



VAN DEN ANCKER
Bouw- en Brandveiligheidsadvies

Goede Ruimtelijke Onderbouwing vergunningsaanvraag schuurwoning tussen [REDACTED] en Achterdijk 67 [REDACTED] [REDACTED]

Ligging plangebied. Bestaande (voormalige) boerderij met rechts daarvan het perceel waar de schuurwoning gesitueerd wordt.



Gemeente Ouder-Amstel

Datum indiening aanvraag omgevingsvergunning: : 31 december 2022

Datum laatste wijziging : 12 juni 2024

Opdrachtgever : [REDACTED] en [REDACTED]

Project : Bouwen nieuwe woning Achterdijk naast
65A

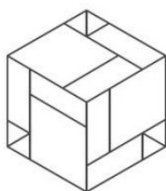
Versie : 3

Status : Definitief



[REDACTED] Bouw- en Brandveiligheidsadvies
M 06 [REDACTED] @live.nl
KvK: 64334953

Btw: NL1959.05.441.B.01
Bank: NL 32 RABO 0316 9831 60

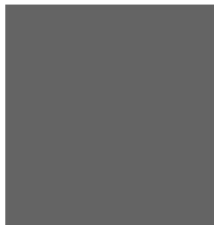


VAN DEN ANCKER
Bouw- en Brandveiligheidsadvies 2

Inhoud

1 INLEIDING	4
1.1 Procedure	11
1.2 Leeswijzer	11
2 PROJECTOMSCHRIJVING	12
2.1 Begrenzing en ligging	12
2.2 Huidige situatie	12
2.3 Beoogde ontwikkeling en planologisch kader	17
3 BELEIDSKADERS	18
3.1 Rijksbeleid	18
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	18
3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	19
3.2 Provinciaal beleid	20
3.2.1 Omgevingsvisie NH 2050	20
3.2.2 Omgevingsverordening NH2020	22
3.2.3 Luchthavenindelingbesluit	22
3.3 Gemeentelijk beleid	24
3.3.1 Structuurvisie Ouder-Amstel 2007	24
3.3.2 Nota Omgevingskwaliteit	25
4 ONDERZOEK VAN DE OMGEVINGSASPECTEN	26
4.1 Geluidshinder	26
4.2 Hinder van bedrijven	28
4.3 Bodemsituatie	29
4.4 Cultuurhistorie en archeologie	30
4.5 Luchtkwaliteit	32
4.6 Waterhuishouding	35
4.7 Flora en fauna	36
4.9 Externe veiligheid	41
4.10 Kabels en leidingen	46
4.11 Verkeer en parkeren	46





