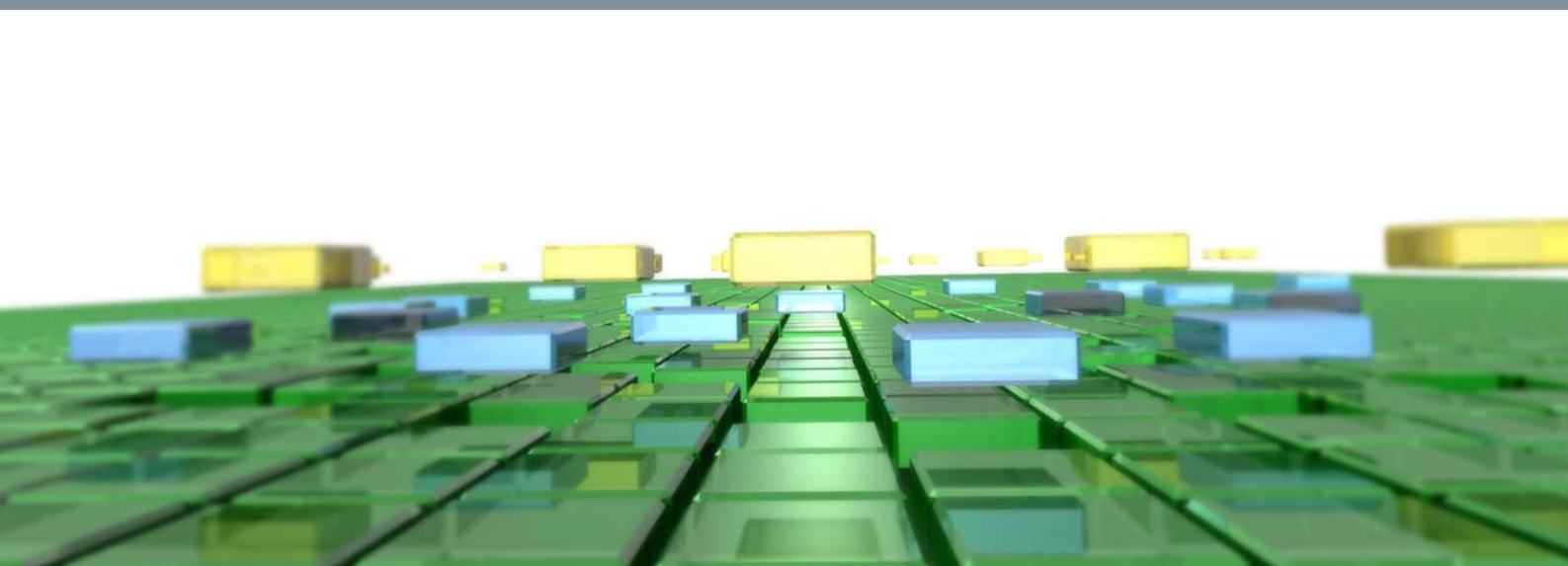


Bestemmingsplan Ouderkerk aan de Amstel
Gemeente Ouder-Amstel
Vastgesteld



Bestemmingsplan Ouderkerk aan de Amstel

Gemeente Ouder-Amstel

Vastgesteld

Rapportnummer:	211x05828.070089_3
Datum:	Juli 2013
Contactpersoon opdrachtgever:	Gemeente Ouder-Amstel Mevrouw Van den Kerkhoff
Projectteam BRO:	Piet Zuidhof, Ellen van den Oetelaar, Chantal Zegers, Grietje Pepping
Concept:	oktober 2012
Voorontwerp:	november 2012
Ontwerp:	februari 2013
Vaststelling:	20 juni 2013
Trefwoorden:	Gemeente Ouder- Amstel, Ouderkerk aan de Amstel, actualisatie bestemmingsplannen.
Bron foto kaft:	BRO, abstract 4
Beknopte inhoud:	--

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401

Toelichting

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied	3
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	5
1.4 Leeswijzer	6
2. HET PLANGEBIED	7
2.1 Ontstaan en opbouw	7
2.2 Huidige situatie	7
2.3 Projectontwikkeling op gronden van de St. Urbanusparochie	9
3. BELEIDSKADER	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3 Regionaal en gemeentelijk beleid	15
4. MILIEU- EN WAARDENASPECTEN	21
4.1 Flora en fauna	21
4.2 Water	22
4.3 Cultuurhistorie en archeologie	24
4.4 Luchtkwaliteit	26
4.5 Geluid	27
4.6 Externe veiligheid	28
4.7 Bodem	30
4.8 Bedrijven en milieuzonering	30
4.9 Technische infrastructuur	31
4.10 Parkeren	31
4.11 Klimaatbeleid	32
5. PLANOPZET EN BESTEMMINGSREGELING	33
5.1 Algemene opzet	33
5.2 Systematiek	33
5.3 Toelichting op de verbeelding	33
5.4 Toelichting op de regels	34

6. UITVOERBAARHEID	39
6.1 Financieel-economische uitvoerbaarheid	39
6.2 Handhaving	39
7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	41
7.1 Informatieronde	41
7.2 Overleg	42
7.3 Vaststellingsprocedure	42
7.4 Beroep	42
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	
Bijlage 1: Reacties en overleg	
Bijlage 2: Nota zienswijzen	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Ouder-Amstel is bezig met het actualiseren van haar bestemmingsplannen. Aanleiding voor het starten van dit traject is de wettelijke herzieningsplicht, die bepaalt dat bestemmingsplannen minimaal eenmaal per tien jaar dienen te worden herzien. Eén van de gebieden waarvoor een actualisatie gewenst is, betreft de kern Ouderkerk aan de Amstel. Op dit moment gelden voor het plangebied een veelvoud aan bestemmingsplannen.

Het actualiseren van de bestemmingsplannen biedt de gemeente de mogelijkheid de gebieden beter te beheren en de diverse regelingen in de verschillende plannen te uniformeren. De verschillende bestemmingsplannen worden gereduceerd tot één bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is een overwegend (consoliderend) beheerplan. In dergelijke plannen wordt met name de bestaande situatie vastgelegd.

In dit plan zijn geen nieuwe ontwikkelingen meegenomen die rechtstreeks mogelijk worden gemaakt. Kleinere ontwikkelingen waarvoor reeds planologische procedures zijn doorlopen worden wel meegenomen in dit bestemmingsplan.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied omvat de kern Ouderkerk aan de Amstel. De grenzen van het bestemmingsplangebied worden gevormd door:

- aan de noordzijde: de Burgemeester Stramanweg;
- aan de oostzijde: de watergang ten oosten van het sportterrein en het zwembad, de watergang ten oosten van de woningen aan de Sluisvaart, de watergang ten oosten van de woningen aan de Overweg, de Middenweg en de Rondehoep Oost;
- aan de zuidzijde: de A9, voor zover gelegen op het grondgebied van Ouder-Amstel;
- aan de westzijde: de Amstel.



Luchtfoto bestaande situatie plangebied (plangebied in rood kader, boven: globale ligging in groter verband, onder: gedetailleerde ligging in nabije omgeving)

Op voorgaande afbeelding is de globale ligging van het plangebied in groter verband weergegeven. Daarnaast is een gedetailleerde luchtfoto afgebeeld waarop de ligging van het plangebied in zijn nabije omgeving te zien is. De exacte begrenzing van het plangebied is ingetekend op de verbeelding van dit bestemmingsplan.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

In het plangebied vigeert een aantal bestemmingsplannen. In onderstaande tabel staan deze in chronologische volgorde van vaststelling en goedkeuring aangegeven.

	Bestemmingsplan	Vaststelling	Goedkeuringsbesluit
1	Ouderkerk 1970	27 oktober 1970	22 februari 1972
2	Sluisvaart - Hoofdenburg 1972	16 mei 1972	24 juli 1973
3	Sluisvaart I 1974 – Uitwerking	14 november 1974	18 maart 1975
4	Sluisvaart I A 1974 – Uitwerking	20 maart 1975	27 mei 1975
5	Sluisvaart II A 1976 – Uitwerking	20 maart 1975	27 mei 1975
6	Sluisvaart II 1987 – Uitwerking	12 mei 1987	14 juli 1987
7	Sluisvaart - Hoofdenburg 1972 – 1 ^e herziening	20 september 1990	18 juni 1991
8	Ouderkerk Oost 1974	17 september 1974	20 januari 1976
9	Hoofdenburg I 1975	4 maart 1976	20 januari 1976
10	Hoofdenburg eerste fase 1979 – Uitwerking	5 juni 1980	7 oktober 1980
11	Hoofdenburg eerste fase II 1981 – Uitwerking	7 april 1981	6 mei 1981
12	Hoofdenburg tweede fase 1982 – Uitwerking	18 januari 1983	19 april 1983
13	Hoofdenburg derde fase 1983 – Uitwerking	31 januari 1984	24 april 1984
14	Hoofdenburg derde fase A 1985 – Uitwerking	8 mei 1985	10 september 1985
15	Hoofdenburg derde fase B 1986 – Uitwerking	1 juli 1986	9 september 1986
16	Achterdijk e.o. 1992	22 december 1992	13 april 1993
17	Benning 1993	24 februari 1994	20 september 1994
18	Benning A 1995 – Uitwerking	20 februari 1996	n.v.t.
19	Benning B 1997 – Uitwerking	15 april 1997	n.v.t.
20	Benning C 1998 – Uitwerking	3 november 1998	n.v.t.
21	Jan Beninghbrug	24 februari 1994	20 september 1994
22	Ouderkerk – centrum 2004	25 maart 2004	28 september 2004
23	Ouderkerk Zuid 2006	15 juni 2006	6 februari 2007
24	Ouderkerk Zuid 2006 – Uitwerking	25 maart 2008	25 april 2008
25	Ouderkerk Zuid 2006 – Uitwerking schoolkavel	21 juli 2007	29 september 2009
26	Ouderkerk Zuid 2006 – Uitwerking Blok 13 Noord	6 april 2010	n.v.t.
27	Ouder-Amster Beschermd dorpsgezicht	26 februari 2010	n.v.t.
28	Ronde Hoep Oost 13-14	31 augustus 2010	n.v.t.

1.4 Leeswijzer

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding met bijbehorende planregels, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting bestaat uit een planbeschrijving met (separate) bijlagen waarin relevante onderzoeksresultaten zijn opgenomen en de resultaten van het (voor)overleg ex artikel 3.1.1 Bro en de inspraak.

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit een zevental hoofdstukken en enkele (separate) bijlagen. De opbouw van de hoofdstukken is zodanig dat er sprake is van een logische volgorde in vraagstelling (wat, waarom, waar, hoe, etc.).

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 'Het plangebied', dit gaat in op de beschrijving van de huidige situatie van het plangebied. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het relevante beleid op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. In hoofdstuk 4 wordt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond. Vanuit de verschillende van invloed zijnde haalbaarheidsaspecten zoals externe veiligheid, luchtkwaliteit en water wordt in dit hoofdstuk beschreven waarom de ontwikkeling die voorliggend bestemmingsplan mogelijk maakt, uitgevoerd kan worden. In hoofdstuk 5 wordt de juridische planopzet toegelicht. Er wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe hetgeen in voorliggend plan is vastgelegd juridisch wordt geregeld. Hoofdstuk 6 geeft inzicht in de economische uitvoerbaarheid van het plan. In het laatste hoofdstuk van dit bestemmingsplan zal verslag worden gedaan van inspraak en (voor)overleg.

2. HET PLANGEBIED

2.1 Ontstaan en opbouw

De geschiedenis van Ouderkerk aan de Amstel gaat terug tot de Middeleeuwen waar op oeverwallen van de veenstroompjes Bullewijk en Amstel bewoning tot stand kwam. Ouderkerk aan de Amstel functioneerde tot de zeventiende eeuw als verzorgingskern voor het omliggende gebied. Visserij en veeteelt waren in deze tijd belangrijke bestaansmiddelen. Nadien vestigden welgestelde stedelingen zich met buitenplaatsen langs de rivieren. Een aantal van deze monumentale woningen bestaat nog steeds.

De Wagenweg (de huidige Dorpsstraat) en de Koningin Julianalaan vormden de doorgaande route in de 19^e eeuw. Een ingrijpende verandering voor de ruimtelijke opbouw van Ouderkerk aan de Amstel ontstond met de komst van een nieuwe brug over de Amstel in 1938.

Na de Tweede Wereldoorlog ontstaat er een groeiende belangstelling voor Ouderkerk aan de Amstel onder forenzen. Dit resulteerde in een verdere groei van het dorp langs de bestaande ontsluitingswegen. Vanaf de jaren 60 van de vorige eeuw zijn nieuwe wijken ontstaan in het noorden en oosten van de historische kern. Aan de zuidzijde van de Bullewijk is de nieuwe wijk Ouderkerk-Zuid in ontwikkeling gekomen.

2.2 Huidige situatie

De oorspronkelijke functie als pleisterplaats aan een doorgaande vaarroute is nog steeds bepalend voor het karakter van Ouderkerk aan de Amstel. Tevens is de functie als bestuurlijk en kerkelijk centrum van Amstelland van betekenis voor het karakter van Ouderkerk aan de Amstel. Ouderkerk aan de Amstel is daarnaast erg geliefd bij recreanten, waaronder pleziervaart, roeiers en fietsers. Deze recreanten komen voor de beleving van het dorp en de historische kern. Daarnaast is de Portugees-Israëliëse begraafplaats Beth Haim een belangrijke trekpleister.

Aan het Waterplein, het gebied bij de samenkomst van de Amstel en Bullewijk, zijn herinneringen aan verleden als bestuurlijk en kerkelijk centrum te vinden, met onder andere de PKN gemeente de Amstelkerk en de Urbanuskerk. De ruimtelijke structuur wordt in dit gebied gekenmerkt door overwegend kleinschalige bebouwing met erven. Aan de kant van Amstelveen is de bebouwing met name met de voorkant op het water gericht. Aan de Ouderkerkse kant is de bebouwing met name met de achtererven op het water gericht.

Gezien de waarde van het gebied met zijn historische bebouwing en de Portugees-Israëlitische begraafplaats aan het water is de oude kern door het rijk aangewezen als beschermd dorpsgezicht samen met het aan de andere kant van de rivier gelegen deel van Amstelveen. Kenmerkend voor het centrum van Ouderkerk aan de Amstel is, dat de bebouwing is georiënteerd op de straten. Langs de openbare weg staat een vrijwel aaneengesloten straatwand, die bestaat uit een lange rij individuele huizen en winkels. Aan het water ligt de achterzijde van de groene erven met aan de oever een aantal theehuizen en andere kleine bijgebouwen. Daartussen staan enkele bijzondere gebouwen, waaronder drie kerken en de bebouwing van de begraafplaats.

