopwekking. Ontwikkelingen in wet- en regelgeving hebben ervoor gezorgd dat nieuwbouw steeds duurzamer wordt. Helaas

blijven duurzaamheidsmaatregelen vaak beperkt tot nieuwbouw omdat het nemen van maatregelen in de bestaande voorraad afhankelijk is van eigenaren. De gemeente hoopt door een subsidiebedrag beschikbaar te stellen burgerinitiatieven te stimuleren.

Aangaande duurzaamheid gaat het in hoofdlijnen om:

- duurzame energieopwekking: warmte- en koudeopslag, gebruik van restwarmte, zonne- en windenergie;
- innovatie bouwtechnieken: toepassing van vegetatiedaken;
- gebruik van nieuwe (milieuvriendelijke) isolatietechnieken en duurzame, onderhouds- en milieuvriendelijke bouwmaterialen;
- levensloopbestendig, toekomstgericht en flexibel bouwen moeten ervoor zorgen dat gebouwen voor verschillend gebruik geschikt is en een lange levensduur heeft.

Conclusie

Het beleid heeft geen gevolgen voor deze beheersverordening aangezien er geen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt.

4.9 Cultuurhistorie en archeologie

De Monumentenwet biedt sinds 2007 bescherming aan zowel archeologische waarden als cultuurhistorische monumenten. Door middel van deze wet is het sindsdien verplicht archeologie planologisch te beschermen via het bestemmingsplan. Gebouwde monumenten werden al langer beschermd via verordeningen.

Sinds januari 2012 biedt de wet ook bescherming aan historisch-geografische elementen, zoals dijken, verkavelingspatronen, wegen etc. Het Besluit ruimtelijke ordening voorziet daarin, want daarin is bepaald dat alle cultuurhistorische waarden moeten worden geïnventariseerd en meegewogen in bestemmingsplannen.

Archeologie

Binnen het plangebied bevindt zich een huisterp aan de Waver uit de Late Middeleeuwen. Er zijn overblijfselen uit die tijd aanwezig op ongeveer 40 cm –mb, het gaat dan bijvoorbeeld om funderingen, ophogingslagen en afgedankt huisraad. Verder zijn er negen andere archeologische elementen aanwezig die een archeologische waarde hebben. Het gaat dan ondermeer om resten van een kruit(molen) en huisterpen uit de Late Middeleeuwen en de Nieuwe tijd. Door de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek zijn delen van de stroomruggen van de Oude Waver aangewezen als gebieden met een hoge trefkans. Met de toepassing van een dubbelbestemming ‘waarde-archeologie’ worden deze beschermd.

Panden met een cultuurhistorische waarde

Binnen het plangebied zijn verschillende gebouwen aanwezig met grote cultuurhistorische waarde. Deze zijn aangeduid op de kaart behorende bij de beheersverordening en middels regels beschermd. Enkele gebouwen zijn een Rijksmonument, deze zijn in de onderstaande tabel terug te vinden.

Adres	Omschrijving	Monument nr.
Ronde Hoep Oost 8/8b	agrarische gebouwen	31970
Rondehoep West 40	agrarische gebouwen	31972
Rondehoep West 41	agrarische gebouwen	31973
Waver 3	agrarische gebouwen	31974
Waver 29	agrarische gebouwen	31975
Waver 34	agrarische gebouwen	31976

5. WATER

5.1 Algemeen

Water en ruimtelijke ordening zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Enerzijds is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Het wateraspect vraagt om die reden bijzondere aandacht.

Het plangebied maakt in waterstaatkundig opzicht deel uit van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht. De instantie Waternet treedt als waterkwantiteitsbeheerder voor de polderen boezemwateren op. Deze instantie beheert ook de waterkwaliteit van boezemen polderwater. Bij veranderingen in de inrichting dan wel het beheer van het water binnen het plangebied dient in een vroegtijdig stadium het overleg gezocht te worden tussen de gemeente en Waternet.

5.2 Oppervlaktewater

In figuur 4 is een afbeelding opgenomen met daarin de verschillende waterlopen binnen het plangebied.

Polder de Ronde Hoep heeft een dicht netwerk van sloten met een gemiddelde onderlinge afstand van circa 60 meter. Aan de oostzijde van het gebied kan overtollig water via een gemaal naar de Waver worden gepompt.

5.3 Riolering

Het verbrede Gemeentelijk Rioleringsplan (vGRP) vertolkt het beleid van de gemeente Ouder-Amstel ten aanzien van het stedelijk afvalwater, het afvloeiende hemelwater en het grondwater, en draagt als zodanig, in samenhang met andere gemeentelijke plannen, bij aan de wateropgaven waar de gemeente voor staat.