4.12 Duurzaam 46

5 ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID..... 47

5.1 Economische uitvoerbaarheid 47

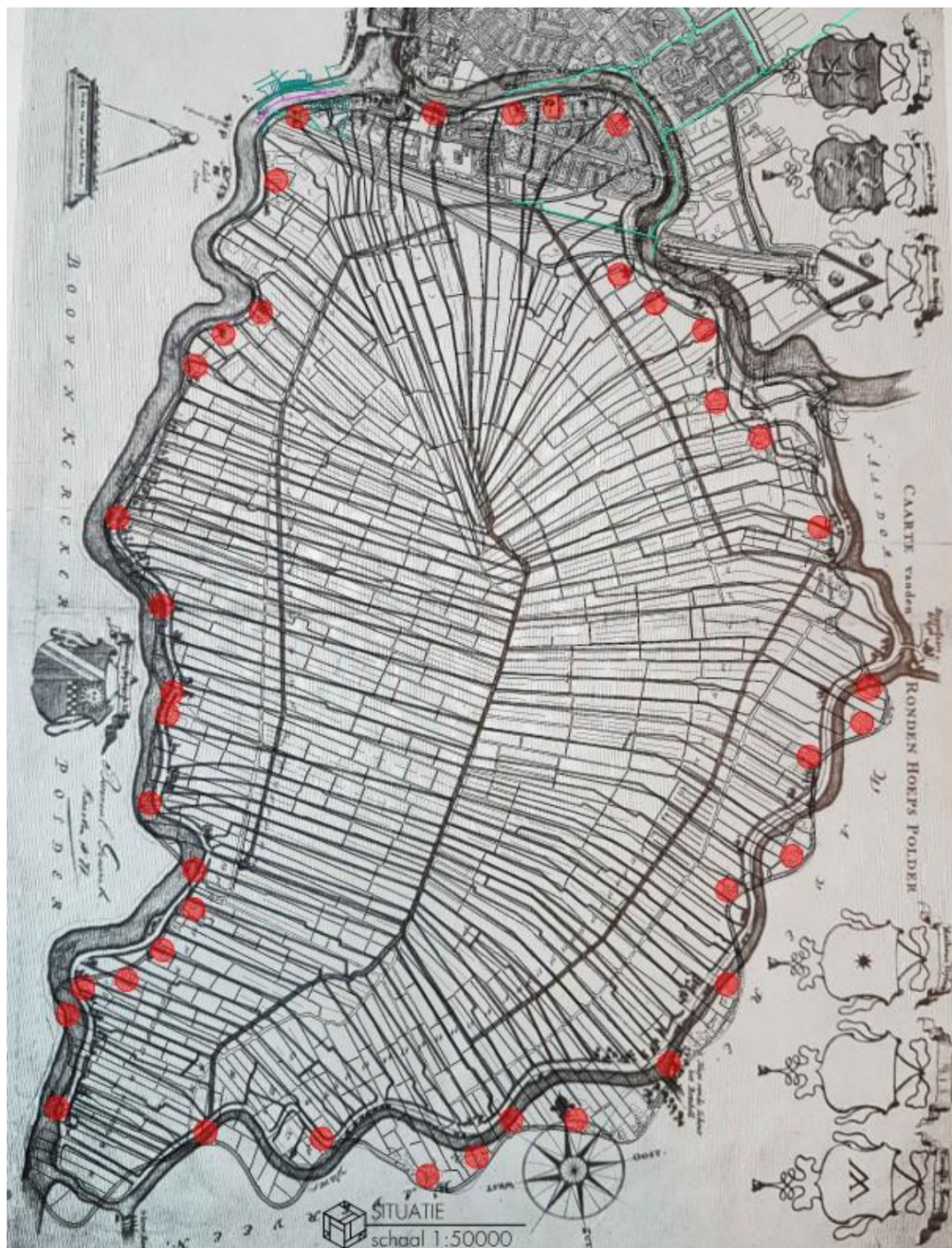
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 47

6 BIJLAGEN..... 48

7 Welstandscriteria



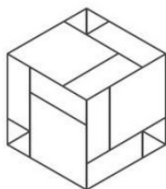
1 INLEIDING



De polder De Rondehoep met daarop weergegeven de historische boerderijen. Het perceel Achterdijk 65 en 65a is een van de oorspronkelijke boerderijen in de polder De Ronde Hoep.

Het perceel aan de Achterdijk 65 en 65a was vóór de aanleg van de A9 onderdeel van de gehele polder de Rondehoep.

Langs de dijk van de Rondehoep zijn veel boerderijen gesitueerd waarvan er een flink aantal nog



bestaat en sommige nog in bedrijf zijn. Aan de noordzijde van de A9 hebben 5 boerderijen gestaan. De polder de Rondehoep is een belangrijk onderdeel van de toeristische kernwaarden van Ouder-Amstel. De boerderijen die overgebleven zijn dragen bij aan de beleving van de polder en het buitengebied.