Het gebied rondom de Wilhelminalaan, ten noordoosten van het centrum van Ouderkerk aan de Amstel, bestaat voor het overgrote deel uit woningbouw vanaf de jaren twintig tot en met de jaren zestig van de vorige eeuw. Bijzonder zijn de zorgvuldig ontworpen panden langs de Koninginnelane, die als dragers van de stedenbouwkundige structuur het gezicht van de wijk vormen. Daarnaast staat er een aantal openbare gebouwen, waaronder scholen, complex Bindelwijk en het gemeentehuis van Ouder-Amstel. De meeste bebouwing in het gebied bestaat uit woningen van één of twee lagen met kap in korte rijen in open strokenverkaveling of, zoals bijvoorbeeld langs de Wilhelminalaan en de Bullewijk, als twee-onder-één-kap of vrijstaande woning. Naast de openbare gebouwen vormt de middelhoogbouw van De Drieburg hierop een duidelijke uitzondering.

Rond de Machineweg in het noordoosten van het plangebied liggen uitbreidingswijken met woningbouw uit de jaren zeventig en tachtig. De wijken zijn qua ontsluiting en oriëntatie in zichzelf gekeerd. Rijtjeswoningen en twee-onder-één-kap woningen zijn de meest voorkomende bebouwing in deze wijken. Op een aantal plaatsen is in de vorm van (middel)hoogbouw een stedenbouwkundig accent geplaatst, zoals bij het winkelcentrum aan het Sluisplein. Rooilijnen langs woonerven hebben een verspringend verloop. Het overgrote deel van de woningbouw heeft één of twee lagen met een steile kap.

De uitbreidingswijk Benning in het zuiden van de kern is een wijk uit de jaren negentig gelegen in de bocht van de Bullewijk. De wateras is de bindende factor in het plan. Deze is gericht op een kerktoren in het oude dorp. Een ander uitgangspunt van het stedenbouwkundig plan voor de wijk is het uitbuiten van de ligging aan de rivier door vanuit de zijstraten zichtlijnen uit te laten komen op de dijk. De architectuur van de gebouwen moet bijdragen aan de overzichtelijkheid van de wijk, die opgedeeld is in een aantal clusters. Per cluster is de hoofdkleur voor de gevels vastgesteld alsook de kapvorm.

Rondom de Ambachtenstraat in het zuidoosten van het plangebied bevindt zich een bedrijventerrein. Kenmerkend voor dit bedrijventerrein is de grote diversiteit in gebruik, schaal en maat van de kavels en bouwtype. De bedrijfsgebouwen in deze gebieden stammen uit verschillende perioden. De bouwhoogte is doorgaans één tot vier lagen. Hoofdgebouwen staan aan de straatzijde. Bijgebouwen hebben een ondergeschikte positie en zijn vaak teruggelegen. Hallen en loodsen hebben in het algemeen een eenvoudige hoofdvorm. Meer representatieve ruimtes zoals kantoren en kantines zijn gebruikt om gevels te verbijzonderen.

2.3 Projectontwikkeling op gronden van de St. Urbanusparochie

Al enkele jaren is bekend dat door de St. Urbanusparochie gestreefd wordt naar een ontwikkeling van haar gronden, welke liggen in het gebied Schoolweg Noord. Hierover is de afgelopen jaren intensief overlegd tussen gemeente, parochie en projectontwikkelaar. Dit overleg heeft niet tot overeenstemming geleid over de uitgangspunten voor deze ontwikkeling.

De gemeente heeft dit moeten constateren en moet zorgvuldig omgaan met haar middelen en capaciteit. De gemeente heeft er daarom voor gekozen het overleg met projectontwikkelaar Van Amt BV, die ook optrad namens de parochie, te beëindigen. Dit bestemmingsplan is dan ook conserverend van aard.

Het voorgaande betekent niet dat er in de toekomst geen mogelijkheden meer zijn voor ruimtelijke ontwikkeling rondom de Urbanuskerk.

Een kleiner plan, met name ten aanzien van het volume (massa) en hoogte, en een open houding van de gemeente en parochie en projectontwikkelaar kunnen leiden tot een positieve uitkomst. Daarna zal de gemeente een nieuwe planologische procedure voorbereiden om de dan breed gedragen ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te gaan maken.

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt kort ingegaan op het relevante beleid ten aanzien van het plangebied. Het ruimtelijk beleid op de diverse schaalniveaus wordt besproken.

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.

Dit bestemmingsplan heeft door het conserverende karakter ervan geen invloed op de verstedelijkingsopgave en de versterking van het vestigingsklimaat. Daarnaast wordt in het bestemmingsplan rekening gehouden met diverse milieuaspecten, de externe veiligheid, het regionale watersysteem en de cultuurhistorie. Er wordt derhalve voldaan aan het beleid zoals gesteld in de Structuurvisie.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland 2040

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

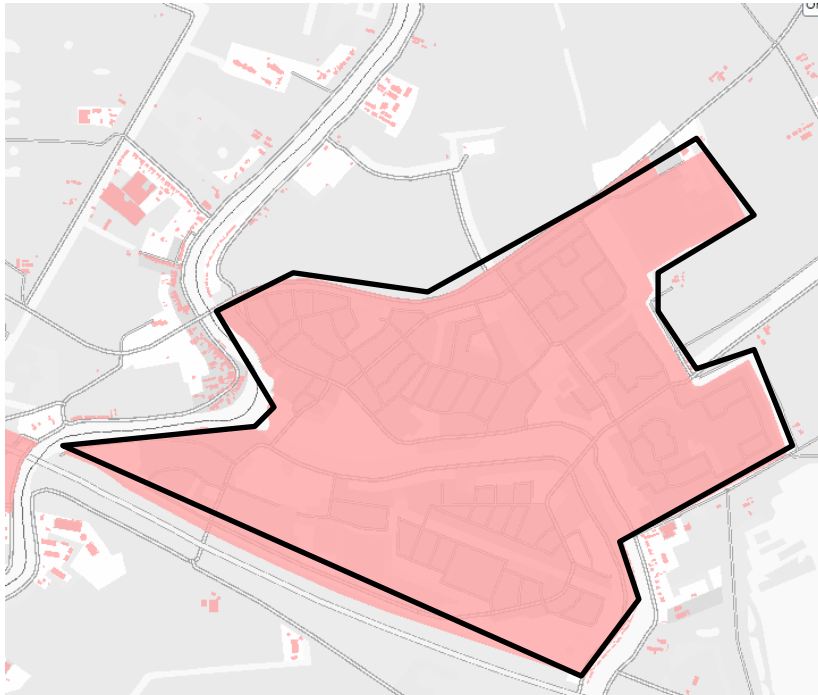
Het ruimtelijke beleid van de provincie maakt onderscheid tussen stedelijk gebied en bestaand bebouwd gebied (BBG) enerzijds en gebieden buiten bestaand bebouwd gebied (BBBG) anderzijds. Het beleidsmatige uitgangspunt voor stedelijk gebied is innovatief ruimtegebruik, intensiveren, herstructureren, kwaliteitsverbetering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

Het onderhavig plangebied is in de structuurvisie aangeduid als:

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

Bestaand Bebouwd Gebied

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

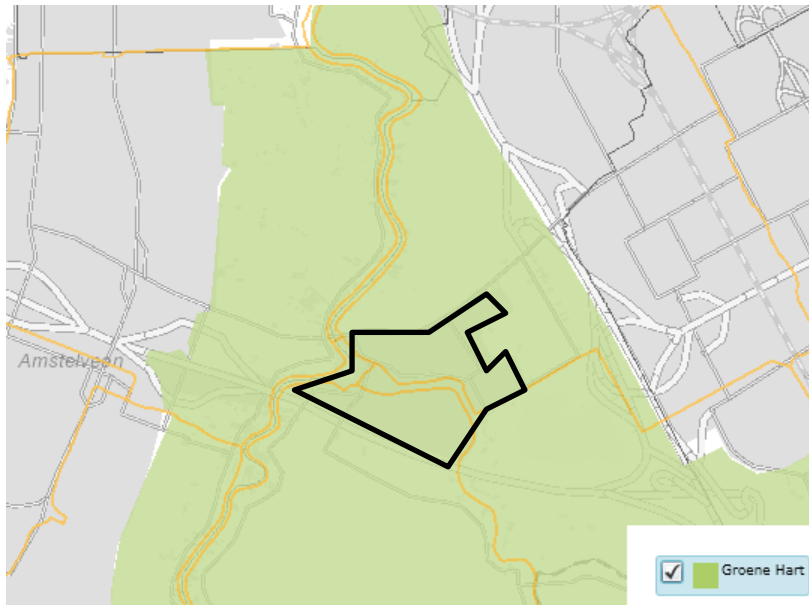


Uitsnede Structuurvisie Noord-Holland – Bestaand Bebouwd Gebied

In de structuurvisie wordt gesproken over duurzaam ruimtegebruik. Onder duurzaam ruimtegebruik wordt 'het plaatsen van de juiste functies op de juiste plek' verstaan. Deze juiste plek wordt bepaald door verschillende factoren zoals de aanwezige milieukwaliteit, de behoefte aan voorzieningen zoals passende huisvesting voor bewoners en bedrijven op specifieke locaties en de bereikbaarheid van die locaties. Uitgangspunt is een zorgvuldige afweging tussen verschillende belangen, waarbij milieukwaliteiten als (externe) veiligheid, luchtkwaliteit, bodemkwaliteit, geur en geluid, maar ook waterkwaliteit belangrijke randvoorwaarden zijn.

Groene Hart

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



Uitsnede Structuurvisie Noord-Holland – Groene Hart

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 bedrijventerrein in landelijk gebied, 'groene ruimten' zoals nationale landschappen en rijksbufferzones, 'blauwe ruimten' zoals waterkeringen en energie (zoals de bouw van windmolens).

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

Actualisatie Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie

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

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

3.3 Regionaal en gemeentelijk beleid

Structuurvisie Amsterdam 2040

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

De centrale ambitie van deze structuurvisie is als volgt geformuleerd: 'Amsterdam ontwikkelt zich verder als kernstad van een internationaal concurrerende, duurzame, Europese metropool'. In de Metropoolregio Amsterdam wordt Amsterdam gezien als de centrale stad, de kernstad. Dat wil niet zeggen de enige stad, in tegenwoordig. Alle partijen in de regio hebben elkaar nodig en kunnen van elkaar profiteren.

Het voorliggende bestemmingsplan is conserverend van aard en maakt geen (nieuwe) ontwikkelingen mogelijk, die indruisen tegen voornoemde ambities.

Ontwikkelingsbeeld Noordvleugel 2040

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

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

volgende ordeningsprincipes zijn bepalend voor de toekomstige ruimtelijke structuur van de metropolitane regio: bundeling, intensivering, diversiteit en verbinding.

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, zodat het plan geen negatieve effecten heeft op de ambities en ordeningsprincipes voor de toekomstige ruimtelijke structuur van de regio.

Gebiedsperspectief en Beeldkwaliteitplan Amstelscheg

De gemeente Ouder-Amstel ligt voor een groot deel binnen de Amstelscheg. Dit is het landelijk gebied tussen Amstelveen, Amsterdam en Uithoorn/De Ronde Venen. Ook de kern Ouderkerk aan de Amstel 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. Voor de kern Ouderkerk aan de Amstel gaat het om het BKP Amstel en Bovenlanden. De belangrijkste ontwerpprincipes zijn:

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

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, zodat het plan geen negatieve effecten heeft op de ambities en ordeningsprincipes uit het Gebiedsperspectief en het BKP Amstel en Bovenlanden.

Structuurvisie Ouder-Amstel 2007

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

De kern Ouderkerk aan de Amstel ligt binnen de zogenaamde Amstelscheg, het groene en landelijke gebied. Het oude dorpscentrum van Ouderkerk aan de Amstel is door het Rijk aangewezen als beschermd dorpsgezicht en herbergt een oude Portugees-Israëliëische begraafplaats en markante bebouwing. Ouderkerk aan de Amstel als horecadorp ('Culinair Hart van Holland') is het leidend uitgangspunt. De gemeente moet zich bij voorkeur richten op (internationale) toeristen die meer willen zien dan alleen het 'stedelijke' Amsterdam. De Prins Hendrikstraat wordt genoemd als concrete optie voor het toevoegen van functies. Terrassen aan de Amstel ontbreken. Om deze reden zijn meer horecatypen, terrassen en evenementen wenselijk. Het voornamelijk particulier eigendom langs de Amstel maakt deze wens echter lastig te realiseren.

Naast het versterken van de horeca in de kern Ouderkerk aan de Amstel wordt tevens ingezet op het uitbreiden van het specialistische, hoogwaardige winkelaanbod, in samenhang met het reguliere, lokaal verzorgende woningaanbod. De huidige situatie in de kern vraagt om een herinrichting van het centrum, waar in principe minder ruimte is voor de auto en het openbaar groen wordt versterkt. Deze keuze staat feitelijk op gespannen voet met de keuze het dorp te versterken, aangezien dit waarschijnlijk een aantrekkende werking op het autoverkeer heeft. Er dient specifieke aandacht besteed te worden aan de mogelijke toename van het autoverkeer en de parkeerproblematiek die daarmee samenhangt.

Het voorliggende bestemmingsplan is conserverend van aard en maakt geen (nieuwe) ontwikkelingen mogelijk. Het bestaande karakter wordt behouden.

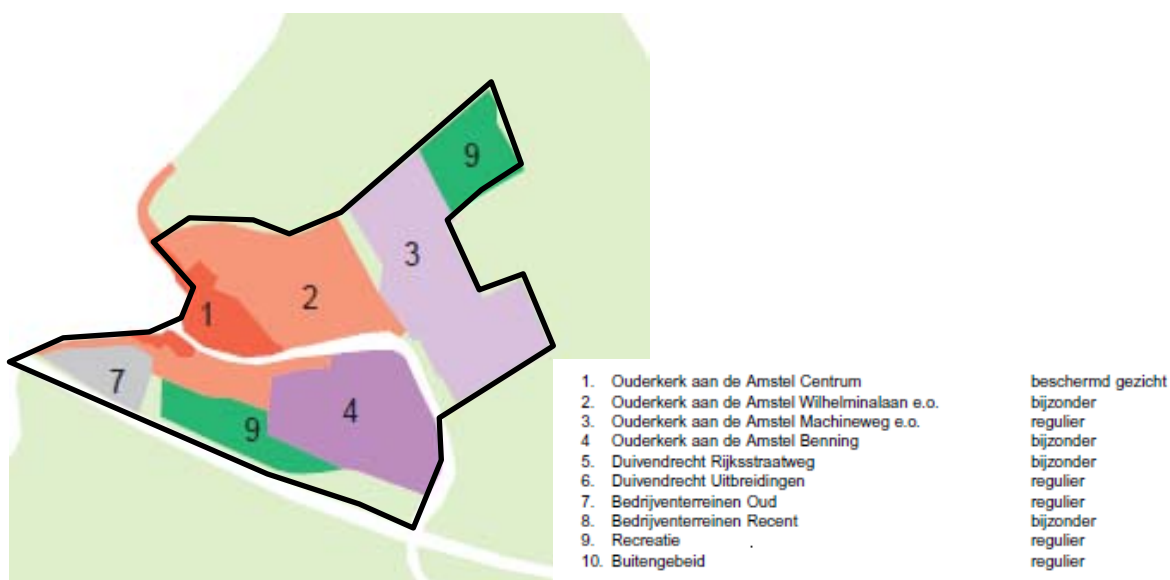
Welstandsnota Ouder-Amstel

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.