In de Ronde Hoep zijn gebouwen aangesloten op de riolering. Hemelwater wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater. Aangezien de beheersverordening geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, verandert er niets aan de huidige wijze van riolering dan wel afvoer van hemelwater.

5.4 Grondwater

Voor de invoering van het vigerend peilbesluit waren er vier peilvakken met een vast zomer- en winterpeil van -2,60 m t.o.v. NAP (50 cm drooglegging) en 9 particuliere onderbemalingen met peilen van -2.85 tot -3.20 m t.o.v. NAP (45-80 cm drooglegging) (zie Figuur 2.32). De rest van de polder vormde 1 groot peilvak met een vast zomer- en winterpeil van -2,97 (60 cm drooglegging).

Tegenwoordig heeft het deel van De Ronde Hoep ten zuiden van de snelweg 5 peilgebieden. Aan de randen van de polder zijn 4 peilgebieden met een 'landbouwkundig' peilregime met zomer- en winterpeil. Het centrale deel van De Ronde Hoep is hydrologisch geïsoleerd en daar is flexibel peilbeheer ingesteld. De oppervlakte van het flexpeilgebied in polder De Ronde Hoep is 1,5 km². Het flexpeilgebied ligt midden rondom een brede, centrale sloot, de Meentsloot. Alle sloten in het flexpeilgebied staan via deze Meentsloot met elkaar in verbinding. In het noordoosten kan indien nodig water via een afsluitbare duiker het flexpeilgebied ingelaten worden. Het inlaatwater is afkomstig uit de Waver en heeft een hoge EC en P-concentratie door een grote bijdrage van brak uitgemalen water uit polder Groot Mijdrecht. In nattere rijden kan via een verstelbare stuw aan de oostkant water het flexpeilgebied uitgelaten worden. Midden door het flexpeilgebied ligt een sloot die zorgt voor de afwatering van het deel van polder De Ronde Hoep ten westen van het flexpeilgebied naar het oosten. Er is geen open verbinding tussen deze sloot en de andere sloten van het flexpeilgebied.

Binnen het flexpeilgebied is een maximum- en een minimumpeil vastgesteld van -2,45 en -2,80 m t.o.v. NAP. Rondom het flexpeilgebied zijn de particuliere onderbemalingen verdwenen en zijn 4 grote peilvakken overgebleven. In de winter staat het peil in het flexpeilgebied veelal hoger dan in het omliggende gebied. In de zomer mag het peil in de omliggende peilvakken iets verder uitzakken dan in het flexpeilgebied (met uitzondering van het iets hoger gelegen noordoostelijke peilvak waar een minimumpeil van -2,65 m t.o.v. NAP wordt gehanteerd).

5.5 Compensatie toegenomen verharding

De beheersverordening is een beheersdocument, nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden niet mogelijk gemaakt middels deze beheersverordening. Mocht er verharding plaats vinden binnen het plangebied dan zal het gaan om relatief kleine veranderingen. In de keur van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht is bepaald dat het zonder vergunning van het bestuur verboden is neerslag versneld tot afvoer te laten komen:

- door in het stedelijk en glastuinbouwgebied meer dan 1000 vierkante meter verhard oppervlak aan te brengen;
- door in overig gebied meer dan 5000 vierkante meter verhard oppervlak aan te brengen.

In dergelijke gevallen zal een wateradvies bij het hoogheemraadschap worden ingewonnen.

5.6 Waterkeringen

De dijk die de Ronde Hoep omzoomt fungeert als waterkering. De beschermingszone die bij de kering hoort reikt tot binnen het plangebied van de beheersverordening 'De Ronde Hoep'. Om die reden is er planologisch beschermingsregime opgenomen in voorliggende beheersverordening.

5.7 Overleg Waternet

De concept beheersverordening 'De Ronde Hoep' wordt voorgelegd aan Waternet. Hiermee wordt de waterbeheerder in de gelegenheid gesteld te reageren op de beheersverordening.

6. PLANBESCHRIJVING

6.1 De beheersverordening

De vormgeving van verbeelding en planregels van een bestemmingsplan wordt ingegeven door de RO-Standaarden 2012. Een beheersverordening behoeft niet aan deze standaarden te voldoen.

Een beheersverordening is een beheerregeling en heeft betrekking op een gebied waarin geen ruimtelijke ontwikkelingen worden voorzien. Een beheersverordening legt de bestaande situatie vast (bestaande bebouwing en functies), met eventueel daarnaast de gebruikelijke beperkte uitbreidingsmogelijkheden.