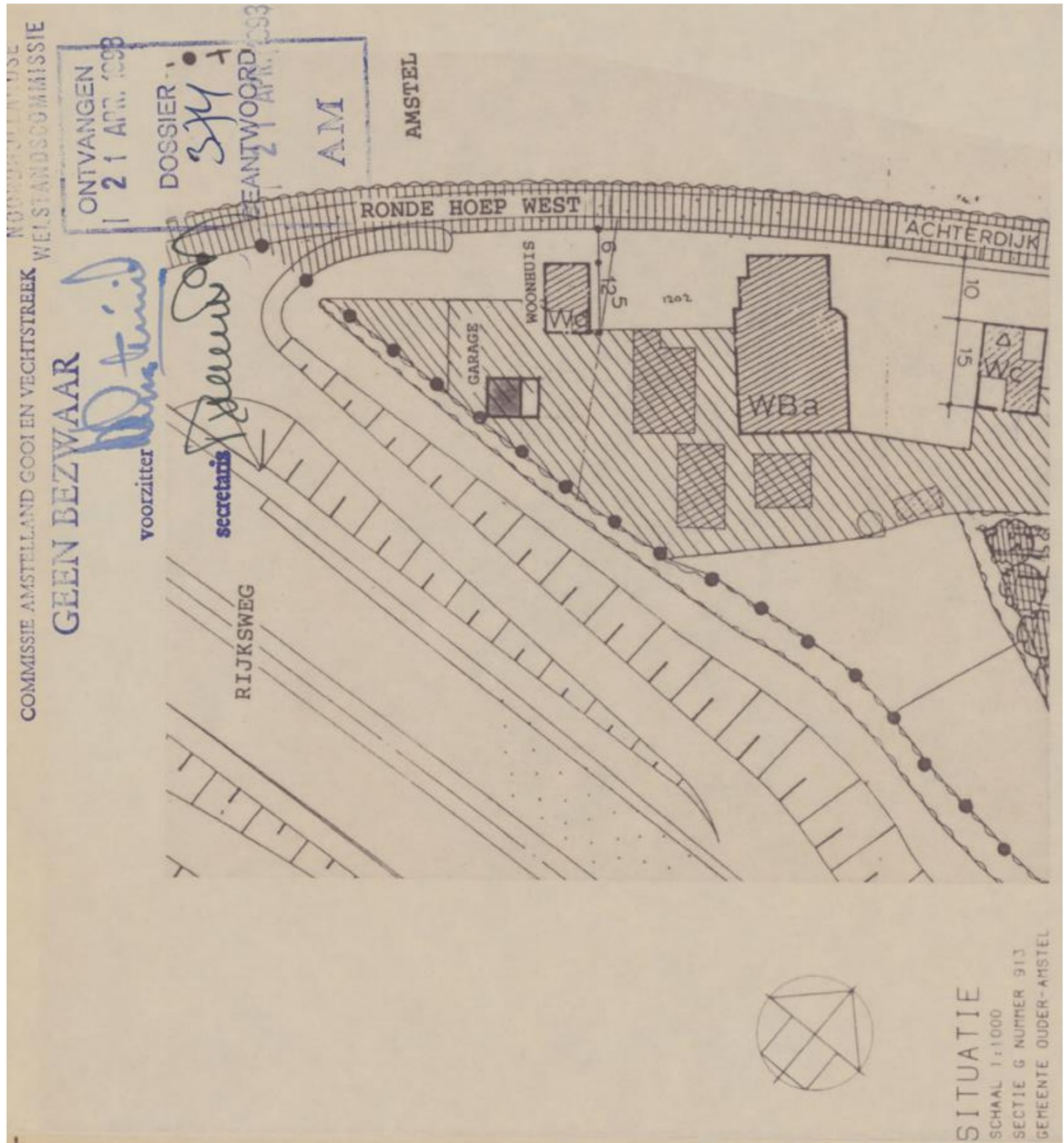
Rond 1980 is de rijksweg A9 aan de Zuidzijde van Ouderkerk aan de Amstel aangelegd. Met de aanleg van de A9 is de herkenbaarheid van de voormalige polder gezien vanaf de Achterdijk grotendeels verdwenen.

De Rondehoep is een belangrijke fiets- en wandelroute(geworden). Door het terugbrengen van een boerderij ensemble zal de herinnering aan de polder en de beleving van het historisch ontstaan van Ouderkerk aan de Amstel versterkt worden.

Het perceel aan de Achterdijk 65a is een historische boerderij en kan goed als “boerenerf” hersteld worden. Uit historisch kaartmateriaal en bouwarchief tekeningen is te herleiden dat er op de Achterdijk 65 en 65a meerdere agrarische bebouwingen hebben gestaan.



Bron: Topotijdreis



Op de situatietekening van een bouwvergunning uit 1998 is duidelijk te zien dat er meerdere agrarische bebouwing heeft gestaan naast en achter de woonboerderij.

De gewenste schuurwoning wordt geplaatst op de plek waar voormalige agrarische bebouwing heeft gestaan.