Gezien de waarde van het gebied met zijn historische bebouwing en de Portugees-Israëliëitische begraafplaats aan het water is de oude kern door het Rijk aangewezen

als beschermd dorpsgezicht samen met het aan de andere kant van de rivier gelegen deel van Amstelveen. Doel van het beschermd dorpsgezicht is de bescherming van de besloten ruimtelijke structuur van het oude dorp aan het water in samenhang met de historische bebouwing en de Portugees-Israëlitische begraafplaats. Het beschermen van de kwaliteiten is basis voor de ruimtelijke ontwikkeling, maar dient niet te leiden tot bevrozing van de bestaande toestand.

Het gebied tegen de kern aan, 'Wilhelminalaan E.O', is bijzonder welstandsgebied, waar voor een deel een beeldkwaliteitsplan geldt. De ruimtelijke structuur en het karakter van de architectuur maakt de wijk een waardevol onderdeel van de gemeente. Het beleid is gericht op het bewaken van de samenhang tussen de stedenbouwkundige opzet en de zorgvuldige architectuur, die vooral langs de hoofdwegen het beeld van de wijk bepaalt.



Uitsnede welstandsbeleidskaart Ouderkerk aan de Amstel

De uitbreidingswijk Benning is een wijk uit de jaren negentig. Dit gebied is tevens bijzonder welstandsgebied. De wijk is vanwege zijn zorgvuldige opzet een waardevol gebied. Er wordt in deze wijk bijzondere aandacht besteed aan het samenhangende beeld van stedenbouwkundige opzet, bebouwingsclusters en materiaalgebruik. Voor de wijk is een leidraad stedenbouwkundige beeldvorming opgesteld. Inzet voor het beleid is het beheer van de samenhang in de clusters en de in de leidraad beschreven architectuur.

Twee gebieden verdeeld over de kern Ouderkerk aan de Amstel zijn aangewezen als gebieden om te recreëren. Deze recreatieterreinen vormen een zone in de overgang

van de stad naar het platteland. Het beleid is gericht op beheer van het groene karakter en, voor de sportvelden, de openheid.

Het bedrijventerrein dat gelegen is in het plangebied is omschreven als 'Bedrijventerrein oud'. De architectonische en stedenbouwkundige waarde van dit soort bedrijfsterrainen is beperkt. De opzet van de gebieden is functioneel met brede straten en de bebouwing bestaat uit hallen en loodsen met kantoren uit allerlei perioden. Beheer en opwaardering van de bestaande kwaliteit wordt nagestreefd.

Dit bestemmingsplan legt de bestaande situatie vast. Bij aanvragen om een omgevingsvergunning binnen het onderhavige plangebied gelegen percelen, wordt naast een toets aan het bestemmingsplan ook een toets aan de welstandsnota 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 bestaande identiteiten van de (woon)kernen Duivendrecht, Ouderkerk aan de Amstel en buurtschap Waver blijven behouden. Ouder-Amstel vormt zo een eenheid in diversiteit. In de kernen is een basispakket aan centrumvoorzieningen aanwezig. Deze voorzieningen zijn voornamelijk gesitueerd in de multifunctionele centra. Ouder-Amstel biedt in 2020 voldoende ruimte om te wonen. Voor bouwen voor ouderen en minder validen, maar ook voor jongeren, zijn vooral plekken gevonden dicht bij de bestaande voorzieningen in de kernen. De meeste woningbouw zal plaatsvinden in De Nieuwe Kern, grenzend aan de kern Duivendrecht. Hier kunnen woningzoekenden uit de gemeente en de regio terecht.

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 ad. Amstel en vervlechting tussen dorpskern en buitengebied. Bereikbaarheid is hierbij belangrijk.

4. MILIEU- EN WAARDENASPECTEN

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid en ruimtelijke ordening. De kwaliteit van het milieu vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkelingsmogelijkheden van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling, dient onderzocht te worden welke milieuaspecten daarbij een rol kunnen spelen. Tevens is het van belang milieubelastende functies (zoals bedrijvigheid) ruimtelijk te scheiden ten opzichte van milieugevoelige functies zoals woningen.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op die milieu- en overige aspecten die van belang zijn voor de aanwezige en eventueel nieuw te ontwikkelen functies/gebieden in Ouderkerk aan de Amstel. Dit bestemmingsplan laat maar weinig ontwikkelingen toe. Het gaat in de meeste gevallen om ontwikkelingen die bij de vaststelling van het bestemmingsplan bij recht reeds toegestaan zijn (via een vrijstelling ex artikel 19 van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening, een projectafwijkingsbesluit conform de nieuwe Wet ruimtelijke ordening of via een bestemmingsplanherziening) en dan ook als 'bestaand' te beschouwen zijn. Dit zijn geen 'nieuwe' ontwikkelingen, waarvoor onderzoek noodzakelijk is.

4.1 Flora en fauna

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de ecologische hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in het streekplan is uitgewerkt.

De *Natuurbeschermingswet* heeft betrekking op de Europees beschermde Natura-2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. Ruimtelijke ontwikkelingen die effecten hebben op de vastgestelde natuurwaarden van deze gebieden, zijn in beginsel niet toegestaan. Indien er een kans bestaat dat effecten zullen optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden.

De *Flora- en faunawet* heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek) vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Bij ruimtelijke ontwikkelingen hoeft echter alleen rekening gehou-

den te worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2' en 'tabel 3' van de Flora- en faunawet, en met vogels. Voor deze soorten moet een ontheffing worden aangevraagd wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot schade aan de soort of verstoring van leefgebied. Voor soorten van 'tabel 3' en vogels geldt hierbij een strenger afwegingskader dan voor soorten van 'tabel 2'. Voor soorten van 'tabel 2' en vogels geldt bovendien dat een ontheffing niet nodig is wanneer gewerkt wordt conform een door LNV goedgekeurde gedragscode. Momenteel zijn echter nog geen algemeen toepasbare gedragscodes voorhanden.

In onderhavig plangebied is sprake van intensief ruimtegebruik en een vrij hoog verhardingspercentage. Het bestemmingsplan laat rechtstreeks geen nieuwe ontwikkelingen toe. Een onderzoek in het kader van de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet heeft daarom niet plaatsgevonden. Uiteraard zullen toekomstige (incidentele) bouwinitiatieven worden getoetst aan de eisen die Flora en faunawet en de Natuurbeschermingswet daaraan stellen.

4.2 Water

Waterbeleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterplan Noord-Holland 2010-2015, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW), de Beleidsbrief regenwater en riolering en de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW). Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. Ook een belangrijk aandachtspunt hierbij is gezond duurzaam stedelijk waterbeheer. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Vanaf 1 november 2003 is de watertoets wettelijk van toepassing, een procedure waarbij de initiatiefnemer in een vroeg stadium overleg voert met de waterbeheerder over het ruimtelijke planvoornemen. De watertoets heeft als doel te voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het plangebied ligt in de Groot Duivendrechtsepolder. Het waterbeheer wordt hier gevoerd door het Hoogheemraadschap Amstel Gooi en Vecht, waarvan Waternet de uitvoerende instantie is. De Keur 2011 van het Hoogheemraadschap is op de gronden in het plangebied van toepassing. De rioleringstaak binnen het plangebied valt onder verantwoordelijkheid van de gemeente.

Huidige situatie

Bodemgesteldheid en grondwater

Het plangebied ligt in twee polders. Het noordelijke gedeelte ligt in de Duivendrechtse polder en heeft een vast peil van NAP -2,25. Het zuidelijke gedeelte ligt voor een belangrijk deel op een peil van NAP -2,80.

Watersysteem

Het water is een functie als 'stedelijk leefwater' toegekend. Hieraan is een gemiddeld pakket aan eisen en doelstellingen ten aanzien van kwantiteits- en kwaliteitsbeheer gekoppeld.

De Amstel en de Bullewijk zijn op basis van de Keur van het Hoogheemraadschap aangeduid als primair water (boezemwater). Boezemwater vervult een belangrijke taak bij het uitmalen van water naar de Noordzee. Primaire wateren zijn wateren waaraan het Hoogheemraadschap een belangrijke functie toekent in de wateraanvoer en waterafvoer van en naar afwaterings- en bemalingsgebieden. Zij zijn tevens van belang voor de wateraanvoer en waterafvoer van meerdere gerechtigden. Het gaat om de meeste boezemwateren en veel hoofdwater(gang)en. In stedelijk gebied heeft het begrip primaire wateren een ruimere werking omdat het Hoogheemraadschap hier meer wateren onderhoudt vanwege de vele omwonenden die afhankelijk zijn van een goede afwatering, en het feit dat de oevers vaak deel zijn van de openbare ruimte. Naast primaire wateren zijn in het plangebied waterkeringen aanwezig.

Rioleringsaspecten

Het plangebied is als bestaand gebied geheel gerioleerd en aangesloten op een rioolzuiveringsinrichting (RWZI). Er is sprake van een verbeterd gescheiden stelsel, een conventioneel gescheiden stelsel en een verbeterd gemengd stelsel, dat voldoet aan de behoefte. Aanvullingen en/of verbeteringen zijn momenteel niet aan de orde. Het gemeentelijk rioleringsplan stelt onderzoek in het vooruitzicht naar de mogelijkheid van een verbeterd gescheiden stelsel voor Ouderkerk aan de Amstel.

Ruimtelijke ontwikkeling

Het bestemmingsplan is geheel consoliderend van aard. Het plangebied biedt daarom weinig of geen mogelijkheden om het watersysteem en -beheer te verbeteren.

Mochten er in de toekomst ontwikkelingen plaatsvinden, dan is het van belang om afstromend hemelwater van schone oppervlakten te scheiden van afvalwater en af te voeren naar het oppervlaktewater. Hiermee wordt voorkomen dat schoon hemelwater afgevoerd wordt naar de afvalwaterzuiveringsinstallatie. Verder is het van belang om bij eventuele ontwikkelingen duurzame, niet-uitloogbare bouwmaterialen toe te passen (dus geen zink, lood, koper en PAK's-Houdende materialen) om diffuse verontreiniging van water en bodem te voorkomen.

Beheer en onderhoud

Ten aanzien van het beheer en onderhoud geldt voor primaire watergangen in principe een onderhoudsplicht voor hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht. Bij primaire watergangen hoort een beschermingszone die in principe obstakelvrij moet blijven (met het oog op het beheer en onderhoud). Om dit naar de toekomst toe te garanderen is deze beschermingszone van primaire watergangen voorzien van een gebiedsaanduiding 'Waterbeschermingszone'. Deze aanduiding regelt dat bouwwerken uitsluitend mogen worden opgericht na positief advies van het waterschap. Ten aanzien van de waterkeringen geldt eveneens een beschermingszone. Om dit naar de toekomst toe te garanderen is deze zone voorzien van een dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'. Deze dubbelbestemming prevaleert boven de onderliggende bestemming(en).

Conclusie

Het bestemmingsplan heeft, mede gezien het consoliderend karakter, geen negatieve invloed op het watersysteem. Bestaande waterhuishoudkundige belangen (watergangen) zijn positief bestemd in dit bestemmingsplan.

4.3 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

Gezien de waarde van het gebied met zijn historische bebouwing en de Portugees-Israëlitische begraafplaats aan het water is de oude kern door het rijk aangewezen als beschermd dorpsgezicht samen met het aan de andere kant van de rivier gelegen deel van Amstelveen. Ter bescherming van deze cultuurhistorische waarden is een dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie'. Binnen dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Er is dan ook geen verdere toetsing noodzakelijk.

In het plangebied zijn de volgende rijksmonumenten aanwezig:

- R.K. Kerk met orgel (monumentnummer 31950) aan Achterdijk 1;
- R.K.-complex, R.K.-kerk (monumentnummer 511286 en 511287) aan Achterdijk 1;
- Huis (monumentnummer 31951) aan Achterdijk 2;
- Poldermolen 'De Zwaan' (monumentnummer 31952) aan Binnenweg 2;
- Huis (monumentnummer 31953) aan Brugstraat 2-4 ged.;
- Boerderij (monumentnummer 31954) aan Dorpsstraat 1;
- Huis (monumentnummer 31955) aan Hoger Einde-Zuid 6;
- Huis (monumentnummer 31956) aan Hoger Einde-Zuid 17;
- Huis (monumentnummer 31957) aan Hoger Einde-Zuid 18;
- Boerderij (monumentnummer 31958) aan Holendrechteweg 8;

- Boerderij (monumentnummer 31959) aan Holendrechteweg 53;
- Houten ophaalbrug (monumentnummer 31977) aan Kerkstraat bij 1 ongenummerd;
- Pand (monumentnummer 31960) aan Kerkstraat 1;
- Huisjes (monumentnummer 31961) aan Kerkstraat 3, 4, 5, 6, 7, 8;
- Huis (monumentnummer 31962) aan Kerkstraat 9;
- Portugees-Israëlitische begraafplaats (monumentnummer 31967) aan Kerkstraat bij 10 ongenummerd;
- Pand (monumentnummer 31963) aan Kerkstraat 10;
- PKN gemeente de Amstelkerk (monumentnummer 31968) aan Kerkstraat 11;
- Diaconie van de PKN gemeente de Amstelkerk (monumentnummer 511294) aan Kerkstraat 13, 14, 15;
- Theekoepel (monumentnummer 31964) aan Kerkstraat bij 20 ongenummerd;
- Pastorie van de PKN gemeente de Amstelkerk complex, Pastorie, toegangspartij met hek, wagenshuur en hekwerk (monumentnummer 511289, 511290, 511291, 511292, 511293) aan Kerkstraat 20;
- Pand (monumentnummer 31966) aan Kerkstraat 45 (46)/48;
- Pand (monumentnummer 31965) aan Kerkstraat 54;
- Boerderij (monumentnummer 31970) aan Rondehoep Oost 8B;
- Boerderij (monumentnummer 31971) aan Rondehoep Oost 13;
- Gezellenhuis (monumentnummer 511295) aan Rondehoep Oost 29;
- Pastorie van de St. Urbanuskerk (monumentnummer 511288) aan Rondehoep Oost 31;
- Boerderij (monumentnummer 31972) aan Rondehoep West 40a;
- Boerderij Zomervreugd (monumentnummer 31973) aan Rondehoep West 41;
- Boerderij (monumentnummer 31974) aan (De) Waver 3;
- Boerderij (monumentnummer 31975) aan (De) Waver 29;
- Boerderij (monumentnummer 31976) aan (De) Waver 34.