Met betrekking tot de "bestaande" situatie dient daarbij het volgende te worden opgemerkt. Volgens de VNG kan daarbij onderscheid worden gemaakt in "gebruik in enge zin" en "gebruik in ruime zin".

- Gebruik in enge zin is het gebruik dat feitelijk bestaand is dat op het moment van het vaststellen van de beheersverordening. Dit geldt voor zowel voor het gebruik van gronden en opstallen als van de aanwezige bouwwerken. Het feitelijk bestaand gebruik van gronden en van opstallen en de aanwezige gebouwen moet worden geïnventariseerd en vastgelegd. Bij het gebruik gaat het dan niet alleen om specifieke vormen van gebruik, maar meer om algemene functies. Zo gaat het bijvoorbeeld niet om een bakkerij, maar om detailhandel.
- Bij gebruik in ruime zin gaat het niet om de feitelijk bestaande situatie, maar om het vigerende bestemmingsplan. Al het in het vigerend bestemmingsplan toegelaten gebruik en al de op basis van het bestemmingsplan toegestane bouwwerken worden in deze uitleg als bestaand beschouwd. Het gaat hier dus om wat op basis van het vigerende bestemmingsplan is toegestaan. Dus ook de ontwikkelingen die wel zijn toegestaan, maar nog niet gerealiseerd.

De VNG adviseert daarom bij een keuze voor een beheersverordening op basis van vigerend bestemmingsplan (gebruik in ruime zin) te kiezen voor de beperkte uitleg, gelet op de overwegingen omtrent beheer en ruimtelijke ontwikkelingen in de voorgaande alinea's. Daarbij dient te worden bedacht dat een beheersverordening een mix van regelingen kan bevatten, in die zin dat voor het ene gebied gekozen wordt voor de feitelijk bestaande situatie en in een ander gebied voor het gebruik in ruime zin overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan met inachtneming van het hiervoor gestelde. Voor deze beheersverordening staat het gebruik in ruime zin voorop, waarin overwegend wordt uitgegaan van het vigerende juridische regime, met dien verstande dat er geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt worden.

6.2 Systematiek van de beheersverordening

De beheersverordening 'Ronde Hoep' is vervat in een verbeelding, de regels en de toelichting.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige bouwwerken. Qua regeling is grotendeels aangesloten bij bestemmingsplan 'De Ronde Hoep 2003' van de gemeente Ouder Amstel.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor het weergeven waar welke besluitvlakken zijn.

De toelichting heeft een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde regels.

6.3 Artikelsgewijze toelichting

Planregels zijn nodig om het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de bebouwing binnen het plangebied te regelen. De planregels zijn onder te verdelen in:

- a. Inleidende regels.
- b. Bestemmingsregels.
- c. Algemene regels.
- d. Overgangs- en slotregels.

Ad a) inleidende regels

De inleidende regels zijn van algemene aard en betreffen de 'begrippen en de 'wijze van meten'.

Artikel 1: begrippen

Hierin worden de in de planregels voorkomende begrippen omschreven en wordt de interpretatie van de diverse begrippen vastgelegd, zodat duidelijk wordt wat onder de begrippen wordt verstaan.

Artikel 2: wijze van meten

Hierin wordt aangegeven hoe de in het plan voorkomende maten dienen te worden bepaald.

Ad b) Bestemmingsregels

De bestemmingsregels betreffen de bepalingen die de materiële inhoud (gebruiksdoel) van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen weergeven. In de bestemmingsregeling zijn per bestemming de volgende onderdelen beschreven:

- o De bestemmingsomschrijving.
- o De bouwregels.
- o De afwijkingen.
- o Specifieke gebruiksregels.

In dit bestemmingsplan zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

Artikel 3: Agrarisch

Dit is toegekend aan de percelen met een agrarisch gebruik en waar tevens de hoofdgebouwen en (bedrijfs)woningen behorend bij de agrarische bedrijven zijn gelegen. Deze percelen grenzen allen aan de wegen die rondom de polder liggen en kenmerken zich door een wat intensiever gebruik met bijbehorende bebouwing dan de agrarische percelen binnen de polder. Ter bescherming van cultuurhistorisch waardevolle panden is een aanduiding 'karakteristiek' opgenomen.