VAN DEN ANCKER
Bouw- en Brandveiligheidsadvies 7



Bestaande situatie. De plaats waar vroeger agrarische bebouwing heeft gestaan is nu onbebouwd



M 06

Bouw- en Brandveiligheidsadvies

@live.nl

KvK: 64334953

Btw: NL1959.05.441.B.01

Bank: NL 32 RABO 0316 9831 60

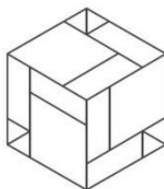
Stedenbouwkundige opzet

Een boerenerf in de Rondehoep is vaak opgebouwd uit meerdere functionele gebouwen waaronder: woonhuis, stal, wagenberging/ schuur en hooiberg. Daarbij zijn vaak terugliggende volumes gerealiseerd waaronder schapenkooien, kippenhokken en overige erfinrichting. Om dit ensemble van volumes is vaak een groene zoom van bomen en begroeiing. Aan de voorzijde van het erf is vaak een boomgaard gesitueerd

Voorbeeld van een boerenerf in de Rondehoep



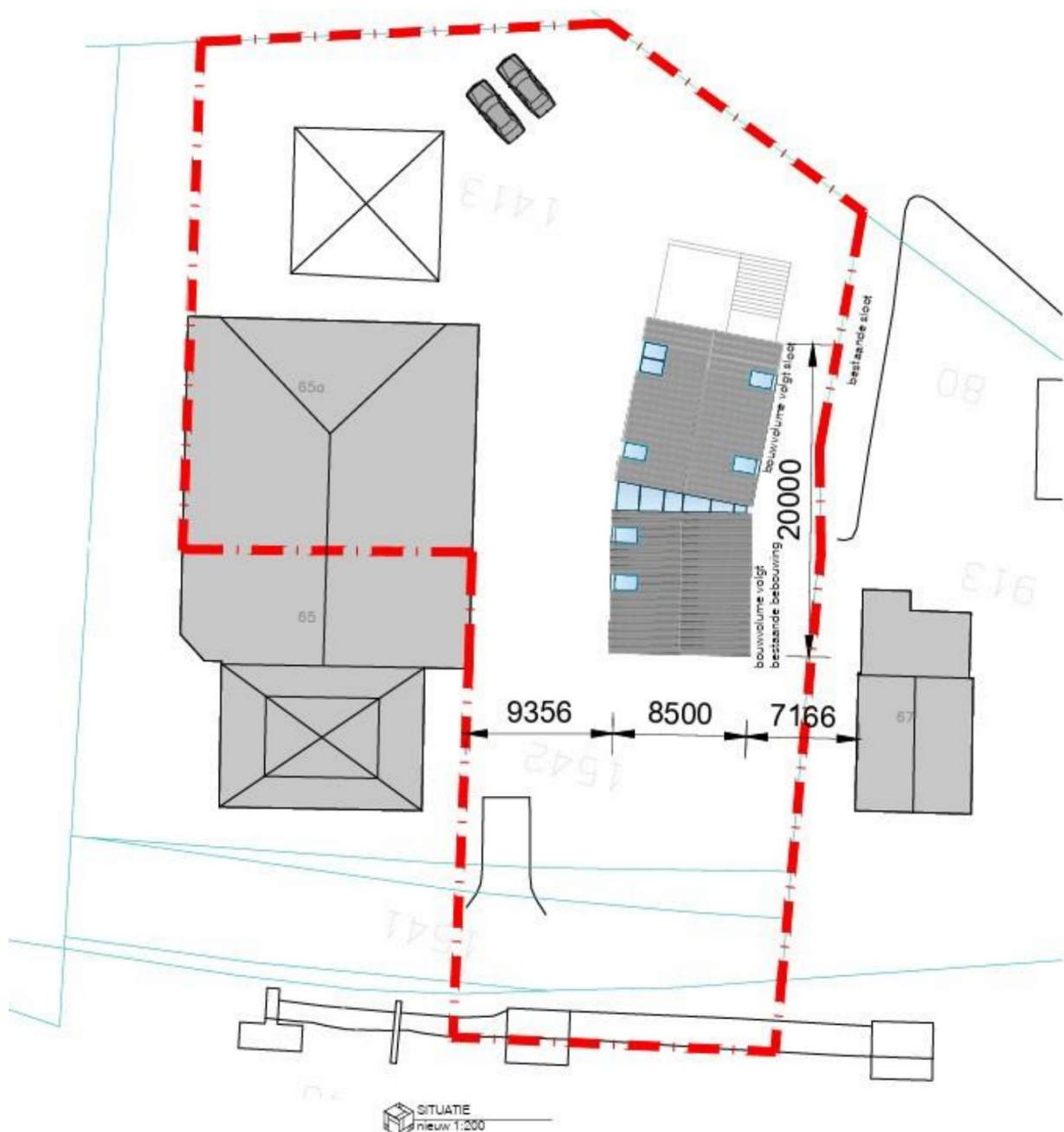
Op een boerenerf zie je vaak bouwvolumes uit verschillende tijdsvakken. Zo is het voorhuis met de aangebouwde stal vaak uit begin 1900. De schuren en losstaande stallen zijn vaak van een latere datum. Dit onderscheid in leeftijd vertaalt zich in de materialisering en de detaillering van de verschillende volumes.