Via de monumentenwet wordt voldoende bescherming geboden tot instandhouding van de monumenten. Het is daarom niet noodzakelijk om in onderhavig bestemmingsplan nog een extra specifieke regeling voor de monumenten op te nemen.

Naast de rijksmonumenten zijn er ook beschermde bomen binnen het plangebied aanwezig. Evenals voor de monumenten is het voor deze bomen niet noodzakelijk om in onderhavig bestemmingsplan nog een extra specifieke regeling op te nemen omdat er middels de kapverordening voldoende bescherming tot instandhouding van de bomen wordt geboden.

Archeologie

De Archeologische Monumenten Kaart (AMK), de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) en de Provinciale Waardenkaart geven basisgegevens en nuttige indicaties over archeologische waarden. De AMK geeft op een kaart van Nederland

de al bekende vindplaatsen van archeologische waarden weer. Deze vindplaatsen zijn inmiddels archeologisch onderzocht en de archeologische waarde is bepaald. Op grond van de archeologische waarde is voor de vindplaats een beschermingsregime opgenomen. De IKAW kaart geeft voor heel Nederland voorspellingen van de verwachte archeologische waarden, gebaseerd op bekende gegevens. De kaart geeft een verwachtingswaarde variërend van hoge, middelhoge, lage en zeer lage kans.

Op grond van de beoordeling van de AMK, IKAW en de Cultuurhistorische Waardenkaart, is geconcludeerd dat binnen het plangebied verschillende archeologische waarden aanwezig zijn.

Een groot deel van de dorpskern is van hoge archeologische waarde. De waardering is gebaseerd op reeds aangetroffen of de te verwachten aanwezigheid, boven of onder de grond, van bouwhistorische resten en archeologische sporen en voorwerpen. Samen bevatten zij een veelheid aan historische informatie over ouderdom en ruimtelijke ontwikkeling van de historische kern. Uit historische geschriften is bekend dat Ouderkerk in de Volle Middeleeuwen (11e – 12e eeuw) het bestuurlijk en kerkelijk centrum van Amstelland was. Archeologisch is aangetoond dat de huidige Hervormde Kerk verschillende voorgangers had, waarvan de oudste daadwerkelijk uit de 12e eeuw dateert.

Een deel van de Joodse begraafplaats is getypeerd als van archeologische waarde. Dit terrein bevat mogelijk resten van een kasteel van de heren van Amstel. Bij graafwerkzaamheden in de dorpskern (maar ook daar buiten) moet rekening worden gehouden met vondsten van middeleeuwse bewoningssporen.

Om deze archeologische waarden te beschermen is een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen in het bestemmingsplan. Binnen dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Er hoeft dan ook geen archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.

4.4 Luchtkwaliteit

Luchtkwaliteit heeft betrekking op luchtverontreiniging met (gasvormige) stoffen en verontreiniging van de lucht met stof. Veel stoffen die in de lucht kunnen voorkomen, hebben na inademing een schadelijk effect op de gezondheid. Behalve de aard en de concentratie van de stof is de blootstellingsduur bepalend voor het gezondheidseffect.

De hoofdlijnen voor regelgeving betreffende luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet Milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm), bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. De kern van de Wet luchtkwaliteit bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen. Bij de start van een project moet worden onderzocht of het effect relevant is voor de

luchtkwaliteit. Hierbij moet aannemelijk gemaakt worden, dat de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' aangetast wordt.

Door de GGD Amsterdam worden in de gemeente Ouder-Amstel jaarlijks metingen verricht naar de luchtkwaliteit. Daarbij gaat het om de concentratie stikstofdioxide (NO₂) op een aantal locaties binnen de gemeente. De metingen worden gehouden op locaties waar de belasting door lokaal en/of snelwegverkeer naar verwachting hoog is, bij achtergrondlocaties en op plaatsen waarvoor op korte of middellange termijn nieuwbouwplannen bestaan. In 2005 is in Ouderkerk aan de Amstel ook fijn stof (PM10) gemeten.

De in Ouderkerk aan de Amstel in 2005 gemeten concentraties voor zowel stikstof als fijn stof blijven op alle meetlocaties beneden de grenswaarde van 40 µg/m³.

Binnen dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Er hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

4.5 Geluid

Wegverkeerslawaai

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van wegverkeerslawaai, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Wegen binnen de plangrenzen van dit bestemmingsplan zijn, met uitzondering van de rijksweg A9, de Benningweg/ Machineweg, de Hoofdenburgsingel/ Ruysdaelweg en de Burgemeester Stramanweg, aangewezen als wegen met een verblijfsfunctie, oftewel een 30 km/uur-gebied. Daarvoor geldt geen onderzoeksplicht. Voor de wegen met een snelheid van meer dan 30 km/uur geldt in principe een onderzoekszone van 200 meter.

Voor de bestaande woningen (en andere geluidgevoelige functies) hebben de onderzoekszones geen consequenties. Voor nieuwe woningen hebben de zones wel gevolgen. Binnen de zones mogen nieuwe woningen en andere geluidgevoelige functies geen geluidbelasting hoger dan 48 dB ondervinden. Bij een initiatief moet uit een akoestisch onderzoek blijken of dat initiatief zonder maatregelen realiseerbaar is. Aangezien dit een beheerbestemmingsplan is van consoliderende aard, is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai niet noodzakelijk.

Spoorwegverkeerslawaai

In de nabijheid van het plangebied liggen geen spoorlijnen. Zodoende is een akoestisch onderzoek naar spoorwegverkeerslawaai niet noodzakelijk.

Industrielawaai

Het bedrijventerrein Ambachtenstraat is een kleinschalige bedrijventerrein voor lokale bedrijven. Er vinden geen ontwikkelingen plaats en het bedrijventerrein is geen geluidgezoneerd terrein. Daardoor is akoestisch onderzoek niet noodzakelijk. In de nabijheid van het plangebied bevinden zich eveneens geen geluidgezoneerde industrieterreinen. Daarom is akoestisch onderzoek naar industrielawaai niet noodzakelijk.

Vliegtuiglawaai

Het plangebied ligt niet in een belemmeringszone van Schiphol.

4.6 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen¹ vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge 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 (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt

¹ Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi.

afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants.²

Doorwerking plangebied

In het kader van dit bestemmingsplan is beoordeeld of er in of in de nabijheid van het plangebied sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven³ en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Inrichtingen

In het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig die met gevaarlijke stoffen het plangebied kunnen beïnvloeden.

Het plangebied ligt buiten het beperkingengebied dat is vastgesteld bij het Lucht- havenindelingenbesluit voor de luchthaven Schiphol.

Transport

In de omgeving van het plangebied zijn twee wegen aanwezig waarover gevaarlijke stoffen worden getransporteerd:

- A9 ten zuiden van het plangebied. Bij deze weg hoort een risicoafstand (PR10⁻⁶) van 0 meter;
- Gasleiding. Deze gasleiding behoort tot de Nederlandse Gasunie. De risicoafstand (PR 10⁻⁶) is 0 meter;
- Burgemeester Stramanweg ten noorden van het plangebied. Bij deze weg hoort een risicoafstand (PR10⁻⁶) van 0 meter.

² Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

³ In Nederland vallen bedrijven met grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen onder het Besluit risico's zware ongevallen (BRZO).

De PR 10⁻⁶ contouren van 0 meter zorgen niet voor belemmeringen voor onderhavig bestemmingsplan. In het bestemmingsplan worden geen nieuwe kwetsbare objecten gerealiseerd. Door het conserverend karakter van het bestemmingsplan is er geen sprake van een toename van het aanwezige aantal personen binnen het plangebied. Daardoor vindt er geen wijziging in de hoogte van het groepsrisico plaats. Er is dan ook geen noodzaak tot een gedetailleerde beoordeling van het groepsrisico.

4.7 Bodem

In het kader van het bestemmingsplan speelt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Op het moment dat nieuwe gevoelige bestemmingen (zoals woningen) mogelijk worden gemaakt terwijl dat tot dan toe niet mogelijk was volgens het bestemmingsplan, dient bodemonderzoek uitgevoerd te worden. Indien het bodemonderzoek uitwijst dat er in de bodem wezenlijke verontreinigingen aanwezig zijn, dienen deze gesaneerd te worden voordat het betreffende gebied in ontwikkeling wordt genomen. Met het oog op kostenbesparing en efficiëntie is het van belang om een actief bodembeheer toe te passen. Dit is het totaal van activiteiten gericht op het adequaat en efficiënt omgaan met de gevolgen van structureel aanwezige gevallen van bodemverontreiniging. De gemeente Ouder-Amstel heeft daartoe, samen met de gemeenten Aalsmeer, Amstelveen en Uithoorn, een bodemkwaliteitskaart en een bodembeheerplan vastgesteld. Het doel van het regionale bodembeheerplan is het geven van een praktische handleiding bij grondverzet voor de eindgebruikers. Het bodembeheerplan dateert van 4 oktober 2012.

Doorwerking plangebied

Onderhavig bestemmingsplan beoogt de bestaande situatie vast te leggen. In het plangebied vinden geen ontwikkelingen plaats. Een bodemonderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

4.8 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stelt zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder het begrip milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woongebieden. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG.⁴ In deze publicatie zijn bedrijven opge-

⁴ Bedrijven en milieuzonering, VNG, 2009.

nomen in richtafstandenlijsten voor milieubelastende activiteiten. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarnaast is de milieuwetgeving van toepassing.

Doorwerking plangebied

De bedrijfsactiviteiten in Ouderkerk aan de Amstel, buiten het bedrijventerrein aan de Ambachtenstraat, beperken zich over het algemeen tot de lichtere milieucategorieën. Scholen, sportvoorzieningen, detailhandel en dienstverlening en de lichtere horecabedrijven, zoals een cafetaria, brengen over het algemeen geen knelpunten met zich mee.

In het plangebied liggen, buiten het bedrijventerrein aan de Ambachtenstraat, voornamelijk bedrijven met milieucategorie 1 (richtafstand 10 meter) en 2 (richtafstand 30 meter) die passen binnen het bestaand stedelijk gebied. Op het bedrijventerrein aan de Ambachtenstraat bevinden zich bedrijven met een hogere milieucategorie. Daar zijn bedrijven van milieucategorie 1 tot en met 4.2 toegestaan. Het betreft een bestaande situatie. Bij de vergunning in het kader van de Wet milieubeheer is hier rekening mee gehouden. De in het plangebied aanwezige bedrijven zijn op een zodanige wijze bestemd dat uitbreiding en gebruikswisseling van de bedrijven van een zelfde categorie wel is toegestaan. Echter naar een hogere categorie is dit niet zonder meer toegestaan. In het plangebied wordt op die manier verslechtering van het bestaande goede woon- en leefklimaat voorkomen.

4.9 Technische infrastructuur

De gasleiding van de Nederlandse Gasunie wordt aangegeven op de verbeelding en krijgt de aanduiding 'Leiding - Gas' mee. Hier worden regels aan verbonden. Ter plaatse van het plangebied zijn voor zover bekend verder geen kabels en/of leidingen aanwezig die juridisch-planologische bescherming behoeven.

4.10 Parkeren

Dit nieuwe bestemmingsplan voor Ouderkerk aan de Amstel vervangt verschillende oudere bestemmingsplannen. De regeling voor parkeren op de openbare weg is destijds bij de totstandkoming van de woningen en voorzieningen in het gebied gebaseerd op de (stedenbouwkundige) normen die daartoe in de gemeentelijke bouwverordening zijn vastgelegd. In het Parkeerbeleidsplan van 2004 zijn voor woningen in woonwijken parkeernormen aangegeven. Voor andere bouwplannen dient volgens dit plan met de initiatiefnemer specifieke afspraken te worden ge-

maakt. De juridische werking van het Parkeerbeleidsplan vindt plaats via de Gemeentelijke Bouwverordening.

Gelet op het feit dat het nieuwe plan een conserverend karakter heeft en daarin geen nieuwe ontwikkelingen worden geregeld, is geen uitbreiding van parkeervoorzieningen nodig. Daarom wordt uitgegaan van de parkeerregelingen die zoals voorheen golden. Dat betekent dat de normen die eerder zijn vastgelegd van toepassing blijven. Datzelfde geldt voor privaatrechtelijke afspraken die gemaakt zijn over parkeren in de eigen voortuinen. In het bestemmingsplan zijn verder de bestaande garages als zodanig bestemd om te voorkomen dat deze voor andere doeleinden worden gebruikt.

4.11 Klimaatbeleid

De gemeente Ouder-Amstel heeft een milieu- en klimaatambitie. Deze is verwoord in het college-programma en krijgt verder vorm via het regionale klimaatbeleid. Op verschillende manieren vindt de uitvoering ervan plaats.

Het collegeprogramma en het regionale werkprogramma bevatten geen harde taakstellingen. Wel is als doelstelling voor het regionale beleid vastgelegd dat de regio in 2040 energie-neutraal wil zijn. Invulling daarvan gebeurt op verschillende manieren. Zo is medewerking verleend aan de bouw van een windmolen en wordt koude voor de koeling van gebouwen en installaties onttrokken aan de Ouderkerkerplas. Daarnaast vindt regionale samenwerking plaats bij specifieke klimaatprojecten (o.a. biomassa, openbare LED-verlichting, duurzame scholen, het Nieuwe Rijden en dergelijke).