Artikel 4 Agrarisch met waarden – natuur- en landschapswaarden

Deze bestemming is toegekend vanwege het ter plaatse aanwezige huidige agrarische gebruik in combinatie met de aanwezige natuur- en landschapswaarden. Ter plaatse is agrarisch gebruik en veehouderij toegestaan, in combinatie met behoud en ontwikkeling van de aanwezige waarden. Daarnaast zijn deze gronden ook bedoeld voor extensief recreatief medegebruik. Op deze gronden zijn geen nieuwe gebouwen toegestaan. Ten behoeve van het behoud van de aanwezige waarden zijn regels opgenomen voor de omgevingsvergunning voor diverse werken en werkzaamheden.

Artikel 5: Bedrijf

Deze bestemming is toegekend aan de aanwezige bedrijfspercelen binnen het plangebied. Bedrijven uit categorie 1 en 2 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan. Tevens zijn enkele aanwezige bedrijven specifiek aangeduid. Middels een afwijkingsbevoegdheid kan het bevoegd gezag een bedrijf uit een categorie hoger toestaan, mits de effecten vergelijkbaar zijn met de lagere categorie.

Artikel 6: Groen

Deze bestemming is toegekend aan de gronden die met name langs de A9 zijn gelegen. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan.

Artikel 7 Horeca

De bestemming 'Horeca' is toegekend aan een horecagelegenheid aan de Ronde Hoep Oost ten behoeve van een café- restaurant met de daarbij behorende parkeervoorzieningen. Gebouwen zijn uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak toegestaan.

Artikel 8 Maatschappelijk

Deze bestemming is toegekend aan het bestaande gemeenschapshuis aan de Waver 10.

Artikel 9 Natuur

De bestemming 'Natuur' is toegekend aan de gronden met een specifieke natuurlijke functie. Dit betreft hoofdzakelijk de groene oevers langs de Amstel en de Waver. Binnen deze bestemming is recreatief medegebruik toegestaan. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Met een afwijkingsbevoegdheid kunnen bijbehorende bouwwerken bij woonschepen worden toegestaan. Dit geldt ook voor de aanleg van steigers. Ten behoeve van het behoud van de aanwezige waarden zijn regels opgenomen voor de omgevingsvergunning voor diverse werken en werkzaamheden.

Artikel 10 Natuur – Dagrecreatie

Deze bestemming is toegekend aan de gronden van de boerententencamping aan de Waver 50. Deze gronden zijn naast behoud en ontwikkeling van natuurwaarden, bedoeld voor recreatieve voorzieningen. Ten behoeve van recreatieve onderkomens zijn bouwregels opgenomen. Daarnaast zijn ter bescherming van de aanwezige waarden regels opgenomen voor de omgevingsvergunning voor diverse werken en werkzaamheden.

Artikel 11 Tuin

De gronden aangrenzend gelegen bij (bedrijfs)woningen zijn bestemd als 'tuin'. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd; wel is uitbreiding van hoofdgebouwen op deze gronden mogelijk onder bepaalde voorwaarden. Bouwwerken geen gebouwen zijnde, zijn wel toegestaan. Middels gebruiksregels is geregeld dat opslag in tuinen is verboden.

Artikel 12 Verkeer

De bestemming 'Verkeer' is toegekend aan de bestaande wegen in en rondom het plangebied, waaronder de A9, De Ronde Hoep Oost, Ronde Hoep West, Waver en de Polderweg. Binnen deze bestemming zijn verkeersdoeleinden toegestaan. De gronden mogen niet met gebouwen worden bebouwd. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan voor zover deze ten dienste staan van de verkeersdoeleinden. Middels een afwijkingsbevoegdheid is de aanleg van een steiger toegestaan.

Artikel 13 Water

De bestemming 'Water' is toegekend aan de Amstel, Waver en de belangrijkste sloten die in de polder liggen. Binnen deze bestemming zijn watergelatereerde functies toegestaan en is ook een gemaal opgenomen. Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde, zijn enkele bepalingen opgenomen.

Artikel 14 Wonen

De bestemming 'Wonen' is toegekend aan alle percelen binnen het bestemmingsplan met wonen als hoofdfunctie. Ter bescherming van cultuurhistorisch waardevolle panden is een aanduiding 'karakteristiek' opgenomen. Tevens zijn binnen deze bestemming enkele specifiek functies aangeduid, zoals een vergaderaccommodatie en een woonschip. Voor het bouwen van hoofdgebouwen zijn bouwregels opgenomen. Tevens zijn binnen de bestemming gebruiksregels opgenomen voor het uitoefenen van een beroep aan huis.