VAN DEN ANCKER

Bouw- en Brandveiligheidsadvies 9

Voorgestelde situatie: Hersteld boerenerf ensemble met de terugliggende schuurwoning op de plaats waar vroeger agrarische bebouwing heeft gestaan. Voor de schuurwoning wordt een boomgaard gesitueerd. De schuurwoning volgt aan de voorzijde de oriëntatie van de lintbebouwing en aan de achterzijde de oriëntatie van de sloot met erfgrans.



Situering nieuwe schuurwoning



M 06

Bouw- en Brandveiligheidsadvies

@live.nl

Kvk: 64334953

Btw: NL1959.05.441.B.01

Bank: NL 32 RABO 0316 9831 60



VAN DEN ANCKER

Bouw- en Brandveiligheidsadvies 10



Met de toevoeging en positionering van de schuurwoning wordt de stedenbouwkundige opzet van het voormalig boerenerf ensemble hersteld.

Op 27 februari 2022 is de conceptaanvraag (principeverzoek) ingediend voor het realiseren van de schuurwoning. De gemeente Ouder-Amstel heeft zich op een positief standpunt gesteld ten aanzien van de voorgestelde schuurwoning. In samenspraak met de gemeente is gekozen voor een afwijkingsprocedure van het geldende bestemmingsplan (Omgevingsvergunningaanvraag voor het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening).



M 06

Bouw- en Brandveiligheidsadvies

@live.nl

KvK: 64334953

Btw: NL1959.05.441.B.01

Bank: NL 32 RABO 0316 9831 60



1.1 Procedure

Omdat het verzoek in strijd is met het geldende bestemmingsplan, is moet een aanvraag worden ingediend voor een omgevingsvergunning voor het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening. Dit is geregeld in artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing motiveert dat medewerking verleend kan worden aan dit bouwplan. Er is hierbij gekeken naar beleid, ruimtelijke kwaliteit, milieutechnisch onderzoek, economische haalbaarheid en afweging van maatschappelijke belangen.

1.2 Leeswijzer

De ruimtelijke onderbouwing kent de volgende opbouw. Na de inleiding wordt in hoofdstuk 2 een plan-beschrijving gegeven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het relevante gemeentelijke beleid en wordt het beleid van hogere overheden in kaart gebracht. In hoofdstuk 4 worden de verschillende milieu- en hinderaspecten beschreven die in en om het projectgebied een rol spelen. Dit zijn aspecten zoals milieu, water, ecologie, archeologie, verkeer en parkeren en kabels en leidingen. Tot slot behandelt hoofdstuk 5 de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

2 PROJECTOMSCHRIJVING

2.1 Begrenzing en ligging

Het plangebied ligt aan de Achterdijk naast 65A in Ouderkerk aan de Amstel. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan de Achterdijk en de rivier de Amstel. Aan de oostzijde grenst het perceel met de woning Achterdijk 65A. Aan de zuidzijde ligt een bosperceel. Aan de westzijde van het bouwplan is de bestaande woning op het perceel Achterdijk 67 aanwezig.



Afbeelding 1: Luchtfoto met begrenzing van het perceel

2.2 Huidige situatie

Het betreft een braakliggend terrein op een voormalig agrarisch perceel tussen de woningen [redacted] en 67 te [redacted]. Onderstaande foto geeft een impressie van de bestaande situatie.