Het milieu- en klimaatbeleid krijgt verder met name vorm via de bestaande (milieu)regelgeving. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om de daadwerkelijke toetsing van de energetische eisen uit het Bouwbesluit en om de naleving van de Wet milieubeheer. Zo moeten energiebesparende maatregelen met een terugverdientijd, korter dan 5 jaar, ook daadwerkelijk uitgevoerd worden. Daarnaast wordt vormgegeven aan de sturende, stimulerende en faciliterende rol van de overheid. Een voorbeeld hiervan is de (extra) ruimte die in ruimtelijke plannen wordt gecreëerd om duurzame energieopwekking toe te passen. Ook wordt via financiële prikkels (subsidies) getracht de bestaande bouw duurzamer/energiezuiniger te maken. Daarnaast vindt advisering plaats aan bedrijven over de maatregelen die zij kunnen treffen om energiezuiniger of duurzamer te worden in hun bedrijfsvoering. Met de energiebedrijven zal overleg plaatsvinden over de doortrekking van energienetwerken. Gedacht kan worden aan de benutting van restwarmtecapaciteit en transport van warmte en koude.

5. PLANOPZET EN BESTEMMINGSREGELING

5.1 Algemene opzet

Inleiding

Dit hoofdstuk bevat de concrete vertaling van het beleidsgedeelte (voorafgaande hoofdstukken) in het juridisch gedeelte van het bestemmingsplan (de verbeelding en regels).

Het bestemmingsplan 'Ouderkerk aan de Amstel' van de gemeente Ouder Amstel bestaat uit de volgende onderdelen:

De toelichting

Een planbeschrijving, aangevuld met een toelichting op de juridische opzet en een korte beschrijving van de handhavings- en uitvoeringsaspecten.

De bestemmingsregels

De bouw- en gebruiksregels binnen de bestemming zijn hierin opgenomen. Daarnaast zijn algemene wijzigingsbevoegdheden opgenomen en mogelijkheden om middels een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan, om het plan de benodigde flexibiliteit te geven.

De verbeelding

De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding en regels kunnen niet los van elkaar worden gelezen.

5.2 Systematiek

Het bestemmingsplan zal opgesteld worden conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008) en zal tevens gedigitaliseerd worden conform het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2008 (IMRO 2008).

5.3 Toelichting op de verbeelding

Bestemmingen

De bestemmingen die op de verbeelding zijn te zien, zijn afgeleid uit het gebruik (de aanwezige functie). De bestemming vormt het zogenaamde casco van het plan, waarvan in beginsel niet mag worden afgeweken. Daarnaast zijn enkele dubbelbe-

stemmingen opgenomen ter bescherming van bepaalde waarden en/of voorzieningen.

5.4 Toelichting op de regels

De systematiek van de regels

De systematiek van de regels kan worden samengevat aan de hand van de hoofdstukindeling. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

- Hoofdstuk 1 'Inleidende Regels' gaat in op de begripsomschrijvingen en de wijze van meten c.q. berekenen.
- In hoofdstuk 2 - 'Bestemmingsregels'- wordt een regeling gegeven voor functies in het plangebied die positief zijn bestemd. Bepaald is welke vormen van gebruik en bouwwerken rechtstreeks (dus zonder voorafgaande wijziging of afwijking van het bestemmingsplan middels een omgevingsvergunning) zijn toegestaan. Indien een bepaalde vorm van bebouwing past binnen de doeleinden van de bestemming en voldaan is aan de bouwregels, dan kan hiervoor in de regel een omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen worden verleend.
- In hoofdstuk 3 'Algemene regels' zijn de algemene regels weergegeven (anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels etc.).
- In hoofdstuk 4 zijn de overgangs- en slotbepalingen opgenomen.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begripsomschrijvingen

In dit artikel is omschreven wat in onderhavig plan onder een aantal van de in de regels gebruikte begrippen wordt verstaan.

Wijze van meten

In dit artikel is vastgelegd hoe bij de toepassing van de bouwregels van onderhavig plan moet worden gemeten.

Hoofdstuk 2 Bestemmingen

Agrarisch

Binnen deze bestemming zijn land- en tuinbouwbedrijven op open grond toegestaan. Daarnaast is de kwekerij op de kaart aangeduid. Tevens zijn bijbehorende voorzieningen zoals tuinen, erven, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Bedrijf

Binnen deze bestemming zijn bedrijven van categorie 1 en 2 toegestaan. Daarnaast zijn bedrijven met een hogere categorie en bedrijfswoningen specifiek aangeduid. Tevens zijn bijbehorende voorzieningen zoals tuinen, erven, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Centrum

Binnen deze bestemming zijn centrumvoorzieningen in de vorm van wonen, detailhandel, kleinschalige bedrijven (voor zover genoemd in de milieucategorie 1 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten), maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening toegestaan. Bestaande horecavestigingen zijn met een aanduiding op de verbeelding weergegeven. Kantoren zijn middels een afwijkingsbevoegdheid toegestaan. Tevens zijn bijbehorende voorzieningen zoals tuinen, erven, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Detailhandel

Binnen deze bestemming is detailhandel toegestaan. Daar waar aangeduid op de verbeelding is ook een restaurant toegestaan en op de verdiepingen is wonen toegestaan. Tevens zijn bijbehorende voorzieningen zoals tuinen, erven, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Groen

Binnen deze bestemming zijn groenvoorzieningen, bermen en beplanting, fiets- en voetpaden, speelvoorzieningen, waterlopen, waterpartijen, waterhuishoudkundige voorzieningen en voorzieningen van algemeen nut toegestaan.

Kantoor

Op deze gronden zijn kantoren toegestaan. Tevens zijn bijbehorende voorzieningen zoals tuinen, erven, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Maatschappelijk

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen. Een aantal functies is uitsluitend ter plaatse van de aanduiding toegestaan, zoals praktijkruimtes. Tevens zijn bijbehorende voorzieningen zoals tuinen, erven, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Recreatie - Volkstuinen

Binnen deze bestemming zijn volkstuinen toegestaan. Kassen en een clubgebouw zijn uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen op de verbeelding toegestaan. Maximale hoogtes hiervoor zijn in de regels opgenomen. Tevens zijn bijbehorende

voorzieningen zoals tuinen, erven, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Sport

Deze gronden zijn bestemd voor het uitoefenen van sportactiviteiten, met ondergeschikte horeca. Tevens zijn bijbehorende voorzieningen zoals kleedruimtes, opslagruimtes, tuinen, erven, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Tuin-1, Tuin-2 en Tuin-3

Deze gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de aangrenzend gelegen hoofdgebouwen. Het verschil in 'Tuin-1' en 'Tuin-2' is dat op de gronden met de bestemming 'Tuin-2' buiten gebouwen in de vorm van entrees en erkers ook bestaande bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan. 'Tuin-1' en 'Tuin-2' zijn voor gronden bedoeld bij woningen. 'Tuin-3' is bedoeld voor tuinen bij een bedrijf. Er zijn geen gebouwen toegestaan. In het raadsbesluit is opgenomen dat die gronden de bestemming 'Tuin bij Bedrijf' genoemd zouden worden, gezien de systematiek zijn de gronden bestemd als 'Tuin-3'.

Verkeer

Binnen deze bestemmingen zijn wegen en paden, groenvoorzieningen waaronder bermen en beplanting, straatmeubilair, voorzieningen van algemeen nut, geluidwerende voorzieningen, waterlopen en waterpartijen waaronder ook duikers, waterhuishoudkundige voorzieningen en oeververbindingen (bruggen) toegestaan.

Water

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor water, waterberging, waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, groenvoorzieningen, infiltratievoorzieningen, kruisingen en overbruggingen ten behoeve van verkeersdoeleinden. Daarnaast is, uitsluitend waar de bestemming 'Water' grenst aan de bestemming 'Wonen', tevens een steiger toegestaan in overleg met de waterbeheerder. Steigers moeten voldoen aan de Keur 2011 en zijn bij woningen langs primaire wateren altijd meldingsplichtig, soms ook vergunningsplichtig. De aanwezige bruggen in het plangebied zijn aangeduid.

Wonen

Binnen deze bestemming is wonen toegestaan. Daarnaast zijn specifieke functies aangeduid die niet gebruikelijk zijn binnen wonen. Tevens zijn bijbehorende voorzieningen zoals tuinen, erven parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Dubbelbestemmingen

Op de verbeelding zijn dubbelbestemmingen opgenomen. 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.

Hoofdstuk 3 Algemene bepalingen

Anti-dubbeltelregel

Deze bepaling wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebieden terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

Hierin zijn regelingen opgenomen ten behoeve van ondergrondse bouwwerken, ondergeschikte bouwdelen en toegelaten bouwwerken met afwijkende maten.

Algemene gebruiksregels

Hierin is het strijdig gebruik bepaald.

Algemene aanduidingsregels

De aanwezige gebiedsaanduidingen zijn in deze bepaling opgenomen.

Algemene afwijkingsregels

In het bestemmingsplan wordt ruimte gecreëerd voor een afwijking in de voorgescreven maatvoering van maximaal 10%. Hiermee wordt flexibiliteit ingebouwd.

Algemene wijzigingsregels

Om over enige flexibiliteit te beschikken is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het verleggen van de bestemmingsgrenzen en bouwvlakken voor het geval het bouwplan wijzigt. Het wijzigen van de bestemmingsgrenzen is geen wijziging van ondergeschikte betekenis, derhalve dient een dergelijke wijziging middels een wijzigingsplan tot stand te komen en niet middels een afwijkingsprocedure.

Hoofdstuk 4: Overgangs- slotregels

Overgangsrecht

In deze bepaling wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht. Deze regeling is op grond van de Wro verplicht.

Slotregel

Als laatste wordt de slotbepaling opgenomen. Deze bepaling bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsbepaling.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Financieel-economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet onderzoek worden verricht naar de (economische) uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan 'Ouderkerk aan de Amstel' betreft met name een aanpassing van een aantal verouderde bestemmingsplannen, waarbij het juridisch en planologisch instrumentarium wordt geactualiseerd. Met betrekking tot de realisering van dit plan bestaan er voor de gemeente Ouder-Amstel geen kosten in de exploitatie sfeer.

6.2 Handhaving

Handhaving van bestemmingsplannen en ruimtelijke regelgeving is de laatste jaren steeds meer in de belangstelling komen te staan van bestuurlijk Nederland. Door het plaatsvinden van enkele ingrijpende incidenten is de handhaving in een stroomversnelling gekomen. In toenemende mate spreken burgers de gemeente aan op het handhaven van de (eigen) regels. Ook in de jurisprudentie is een verandering tot stand gekomen. De rechter spreekt zich nadrukkelijk uit over het handhaven van de regelgeving en neemt zelfs in beginsel een plicht tot handhaving aan. Met de inwerkingtreding van de Wabo is een belangrijke rol weggelegd voor integrale handhaving. In het Besluit Omgevingsrecht (Bor) staan kwaliteitseisen genoemd, waaraan professionele handhavingsorganisaties moeten voldoen.

Handhaving van regelgeving vraagt om geactualiseerde regels. Regels die zijn gebaseerd op inzichten die zijn verlopen, hebben dikwijls hun geloofwaardigheid verloren en kunnen in redelijkheid ook niet meer afgedwongen worden. Door verouderde regels neemt de kans op misbruik daarvan ook toe. Door de actualisering van de bestemmingsplannen worden de bestaande ruimtelijke kaders aangegeven en daarmee worden tevens de grenzen bepaald waarbinnen planologische ontwikkelingen mogelijk zijn.

De regels van het bestemmingsplan leggen een ruimtelijk relevante norm vast, met dikwijls een daaraan gekoppelde afwijkmogelijkheid, die het bestuur de mogelijkheid geeft in te spelen op de dynamiek van de samenleving. Op die wijze wordt ook de gelegenheid geboden een belangenafweging te maken van de individuele belangen ten opzichte van het algemeen belang.

7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Bij maatschappelijke uitvoerbaarheid moet gedacht worden aan de relatie tussen de uitvoering van het bestemmingsplan en de te verwachten maatschappelijke ontwikkeling, ofwel het maatschappelijke draagvlak.

Om de rechten van het individu in de maatschappij te waarborgen, zijn er wettelijke eisen met betrekking tot de voorbereiding en totstandkoming van een bestemmingsplan. Artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan de in afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde uniforme openbare voorbereidingsprocedure (uov) van toepassing is. In deze bestemmingsplanprocedure zijn de volgende fasen te onderscheiden:

- Facultatieve informatieronde;
- Ontwerp/zienswijzenfase;
- Vaststellingsfase;
- Beroepsfase.

7.1 Informatieronde

De inspraakprocedure is niet wettelijk verplicht. Echter, de gemeentelijke inspraakverordening kan bepalen dat voorafgaande aan de voorbereidingsprocedure inspraak moet worden gevoerd.

Het voorontwerp bestemmingsplan Ouderkerk aan de Amstel gaat over een veelal technische actualisering van bestaande (verouderde) bestemmingsplannen. Dit betekent dat nauwelijks wordt afgeweken van de bestaande bestemmingsplannen. Er worden ook geen grootschalige ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Alleen gevallen waarbij eerder vrijstelling is verleend worden in de actualisering meegenomen.

Om deze reden is er voor gekozen geen formele inspraakprocedure over dit voorontwerp te organiseren. Veel dingen liggen al vast in bestaande bestemmingsplannen en veranderen niet.

Wel is een informatieronde georganiseerd. Het voorontwerp heeft daarom met ingang van 28 november tot en met 14 december jl. ter inzage gelegen. Daarnaast is er een informatie/inloopavond gehouden op 3 december jl. in het gemeentehuis te Ouderkerk aan de Amstel.

Binnen voornoemde periode zijn er 4 schriftelijke reacties kenbaar gemaakt. Deze ingekomen reacties zijn samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie.

Voorliggend bestemmingsplan is, waar nodig, aangepast naar aanleiding van deze reacties. Daarnaast zijn er ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. In bijlage 1 'Reacties en overleg' bij onderhavige bestemmingsplantoelichting zijn de samenvattingen van de reacties inclusief de gemeentelijke reactie daarop en een overzicht van de ambtshalve wijzigingen opgenomen.

7.2 Overleg

Ter voorbereiding van het bestemmingsplan 'Ouderkerk aan de Amstel' dient op basis van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening overleg plaats te vinden met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van de belangen welke in het plan in het geding zijn.

Aangezien sprake is van een conserverend/consoliderend bestemmingsplan is uitsluitend vooroverleg gevoerd met het dienstdoende Hoogheemraadschap, vertegenwoordigd door Waternet. Van deze instantie is in het kader van de waterparagraaf geen reactie ontvangen.

7.3 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden volgens de artikelen 3.7 t/m 3.9 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan heeft in dit kader ter visie gelegen gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode hebben enkele personen hun zienswijzen kenbaar gemaakt tegen het plan. De zienswijzen zijn verwoord en van een reactie van de gemeente voorzien in een Nota zienswijzen. Deze is als bijlage 2 bij de toelichting van onderhavig bestemmingsplan gevoegd. Het plan is daarna gewijzigd ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad en deze heeft het bestemmingsplan op 20 juni 2013 vastgesteld.