Dubbelbestemmingen

Er zijn dubbelbestemmingen opgenomen ten behoeve van het beschermen van bepaalde waarden en leidingen. De bepalingen van de hoofdbestemming en de dubbelbestemming zijn dan beide van toepassing. Bij strijd tussen deze bepalingen prevaleren de bepalingen van de dubbelbestemming. De reden hiervoor is dat de belangen van de dubbelbestemming zwaarder wegen dan die van de hoofdbestemming.

Ad c) Algemene regels

Artikel 20 Anti-dubbelregel

Deze bepaling is erop gericht om grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog uitvoering kan worden gegeven, niet dubbel te kunnen laten tellen, waardoor er onbedoeld meer woningen gerealiseerd kunnen worden.

Artikel 21 Algemene bouwregels

In dit artikel zijn bepalingen opgenomen voor een omgevingsvergunning voor het slopen er bescherming van karakteristieke bouwwerken. Daarnaast zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van ondergeschikte bouwdelen en over bestaande afstanden en maten. Tevens is een verbod opgenomen voor de realisatie van reclameborden, neonreclame of lichtbakken.

Artikel 22 Algemene gebruiksregels

Deze bepaling regelt het verboden gebruik van gronden en bouwwerken.

Artikel 24 Algemene aanduidingsregels

Aardkundige waarden

Binnen deze regels is de gebiedsaanduiding 'aardkundige waarden' opgenomen voor aardkundig waardevolle gronden. Binnen deze gronden is een omgevingsvergunning vereist voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden.

Vrijwaringszone - straalpad

Binnen de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone- straalpad' zijn geen gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan hoger dan 45m.

Artikel 24 Algemene afwijkingsregels

In de algemene afwijkingsregels is bepaald dat kan worden afgeweken van in het plan genoemde maten en percentages. Tevens kan het bevoegd gezag middels een afwijking een extra woning toestaan in cultuurhistorisch waardevolle gebouwen.

Ad d) overgangs- en slotregels

De overgangs- en slotregels zijn aanvulling op de genoemde bestemmingen en hebben betrekking op:

Artikel 25 Overgangsrecht

In dit artikel ligt vast dat bebouwing en gebruik van gronden en opstallen dat afwijkt van de planregels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag worden voortgezet.

Artikel 26 Slotregel

Deze bepaling omvat de officiële citeertitel van de planregels

7. UITVOERBAARHEID VAN HET PLAN

7.1 Economische uitvoerbaarheid

De beheersverordening 'De Ronde Hoep' is een beheerplan dat geen ontwikkelingen mogelijk maakt. Ook is er geen sprake van een actief gemeentelijk grondbeleid. De voorliggende beheersverordening heeft dan ook geen financiële gevolgen voor de gemeente Ouder-Amstel.

7.2 Handhaving van het plan

De beheersverordening heeft betrekking op een gebied, waarbij weinig of geen ontwikkelingen zijn voorzien. Als de verordening van kracht wordt, gaat het dan ook met name om de handhaving. Een belangrijk aspect van die uitvoering is de handhaving van de in de verordening opgenomen spelregels door de verantwoordelijke overheid en de naleving ervan door de betrokken burgers.

Om bij de handhaving misverstanden te voorkomen is het belangrijk dat de bestaande situatie goed wordt vastgelegd. Op die manier kan de toetsing van bouwplannen en eventuele beperkte gebruiksveranderingen snel en doeltreffend plaatsvinden. En alleen dan is het mogelijk om adequaat tegen illegaal bouwen op te treden. Voor de handhaving van zowel de gebruiksmogelijkheden als bebouwingsmogelijkheden wordt gebruik gemaakt van kaart met bestemmingen, die als bijlage bij de beheersverordening is gevoegd. De bestaande situatie is hierin vastgelegd.

7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De beheersverordening beoogt geen verandering ten opzichte van het feitelijk bestaande of vigerend (planologisch) bestaande gebruik binnen het plangebied. Gelet hierop is niet noodzakelijk om inspraak te bieden. Tevens kent de Wet ruimtelijke ordening geen voorbereidingsprocedure voor de beheersverordening. Het is dan ook niet noodzakelijk om een ontwerp van de beheersverordening ter visie leggen voor zienswijzen. Tegen het besluit tot het vaststellen van een beheersverordening kan geen bezwaar bij de gemeenteraad of beroep bij de bestuursrechter worden aangetekend.

De beheersverordening wordt aan de waterbeheerder Waternet toegezonden. Deze instantie kan eventuele opmerkingen kenbaar maken.

Regels

BRO heeft vestigingen in Boxtel | Amsterdam | Tegelen | Oldenzaal
www.BRO.nl