7.4 Beroep

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1:
Reacties en overleg

I	Reacties		
1.	Reactie 1 (PKN gemeente de Amstelkerk, Vondelstraat 16, Ouderkerk aan de Amstel)	Gemeentelijk commentaar	Aanpassing voorontwerp
a.	<p>In het voorontwerpbestemmingsplan is nog gebruik gemaakt van de oude terminologie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nederlands Hervormde kerk in plaats van PKN gemeente de Amstelkerk - Diaconie der Nederlands Hervormde kerk in plaats van diaconie van de PKN gemeente de Amstelkerk - Nederlands Duits Hervormde Gemeente Pastorie in plaats van Pastorie van de PKN gemeente van de Amstelkerk 	De gemeente neemt kennis van de reactie en zal deze conform het tekstvoorstel verwerken in het ontwerpbestemmingsplan.	Toelichting wordt aangepast.
2.	Reactie 2 (Postema, Boterbloem 25, Ouderkerk aan de Amstel)	Gemeentelijk commentaar	Aanpassing voorontwerp
a.	Achter de percelen Boterbloem 23-25-27 ligt geen (openbaar) groen. Achter de percelen Boterbloem 25-27 ligt geen verkeer. Genoemde percelen worden aan de oostzijde begrensd door het water, wat correct is ingetekend.	In het geldende uitwerkingsplan voor dit gebied zijn de betreffende gronden bestemd voor "openbaar groen". Dit is ook de feitelijke situatie. De gronden behoren niet bij de genoemde percelen en de gemeente is ook niet voornemens om deze aan de bewoners van de Boterbloem 25-27 te verkopen.	Neen.
3.	Reactie 3 (Van Tetterode en Schmidt, Boterbloem 21 en 19, Ouderkerk aan de Amstel)	Gemeentelijk commentaar	Aanpassing voorontwerp
a.	Achter de percelen Boterbloem 19 en 21 ligt geen (openbaar) groen. Genoemde percelen worden aan de oostzijde begrensd door het water, wat correct is ingetekend.	De gronden achter de percelen Boterbloem 19 en 21 behoren bij deze percelen. Voor deze gronden wordt de bestemming Wonen opgenomen.	Verbeelding wordt aangepast.
4.	Reactie 4 (Pot Jonker Seunke namens Van Amt Projectontwikkeling B.V. en R.K. Parochie van Sint Urbanus te Ouderkerk aan de Amstel)	Gemeentelijk commentaar	Aanpassing voorontwerp
a.	Reclamanten zijn reeds enkele jaren met de gemeente in overleg om ontwikkeling van de gronden van de Parochie achter de kerk en achter de begraafplaats, alsmede bij het Gezellenhuis, mogelijk te maken. Reclamanten verzoeken deze ontwikkelingen op te nemen in het bestemmingsplan. Als dit niet kan uit het oogpunt van een goede ruimtelijke orde-	Het bestemmingsplan 'Ouderkerk aan de Amstel' is een consoliderend bestemmingsplan. Dit betekent dat in het plan de bestaande planologische situatie wordt vastgelegd, zoals neergelegd in de nu geldende bestemmingsplannen. Alleen ontwikkelingen die niet in deze bestemmingsplannen zijn opgenomen, maar die wel reeds vergund zijn	De verbeelding wordt ter plaatse van de begraafplaats en omgeving aangepast aan vigerende situatie.

	ning, dan zou eventueel geopteerd kunnen worden voor het vooralsnog weglaten van deze delen uit het bestemmingsplan, dan wel voor een wijzigingsbevoegdheid of een uitwerkingsplicht.	worden in het voorontwerp bestemmingsplan opgenomen. De door de Parochie gewenste ontwikkelingen voldoen niet aan dit criterium. Een wijzigingsplicht of uitwerkingsbevoegdheid dient gebonden te zijn aan objectieve criteria. Zolang er tussen Parochie en gemeente geen overeenstemming bestaat over de ontwikkelingen is het niet mogelijk een dergelijke procedure op te nemen in het bestemmingsplan. Indien de gemeente en de Parochie overeenstemming bereiken over ontwikkelingen op de gronden van de Parochie kan daarvoor een aparte (Wabo) procedure gevoerd worden.	
b.	Het voorontwerpbestemmingsplan houdt geen rekening met de voor het gemeentebestuur bekende mogelijke ontwikkelingen in het gebied en refereert daar ook in de toelichting niet aan.	Zie beantwoording onder a.	Neen.
c.	Op de verbeelding van het voorontwerp staat ter hoogte van begraafplaats aan de Schoolwegkavel de watergang onjuist geprojecteerd. Op de verbeelding maakt deze watergang ten onrechte geen bocht ter hoogte van de zuid-oostpunt van de begraafplaats, maar voert deze daar schuin weg.	De ligging van de watergang is abusievelijk verkeerd op de verbeelding opgenomen.	Verbeelding wordt aangepast door de ligging van de bestemming Water te verplaatsen.
d.	De noodzaak bestaat om de begraafplaats uit te breiden aan de westzijde. Het betreft een uitbreiding van het aantal graven in de richting van de Achterdijk en de Polderweg, een en ander conform het Bestemmingsplan 1970 dat op dit deel van het perceel nog vigerend is. Reclamanten verzoeken de oude bestemmingsplangrenzen betreffende de begraafplaats te handhaven.	Besloten is om aan te sluiten bij de ligging van de begraafplaats zoals opgenomen in bestemmingsplan Ouderkerk 1970. Dit betekent dat de begraafplaats wordt uitgebreid aan de westzijde.	Verbeelding wordt aangepast door bestemming Maatschappelijk en aanduiding 'begraafplaats' uit te breiden.
e.	Ten onrechte is de voorgestane ontwikkeling door ons Tweede Thuis waarvoor vergunning is verleend (nog niet onherroepelijk) niet opgenomen op de verbeelding.	In het voorontwerp bestemmingsplan wordt de nieuwbouw van Ons Tweede Thuis mogelijk gemaakt. Het feit dat de ondergrond niet overeenstemt met het bouwplan van Ons Tweede Thuis doet daar niet aan af.	Neen.
f.	Door de gronden te bestemmen zoals thans aan de orde is, wordt een te vaag voorschot genomen op de ontwikkelin-	Het bestemmingsplan 'Ouderkerk aan de Amstel' is een consoliderend beheerplan. In het plan wordt de be-	De verbeelding wordt ter plaatse van de be-

	<p>gen. Volledig bestemmen conform de huidige situatie (conserverend) is immers ook niet bewerkstelligd.</p>	<p>staande vigerende situatie vastgelegd. De gemeente concludeert na controle dat de situatie inderdaad op foutieve wijze op de verbeelding is overgenomen.</p>	<p>graafplaats en omgeving aangepast aan vigerende situatie.</p>
--	--	---	--

II	Ambtelijke wijzigingen
	<p><u>Toelichting</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • De juridische toelichting op de regels is op een aantal punten aangepast. <p><u>Regels</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • De aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – bergingen’ is opgenomen in de bestemming Verkeer. Tevens zijn hiervoor bouwregels opgenomen. • In artikel 9.1, sub a is de zinsnede ‘met uitzondering van levensbeschouwelijke voorzieningen’ verwijderd. • Artikel 9.1 sub g is verwijderd. • Artikel 9.2.1 sub e is toegevoegd (regeling voor gebouwen op begraafplaats). • In de artikelen 4, 5 en 9 is een regeling voor gebouwen buiten het bouwvlak opgenomen. • In artikel 16.2.1 sub g (Wonen) is een aanvulling opgenomen in verband met de specifieke bouwregelingen voor de wijk Benning. • In artikel 16.4.1 sub d is een verwijzing naar het Besluit omgevingsrecht (Bor) opgenomen.

Bijlage 2:
Nota zienswijzen

Nota beantwoording Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Zienswijzen			
1.	Bewoners Boterbloem 27	Gemeentelijk commentaar	Aanpassing ontwerp
a.	Een deel van de gronden van de eigenaren van Boterbloem 25 en 27 (kadastraal bekend als G1660 en G1611) heeft de bestemming Groen. Reclamanten verzoeken dit te wijzigen in de bestemming Wonen. (zie ook zienswijze 3)	In het geldende uitwerkingsplan voor dit gebied zijn de betreffende gronden bestemd voor "openbaar groen". Een strook aan de noordzijde van deze gronden behoort inderdaad bij de woningen bij de percelen Boterbloem 25 en 27. Deze gronden krijgen een woonbestemming. De gronden ten zuiden van deze strook, die de bewoner van Boterbloem 25 als woon of tuinbestemming wenst, behoudt wel de bestemming openbaar groen. De gronden behoren niet bij de genoemd perceel en de gemeente is ook niet voornemens om deze aan de bewoners van de Boterbloem 25 te verkopen.	Verbeelding wordt aangepast
b.	Een hoekje van het perceel van de bewoners van Boterbloem 27 heeft de bestemming Tuin-1. Reclamant verzoekt dit te wijzigen in Wonen.	Deze zienswijze is terecht. De betreffende gronden krijgen de bestemming wonen.	Verbeelding wordt aangepast
2.	Cultuurplatform Ouder-Amstel	Gemeentelijk commentaar	Aanpassing ontwerp
a.	Verzoek om de gebouwen die als monumenten en bijzondere objecten in kaart zijn gebracht (zie www.monumentenouderamstel.nl), op te nemen als karakteristiek, indien ze niet opgenomen zijn op de lijst van rijksmonument of aangewezen zijn als beschermd dorpsgezicht.	Reclamant geeft niet aan wat het doel is van het opnemen van karakteristieke gebouwen. Een regeling opnemen die beperkter is dan het vigerende bestemmingsplan acht de gemeente niet raadzaam. Daarnaast is de site die reclamant aangeeft niet door of in samenwerking met de gemeente op- of vastgesteld, waardoor de gemeente niet 'zomaar' deze gebouwen kan beschermen/beperken. Deze gebouwen worden derhalve in het bestemmingsplan niet opgenomen als karak-	Neen

		teristieke gebouwen. Voor wat betreft het beschermd dorpsgezicht wordt de karakteristiek van de panden reeds beschermd doordat in de regels wordt aangegeven dat het aanzien niet gewijzigd mag worden.	
b.	Verzoek om uniforme regels voor 'karakteristiek bouwwerk' op te nemen overeenkomstig de vigerende plannen.	In de regels van de vigerende plannen voor Ouderkerk aan de Amstel staat geen definitie van 'karakteristiek bouwwerk'. Het is onduidelijk welke regeling reclamant bedoelt.	Neen
3.	Bewoners Boterbloem 25	Gemeentelijk commentaar	Aanpassing ontwerp
a.	De gronden achter Boterbloem 25 zijn verkocht aan Boterbloem 25. Er loopt thans een procedure over de verkoop. Zowel de bestemming Groen als de grootte ervan is onjuist. Reclamant verzoekt dit te wijzigen in de bestemming Wonen of Tuin. (zie ook zienswijze 1)	Zie beantwoording onder 1.	Neen
b.	Waar staan de letters WIU voor in de strook Groen?	De letters WIU staan voor Werk In Uitvoering. Dit staat in de pdf van de verbeelding in de ondergrond en heeft geen status in het bestemmingsplan. In het digitale bestemmingsplan, wat juridisch bindend is, (zie www.ruimtelijkeplannen.nl) zijn deze letters niet te zien. De ondergrond is uitsluitend in de geprinte versie ter oriëntatie zichtbaar.	Neen
4.	Bewoners Strandvlietlaan 44	Gemeentelijk commentaar	Aanpassing ontwerp
a.	Het ontwerpbestemmingsplan biedt niet meer de mogelijkheid om de woning te vergroten door het dakvlak naar achteren te verlengen, zoals dat wel kon op basis van het bestemmingsplan Ouderkerk Oost 1974. Reclamant verzoekt de regeling uit het oude be-	We gaan ervan uit dat reclamant art. 34 sub 2 (algemene afwijkingsvoorschriften) bedoelt van het bestemmingsplan Ouderkerk Oost 1974. Daarin is opgenomen dat na vrijstelling voor het aanbouwen de dakhelling van de aanbouw niet groter mag zijn	Regels worden aangepast

	stemmingsplan over te nemen om aan te sluiten bij de behoefte van bewoners anno 2013.	dan die van het woonhuis. Het was geen rechtstreekse bouwmogelijkheid, maar wordt mogelijk gemaakt middels een vrijstelling. In het nieuwe plan zal opnieuw een ontheffingsmogelijkheid worden opgenomen.	
5.	Bewoners Koningin Emmalaan 40 en 42	Gemeentelijk commentaar	Aanpassing ontwerp
a.	Meerdere huizen in de straat hebben een opbouw op de garage geplaatst met dakkapel. De daklijn van de opbouw ligt gelijk met het dak van de woning en de nokhoogte in sommige gevallen hoger is dan de maximale toegestane 4 meter in het ontwerpbestemmingsplan. Reclamanten willen ook een dergelijke opbouw realiseren en verzoeken dit mogelijk te maken in het ontwerpbestemmingsplan.	Zie onder 4a	Regels worden aangepast
6.	Bewoners van Koningin Julianalaan 31	Gemeentelijk commentaar	Aanpassing ontwerp
a.	Koningin Julianalaan 31A heeft de bestemming Bedrijf gekregen in plaats van Wonen. Reclamant heeft 6 jaar geleden Koningin Julianalaan 31 gekocht. Toen gaf de gemeente aan dat het bedrijf getolereerd wordt, omdat het al zolang aanwezig is, er geen gevaar bestaat, omwonenden geen bezwaar hebben en het gekoppeld is aan de huidige gebruiker. Reclamant verzoekt in het bestemmingsplan op te nemen dat deze functie eindig is.	Voor dit bedrijf is een bouwvergunning verleend. Dat betekent dat er sprake is van een legaal aanwezig bedrijf. Bij ons zijn geen schriftelijke bewijzen van de toezegging aanwezig.	Neen
7.	Pot Jonker advocaten namens Van Amt Projectontwikkeling BV en R.K. Parochie van St. Urbanus	Gemeentelijk commentaar	Aanpassing ontwerp
<i>Verwerking inspraak</i>			

a.	Gerefeerd wordt aan de ingebrachte inspraakreactie. Deze doet nog opgeld. Verzocht wordt deze als herhaald en ingelast te beschouwen.	Kortheidshalve wordt verwezen naar de nota van beantwoording van de inspraak.	Neen
b.	Adressant heeft geconstateerd dat de door haar ontvangen nota van beantwoording licht afwijkt van de nota van beantwoording zoals die in het ontwerp bestemmingsplan is opgenomen en vraagt welke de juiste is	De strekking van de inhoud van beide nota's is hetzelfde, de in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen teksten zijn maatgevend.	Neen
c.	Adressant vindt nog steeds dat het niet meenemen van de door haar voorgestane ontwikkelingen onjuist is. Deze zijn niet meegenomen terwijl er bij de inspraakreactie een duidelijk overzicht is aangeleverd.	De ontwikkelingen zijn niet meegenomen omdat een conserverend bestemmingsplan is gemaakt. De gemeente onderschrijft de voorgestelde ontwikkelingen niet, dus ook bij een wel op ontwikkeling gericht bestemmingsplan zouden deze niet zijn opgenomen. Dit is al langer bekend bij adressant.	Neen
d.	Adressant vindt dat er minimaal overwegingen ter zake van de ruimtelijke, financiële en maatschappelijke haalbaarheid moeten worden gepresenteerd ter onderbouwing van het niet meenemen van de door haar gewenste ontwikkelingen.	Er heeft intensief en veelvuldig overleg plaatsgevonden met adressant wat niet heeft geleid tot overeenstemming. De gemeente deelt de uitgangspunten van de ontwikkeling niet. De gedane voorstellen passen onvoldoende in de omgeving, die gedeeltelijk uit beschermd dorpsgezicht bestaat. Ruimtelijk acht de gemeente de volumes te massaal, de bouwhoogte te hoog, en een gebouwde parkeeroplossing die boven het maaiveld uitkomt en door haar omvang het groene karakter van het gebied aantast ongewenst.	Neen
e.	In het gevoerde overleg heeft Van Amt B.V. aangegeven dat de plannen voor haar financieel haalbaar zijn en door de Parochie is aangegeven welke netto opbrengsten werden verwacht. Er was sprake van een positief saldo van meerdere miljoenen. Hieruit volgt dat ook andere stedenbouwkundige ontwikkelingen op basis van andere uitgangspunten mogelijk zijn, in die zin dat zij	Financieel zijn de plannen voor de gemeente niet haalbaar omdat er geen anterieure overeenkomst is gesloten en er geen exploitatieplan is. De maatschappelijke haalbaarheid van de voorgestelde ontwikkelingen is gering omdat de gemeente er niet achter staat. Verwacht wordt dat omwonenden ook geen voorstander zullen zijn, daar zij rekenen op een be-	Neen

	een positief financieel resultaat kunnen geven, waarbij het wel zo kan zijn dat de totale netto opbrengst lager is.	scheidener vorm van ontwikkeling die meer is toegesneden op de omgeving waarin zij moet plaatsvinden.	
f.	Adressant gaat nader in op de begrippen uitwerkingsplicht en wijzigingsbevoegdheid en stelt dat een wijzigingsbevoegdheid wel kan worden opgenomen zonder dat er een exploitatieplan wordt vastgesteld. Adressant vindt het juridisch onjuist dat de gemeente in de beantwoording van de inspraak heeft vastgesteld dat het opnemen van dergelijke bevoegdheden niet mogelijk is omdat er nog geen overeenstemming is over de ontwikkelingen.	Zonder gedeelde uitgangspunten is het niet wenselijk of zinvol om een uitwerkingsplicht of wijzigingsbevoegdheid op te nemen, juist omdat deze geclausuleerd moeten zijn. Beide hebben ook tot gevolg dat de gemeenteraad geen invloed meer heeft op de ontwikkeling omdat het vaststellen van een uitwerking- of wijzigingsplan de bevoegdheid van B&W is.	Neen
g.	Adressant stelt dat de gemeente niet wil aangeven welke grenzen zij aan de ontwikkeling wil stellen en dat zij daarom geen overeenstemming kan bereiken.	In het gevoerde overleg is duidelijk aangegeven dat de ontwikkeling scheidener van opzet moet zijn, zie ook bij punt 4. De ruimtelijke visie op basis waarvan het overleg werd gevoerd is vastgesteld door B&W en in het overleg is voldoende ruimte geboden om hieraan een invulling te geven welke ook mocht afwijken van de in de visie opgenomen voorbeeldverkevelingen. De ontwikkelaar wenst echter vast te houden aan een plan dat niet acceptabel is. Enerzijds is dit het gevolg van de overeenkomst welke tussen Parochie en ontwikkelaar is gesloten, waarbij de gemeente zich op het standpunt stelt dat die voor haar geen uitgangspunt voor de ontwikkeling is. De gemeente is op geen enkele wijze gebonden aan een privaatrechtelijke overeenkomst die tussen derden wordt gesloten. Anderzijds wordt beschermd met uitgangspunten van een belegger aan wie de ontwikkeling moet worden verkocht. Ook aan deze uitgangspunten is de gemeente geenszins gebonden.	Neen
h.	Adressant kondigt aan dat een aanvraag omgevingsvergunning zal worden ingediend.	Inmiddels zijn 5 aanvragen ontvangen. Deze aanvragen zijn samen het al bekende initiatief van Van Amt B.V. De aanvragen passen geen van alle in	Neen

		<p>het bestemmingsplan uit 1970. De aanvragen passen ook geen van alle in het ontwerp bestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen. De aanvragen zijn ingekomen toen het ontwerp bestemmingsplan ter inzage lag volgens Wro. Dit heeft als gevolg dat de aanvragen aangehouden zullen worden totdat de gemeenteraad het voorliggende nieuwe bestemmingsplan zal hebben vastgesteld. Daarna zullen de aanvragen formeel worden afgehandeld.</p>	
i.	<p>Adressant kan zich niet vinden in de wijzigingen die sinds de inspraak in het bestemmingsplan zijn doorgevoerd.</p>	<p>Betreffende aanpassingen zijn doorgevoerd om het uitgangspunt van conserverend bestemmen zoveel mogelijk recht te doen. De regeling in het ontwerp bestemmingsplan sluit beter aan op de regels in het bestemmingsplan Ouderkerk 1970 dan de regeling in het voorontwerp dat deed.</p>	Neen
j.	<p>De doorgevoerde aanpassingen komen niet overeen met de in de inspraakronde door adressant gevraagde aanpassingen. Nogmaals wordt verzocht het plan conform de inspraakreactie en nu ook de zienswijze aan te passen. In bijlagen bij de zienswijze is de ruimtelijke onderbouwing opgenomen die zal worden gevoegd bij de aanvraag omgevingsvergunning. Gevraagd wordt het plan zo vast te stellen dat de door Van Amt BV aangevraagde ontwikkeling mogelijk wordt.</p>	<p>In de eerste plaats wordt hier verwezen naar de beantwoording onder punt h. Uitgangspunten die de gemeente niet onderschrijft worden niet in een bestemmingsplan opgenomen. Daarnaast is het honoreren van het verzoek van adressant uit het oogpunt van goed bestuur niet wenselijk. De aanpassingen waarom wordt gevraagd zijn zo groot dat deze niet bij een gewijzigde vaststelling geregeld behoren te worden. Er heeft geen inspraak plaatsgehad over deze plannen en ook heeft niet de kans bestaan om zienswijzen tegen deze plannen in te dienen. Bij een zorgvuldig proces hoort dit wel te gebeuren, zodat met de uitkomsten hiervan rekening kan worden gehouden in de besluitvorming. De ruimtelijke onderbouwing is onvolledig en de inhoud ervan wordt niet onderschreven. Dit wordt in de bijlage bij deze Nota toegelicht.</p>	Neen

8.	Bewoners Watersnip 22	Gemeentelijk commentaar	Aanpassing ontwerp
a.	Reclamant wenst de woning uit te breiden door middel van twee aanbouwen aan de achterzijde van de woning. Reclamant verzoekt om dit in het bestemmingsplan mogelijk te maken. Dit verzoek geldt ook voor Watersnip 20 en 24.	Omdat dit een consoliderend plan is - wat betekent dat de bestaande planologische situatie wordt vastgelegd, zoals neergelegd in de nu geldende plannen – worden er geen nieuwe ontwikkelingen opgenomen. Hiervoor dient u, indien de bouw vergunningsvrij niet mogelijk is een apart (Wabo)procedure te volgen.	Neen
9.	Bewoners Watersnip 24	Gemeentelijk commentaar	Aanpassing ontwerp
a.	Zie verzoek onder 8a.	Zie beantwoording onder 8a.	Neen
b.	De voortuin heeft de bestemming T-1, maar de zij- en achtertuin hebben de bestemming Wonen. Dit lijkt niet adequaat te zijn.	Het klopt dat de voortuinen bestemd zijn als Tuin-1 of Tuin-2. De systematiek van onderhavig bestemmingsplan bepaalt dat de voortuin de bestemming Tuin-1 of Tuin-2 krijgt. Deze bestemmingen zijn bedoeld voor de voortuin behorend bij de woning. In Tuin-1 mogen geen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, m.u.v. erkers. De grens van de bestemming Tuin-1 ligt, op een enkele uitzondering na, 1 meter achter het verlengde van de voorgevel. Uit stedenbouwkundig oogpunt is hiervoor gekozen, zodat de bijgebouwen achter de voorgevel komen te liggen. In de bestemming Wonen is dit ook genoemd (zie art. 16.2.2 sub b onder 5 van de regels). De achter- of zijtuin hebben de bestemming Wonen omdat op die gronden wel bijgebouwen zijn toegestaan (zie art. 16.2.2 van de regels).	Neen
c.	Reclamant verzoekt om een bed & breakfast enkel op basis van een wijzigingsbevoegdheid mogelijk te maken en niet rechtsreeks voor de gehele bebouwde kom.	Zoals reclamant aangeeft zijn er voorwaarden verbonden aan een bed & breakfast. Door deze voorwaarden te hanteren blijft er sprake van een goede ruimtelijke ordening met als uitgangspunt een goed woon- en leefklimaat.	Neen

10.	Werkgroep ruimtelijke ordening en verkeer	Gemeentelijk commentaar	Aanpassing ontwerp
<i>Toelichting</i>			
a.	p. 13 Groene Hart. "De provincie Noord-Holland beschikt over verschillende Nationale landschappen waaronder het Groene Hart, dat ook gelegen is binnen het plangebied." Reclamant vindt het een vreemde passage i.v.m. het 'plangebied'. Reclamant gaat ervan uit dat de hele Amstelscheg volgens de Provincie tot het Groene Hart behoort.	De toelichting is toegespitst op het plangebied. Met bedoelde passage wordt bedoeld dat het plangebied is gelegen binnen het Groene Hart in plaats van andersom. Dit is abusievelijk verkeerd opgenomen.	De toelichting wordt aangepast.
b.	p. 16 "In de BKP's ... niveau van de kruin van de dijk." Deze ontwerpprincipes komen reclamant niet duidelijk voor. Waarom is het zicht specifiek bij Hoger Einde Noord genoemd?	In het BKP Amstel en Bovenlanden is specifiek Hoger Einde-Noord genoemd, als bebouwingslint dat aan de rand van de bebouwde kom van de kern Ouderkerk is gelegen. De openheid rondom deze woningen en het vrije zicht is een belangrijke kwaliteit in deze omgeving. Het is opgenomen in de toelichting als zijnde een relevant onderdeel van het BKP.	Neen
c.	p. 18 Recreatie. "Twee gebieden verdeeld over de kern Ouderkerk aan de Amstel zijn aangewezen als gebieden om te recreëren." Hiermee worden de voetbalvelden en de groenstrook tegen de A9 in de Benning bedoeld. Reclamant geeft aan dat de kleinere parkjes niet vergeten moeten worden, zoals bij het Sluisplein, aan de Jacob van Ruysdaelweg en bij de W. van Egmondlaan. Reclamant geeft aan dat het goed is om deze kleinere voorzieningen in stand te houden.	De genoemde gebieden betreffen gebieden waar gerecreëerd wordt, in de zin van sport en spel. Hiermee worden dus niet de (speel)parkjes bedoeld. Binnen het plangebied zijn inderdaad parken of groenstroken aanwezig, die als zodanig zijn bestemd en dus ook in stand worden gehouden.	Neen
d.	p. 19 Economische visie. "Voor Ouder-Amstel is een "beleidsambitie Economie 2020+" ... regio en bedrijfsleven is noodzakelijk." Reclamant vindt de tekst te algemeen en verzoekt om op zijn minst de ambities van de gemeente m.b.t. de ontwikkeling van toerisme te noemen.	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	Toelichting wordt aangepast

		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 ad. Amstel en vervlechting tussen dorpskern en buitengebied. Bereikbaarheid is hierbij belangrijk.	
e.	p. 24 Cultuurhistorie. Karakteristieke gebouwen m.u.v. rijksmonumenten en beschermd dorpsgezicht, worden niet genoemd. De gemeente heeft geen monumentenbeleid. Het bestemmingsplan biedt weinig aanknopingspunten voor beleid t.a.v. behoud van waardevolle historische objecten. Reclamant verzoekt een lijst te maken (zie www.monumentenouderamstel.nl).	Zie beantwoording onder 2a.	Neen
f.	p. 25-26. Archeologie. "Om deze archeologische waarde te beschermen is ... Er hoeft dan ook geen archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden." Reclamant vraagt zich af waarom er geen onderzoek uitgevoerd hoeft te worden, terwijl veel gronden een hoge archeologische verwachtingswaarde hebben. De gemeente Ouder-Amstel is echter in het Provinciaal Archeologisch Depot een witte vlek (geen bodemvondsten). Waar zijn alle bodemvondsten die in al die onderzoeken zijn gerapporteerd?	Omdat er geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, worden de grond en de eventuele archeologische aanwezige waarden niet verstoord. Daarom hoeft er geen onderzoek uitgevoerd te worden. Indien er zich een nieuwe ontwikkeling voordoet zullen de gronden met de dubbelbestemming Waarde –Archeologie onderzocht moeten worden. Het betreft een <i>verwachtingswaarde</i> op basis van De IKAW (indicatieve kaart archeologische waarden) en de Provinciale Waardenkaart. De aanwezigheid van deze dubbelbestemming geeft niet per definitie aan dat er daadwerkelijk iets in de grond zit.	Neen
g.	p. 27 "Wegen binnen de plangrenzen ... in principe een onderzoekszone van 200 meter." Reclamant acht dit niet juist: de Benningweg/ Machineweg en	Deze wegen zullen in de toelichting genoemd worden.	De toelichting wordt aangepast.

	Hoofdenburgsingel/ Ruysdaelweg zijn nu aangewezen als 50 km wegen en dus niet als verblijfsgebied.		
<i>Regels</i>			
h.	Begrip Horeca. Reclamant vindt de indeling van categorieën onduidelijk, zeker gezien de ervaringen met de horeca Ouderkerkerplas. Het verschil tussen h=3 en h=4 is volgens reclamant onduidelijk: er kunnen veel 'grenstwissen' ontstaan.	Deze onderverdeling wordt in vele bestemmingsplannen gehanteerd. Om interpretatieverschillen te voorkomen nemen we evenwel de begrippen café en discotheek/dancing op in de begrippenlijst van de regels.	De regels van het bestemmingsplan zullen worden aangepast.
i.	Art. 4.1 sub e (specifieke vorm van bedrijf – garagebedrijf), f (nutsvoorziening) en g (bedrijfswoning). Reclamant vindt het onduidelijk en vraagt wat wordt bedoeld?	Dit zijn aanduidingen die op de verbeelding zijn opgenomen voor bepaalde gronden. Bedrijfswoning en nutsvoorziening/voorziening van algemeen nut zijn als begripsbepaling in de regels opgenomen (art. 1.14 respectievelijk 1.59 van de regels). Met specifieke vorm van bedrijf - garagebedrijf wordt een bedrijf bedoeld waar auto's gerepareerd worden, zoals dat in het normaal taalgebruik bekend is.	Neen
<i>Verbeelding</i>			
j.	Het Haventje heeft terecht een recreatieve bestemming.	De gemeente neemt kennis van deze reactie.	Neen
k.	Het landje langs de A9 achter de wijk Benning heeft terecht een agrarische bestemming.	De gemeente neemt kennis van deze reactie	Neen
l.	Locatie 'Smeur' heeft een maatschappelijke bestemming. Het idee is dat hier de brandweerkazerne komt . Die wordt niet in het bestemmingsplan genoemd. Reclamant wijst de gemeente erop dat 2 km naar het westen de brandweerkazerne Amstelveen is gevestigd en 2,5 km ten oosten de kazerne A-Zuid-Oost. Gelet op de Rijksoverheid om gemeenten te laten samenwerken, is het volgens reclamant niet juist om een eigen brandweerkazerne op te richten. Het argument dat de gemeente verantwoordelijk is voor de buitengebieden (Waver en Ronde Hoep) snijdt voor deze locatie geen hout: dit is immers te	Voor onderhavige locatie is destijds aan aparte procedure gestart voor wijziging van de bestemming ten behoeve van de vestiging van de brandweergarage. Deze procedure is overgenomen/ingehaald door dit bestemmingsplan. De vestiging van een brandweergarage heeft nimmer te maken met het al of niet ambtelijk/bestuurlijk samenwerken van overheden, maar wel met opkomstnormen c.q. aanrijtijden. Bij calamiteiten in bebouwd gebied dient de brandweer binnen genormeerde tijd aanwezig te kunnen zijn, dat is niet mogelijk bij vestigingen die op grotere	Neen

	ver van de Waver. Reclamant vindt de financiële consequenties aanzienlijk en planologisch is reclamant het niet eens met de locatie. Het is volgens reclamant een beeldbepalend deel dan de entree van het dorp.	afstand liggen. De entree van het dorp zou in de ogen van de gemeente door een aansprekende ontwerp voor de brandweergarage juist kunnen worden versterkt.	
11.	Bewoners van Ronde Hoep Oost 16	Gemeentelijk commentaar	Aanpassing ontwerp
a.	<p>Reclamant vindt dat er geen rekening wordt gehouden met een bouwbestemming voor het terrein van de parochie St. Urbanus (Ronde Hoep Oost 31) achter het kerkgebouw en aan de Schoolweg. Het niet opnemen van de bouwvlakken leidt volgens reclamant tot het in gevaar brengen van de continuïteit van het monumentale pand inclusief pastorie. Het Bisdom Haarlem dient nog een kerk te sluiten en zonder bouw mogelijkheden is volgens reclamant de parochie in gevaar.</p> <p>De gevraagde bouwbestemming is volgens reclamant reeds in 2001 toegezegd door de toenmalig wethouder. Volgens reclamant zijn voor de nieuwbouw van 'Ons Tweede Thuis' de waterberging, groen, parkeren, bebouwing op erf grenzen onvoldoende meegewogen en zoekt de gemeente compensatiemogelijkheden. Reclamant verzoekt de bouwvlakken op het terrein van de parochie op te nemen.</p>	Zie tevens beantwoording onder 7. Vooralsnog is er geen overeenstemming tussen de gemeente en de Parochie over de voorgenomen ontwikkeling van de Parochie en zijn derhalve de ontwikkelingen nog niet voldoende concreet om op te kunnen nemen in het bestemmingsplan.	Neen
12.	Tekenis BV namens bewoners Wulp 7 en 8	Gemeentelijk commentaar	Aanpassing ontwerp
a.	Reclamanten verzoeken om in het bestemmingsplan een architectonische beëindiging van de woonblokken Wulp 1 t/m 7 en 2 t/m 8 op te nemen. Concreet verzoekt reclamant om ca. 3 meter aanzichtbreedte (uiteinde van het blok) tot een bouwhoogte van 9,5 me-	Ter plaatse van de betreffende woningen is een goot- en bouwhoogte van 6 respectievelijk 10 meter toegestaan. Reclamant wil derhalve de goothoogte verhogen. Omdat dit een consoliderend plan is - wat betekent dat de bestaande planologische situatie	Neen

	ter te kunnen bouwen met een vlakke afwerking.	wordt vastgelegd, zoals neergelegd in de nu geldende plannen – worden er geen nieuwe ontwikkelingen opgenomen. Hiervoor dient u, indien de bouw vergunningsvrij niet mogelijk is, een apart (Wabo)procedure te volgen.	
13.	Bewoner Sluisvaart 166	Gemeentelijk commentaar	Aanpassing ontwerp
a.	Reclamante wenst uit te bouwen aan de voorzijde van de woning en zo aan te sluiten bij de voorzijde van Sluisvaart 168. Reclamante wil de woning splitsen zodat haar kinderen zelfstandig op de verdiepingen kunnen wonen. Ook wil zij eventueel een b&b oprichten.	Het initiatief van reclamante om woonruimte mogelijk te maken voor jongeren heeft de sympathie van de gemeente. Ook in de Woonvisie wordt aandacht geschonken aan dit onderwerp. Omdat dit echter een consoliderend plan is - wat betekent dat de bestaande planologische situatie wordt vastgelegd, zoals neergelegd in de nu geldende plannen – worden er geen nieuwe ontwikkelingen opgenomen. Vanwege het gelijkheidsbeginsel kunnen wij daarom de zienswijzen van reclamante niet honoreren. Wel is het mogelijk, een aparte (Wabo)procedure te volgen.	Neen

II	Ambtshalve wijzigingen
	<p><u>Regels</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Aan artikel 15.1 sub h onder 2 wordt het volgende toegevoegd: in overleg met de waterbeheerder. - Aan artikel 15.2 wordt een sublid (15.2.2) toegevoegd ten behoeve van de Keur AGV: In aanvulling op het bepaalde in artikel 15.2.1 geldt dat geen watervergunning krachtens artikel 3.1, lid 2, sub i van de Keur is vereist voor het maken, hebben, wijzigen en verwijderen van steigers en afmeerpalen in wateren binnen stedelijk gebied, voor zover de steiger: <ul style="list-style-type: none"> a. minder dan 1,2 meter uit de waterkant steekt; en b. niet geheel of gedeeltelijk in de middenstrook, het stromingsprofiel, de vaarstrook en een rode of groene oeverzone ligt; en c. niet op meer palen rust dan nodig is om de constructie te dragen; en d. de onderlinge afstand tussen de palen en de afstand tot een ander werk minimaal 3 meter is; en e. het water vrij onder de steiger door kan stromen.

Verbeelding

Ter plaatse van Holendrechteweg 21:

1) een deel van de bedrijfsbestemming en een deel van de woonbestemming krijgt de tuinbestemming 'Tuin bij bedrijf'.

2) het bouwvlak wordt ter plaatse vergroot ten behoeve van een extra woning.

Ter plaatse van de Dorpstraat (Haventje) tot aan de Kerkstraat 2 en vanaf Achterdijk 2 t/m Achterdijk 78 wordt de dubbelbestemming 'Waterstaat –Waterkering' opgenomen volgens de legger AGV.

De opbouw op de garage dient mogelijk te worden gemaakt aan de Koningin Emmalaan 21, 27, 33-41 (oneven), 45, 49 en 51.

Ter plaatse van Swaneveld wordt een deel van de bestemming Verkeer gewijzigd in de bestemming Tuin 1.

Toelichting

Op P. 22 staat dat de rioleringstaak valt onder de verantwoordelijkheid van AGV. Dit wordt gewijzigd in de toelichting.

Op p. 23 wordt de huidige situatie van de bodemgesteldheid en grondwater als volgt aangepast / aangevuld: Het plangebied ligt in twee polders. Het noordelijke gedeelte ligt in de Duivendrechtsepolder en heeft een vast peil van NAP -2,25. Het zuidelijke gedeelte ligt voor een belangrijk deel op een peil van NAP -2,80.

Op p. 23 staat "De Amstel en de Bullewijk zijn op basis van de Keur van het Hoogheemraadschap aangeduid als primair water." Achter 'water' wordt het volgende toegevoegd: '(boezemwater). Boezemwater vervult een belangrijke taak bij het uitmalen van water naar de Noordzee.'

Op p. 36 staat: "Daarnaast is, uitsluitend waar de bestemming 'Water' grenst aan de bestemming 'Wonen', tevens een steiger toegestaan ...". Hier wordt aan toegevoegd: 'in overleg met de waterbeheerder. Steigers moeten voldoen aan de Keur 2011 en zijn bij woningen langs primaire wateren altijd meldingsplichtig, soms ook vergunningsplichtig.'

Bijlage bij de Nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

De ruimtelijke onderbouwing in de zienswijze spreekt over 3 aanvragen omgevingsvergunning. Er zijn inmiddels echter 5 aanvragen ingediend, elk met een aparte ruimtelijke onderbouwing. Hoe met de ingediende aanvragen omgegaan wordt is toegelicht bij punt 7.

Het Rijksbeleid wordt onvoldoende beschreven, er is wel aandacht voor de SVIR maar niet voor het BARRO, terwijl juist dat laatste de juridisch bindende voorschriften vanuit het Rijk op het gebied van de ruimtelijke ordening bevat. Onduidelijk is waarom de structuurvisie Amsterdam 2040 wordt beschreven.

Het vogelvluchtperspectief op pagina 9 geeft geen goed beeld van de verhoudingen en het gepresenteerde groene beeld zal naar verwachting geen werkelijkheid worden. Het gebouw op de hoek Schoolweg/Polderweg telt 4 bouwlagen bovenop de parkeergarage en zal daarom minimaal 13 meter hoog zijn. Dit is hoger dan het ernaast gelegen gebouw van Ons Tweede Thuis, terwijl het in het perspectief lijkt alsof het gebouw van Van Amt BV lager is. Het dak van de parkeergarage is groen gekleurd maar in de praktijk zal dit niet vergelijkbaar zijn met gras of beplanting in de volle grond, en bomen kunnen er niet worden geplant.

Op pagina 18 wordt de ruimtelijke visie Schoolweg Noord beschreven. Deze beschrijving is niet volledig, gedeeltelijk onjuist en daardoor niet adequaat. De conclusie dat het plan van Van Amt BV deels zou passen in de visie wordt niet gedeeld. Het gewenste transparante karakter wordt niet bereikt als gevolg van de te grote en massale volumes. Als gevolg van de parkeeroplossing verdwijnt ter plaatse al het groen en zijn er nauwelijks mogelijkheden om een nieuwe groene inrichting te bewerkstelligen. De ruimtelijke visie gaat uit van laagbouw tussen Ons Tweede Thuis en de kerk en een klein appartementengebouw met 5 appartementen in 3,5 lagen op de hoek Polderweg/Schoolweg en niet zoals beschreven in 4-5 bouwlagen. Het plan van Van Amt BV stelt appartementengebouwen voor die bovenop een onder het gehele plan gelegen parkeergarage staan. De garage steekt boven het huidige maaiveld uit, daar waar Ons Tweede Thuis juist op dit peil bouwt. Het appartementen gebouw op de hoek Schoolweg/Polderweg ligt in het plan van Van Amt BV niet op de hoek maar terug op het eigen terrein. Tevens betreft het niet een rank en smal gebouw, wat daardoor iets hoger dan 3 lagen zou kunnen zijn, maar een fors volume in 4 lagen dat over een grote lengte en breedte is gedacht. Dit sluit niet aan op de basisgedachten in de visie.

Noodzakelijke onderzoeken, zoals op het gebied van de verkeersafwikkeling, het parkeren, de invloed op de grondwaterstromen en watercompensatie ontbreken, zodat geen beoordeling op deze aspecten mogelijk is en van een goede ruimtelijke onderbouwing geen sprake is. Wel uitgevoerde onderzoeken zijn niet opgenomen in de zienswijze of de ruimtelijke onderbouwing, er wordt alleen vermeld dat ze er zijn. Dit betreft onderzoek naar de bodemkwaliteit, flora en fauna en geluid. Deze rapporten worden kort beschreven maar zijn niet beschikbaar om deze te beoordelen. Niet duidelijk is daardoor hoe oud deze onderzoeken zijn en of de gehanteerde uitgangspunten juist zijn.

Uit de beschrijving van het bodemonderzoek volgt dat de locatie zodanig zwaar vervuild is dat deze moet worden gesaneerd. Pas na bodemsanering is de locatie geschikt. Niet aangegeven wordt of en hoe deze sanering is voorbereid, en of de goedkeuring van het bevoegd gezag hiervoor kan worden verkregen.

Over de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid staat vermeld dat in 2011 en 2012 diverse voorlichtingsbijeenkomsten zijn gehouden. Onduidelijk is voor wie deze bijeenkomsten toegankelijk waren en wat daar is besproken. De gemeente was hierbij niet uitgenodigd. De gemeente heeft zelf uiteraard nog geen inspraak over het voornemen van Van Amt BV gehouden.

Vermeld staat dat zo spoedig mogelijk een anterieure overeenkomst met de gemeente zal worden gesloten. Het gevoerde overleg is echter met negatief resultaat beëindigd op initiatief van de gemeente. Het bleek niet mogelijk tot een intentie overeenkomst over uitgangspunten voor een ontwikkeling te komen, laat staan dat er een basis zou zijn voor een daarop volgende anterieure overeenkomst ten behoeve van onder meer het kostenverhaal als vereist volgens Wro. Het verplichte kostenverhaal is dus niet verzekerd en alleen al daarom is het onmogelijk om het initiatief van Van Amt BV planologisch te faciliteren.

Regels