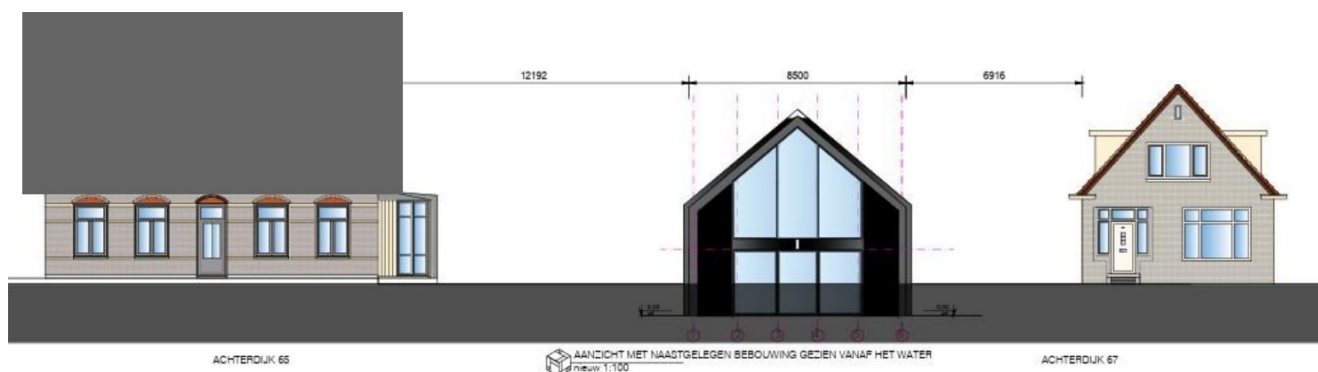


Afbeelding 2: Foto locatie



VAN DEN ANCKER

Bouw- en Brandveiligheidsadvies 13



Als gevolg van de terugliggende situering van de schuurwoning ten opzichte van de naastgelegen bebouwing manifesteert de schuurwoning zich als ondergeschikt bouwvolume. De vormtaal en materialisatie van de schuurwoning refereert naar de eenvoudige en veelvoorkomende vormgeving van agrarische bijgebouwen in de polder De Ronde Hoep.

De goothoogte van de schuurwoning correspondeert met de naastgelegen woningen. De nokhoogte van de schuurwoning ligt onder de kniklijn van de boerderijwoning Achterdijk 65. Gezien vanaf de Amstel en de Amsteldijk Zuid ligt de schuurwoning gedeeltelijk achter het dijklichaam.



De situering en positionering van de schuurwoning is in overleg met de welstandscommissie tot stand gekomen. De verslaglegging van de welstandscommissie is als bijlage bijgevoegd.

Het erf inrichtingsplan is gebaseerd op de vaker voorkomende agrarische erfinrichtingen in De Ronde hoep waarbij een boomgaard is gelegen aan de voorzijde van het perceel. Het perceel wordt begrenst met begroeiing van bomen en struiken. Parkeren wordt uit het directe zicht van het openbaar gebied opgelost aan de achterzijde van het perceel.



M 06

Bouw- en Brandveiligheidsadvies

@live.nl

Kvk: 64334953

Btw: NL1959.05.441.B.01

Bank: NL 32 RABO 0316 9831 60



VAN DEN ANCKER

Bouw- en Brandveiligheidsadvies 14



Erfinrichtingsplan



M 06

Bouw- en Brandveiligheidsadvies

@live.nl

KvK: 64334953

Btw: NL1959.05.441.B.01

Bank: NL 32 RABO 0316 9831 60



VAN DEN ANCKER

Bouw- en Brandveiligheidsadvies 15



IMPRESSIE 01
voorgevelaanzicht



IMPRESSIE 02
linker zijgevelaanzicht



M 06

Bouw- en Brandveiligheidsadvies

@live.nl

Kvk: 64334953

Btw: NL1959.05.441.B.01

Bank: NL 32 RABO 0316 9831 60



VAN DEN ANCKER

Bouw- en Brandveiligheidsadvies 16



IMPRESSIE 03
linker achtergevelaanzicht



IMPRESSIE 04
rechter zijgevelaanzicht



M 06

Bouw- en Brandveiligheidsadvies

@live.nl

KvK: 64334953

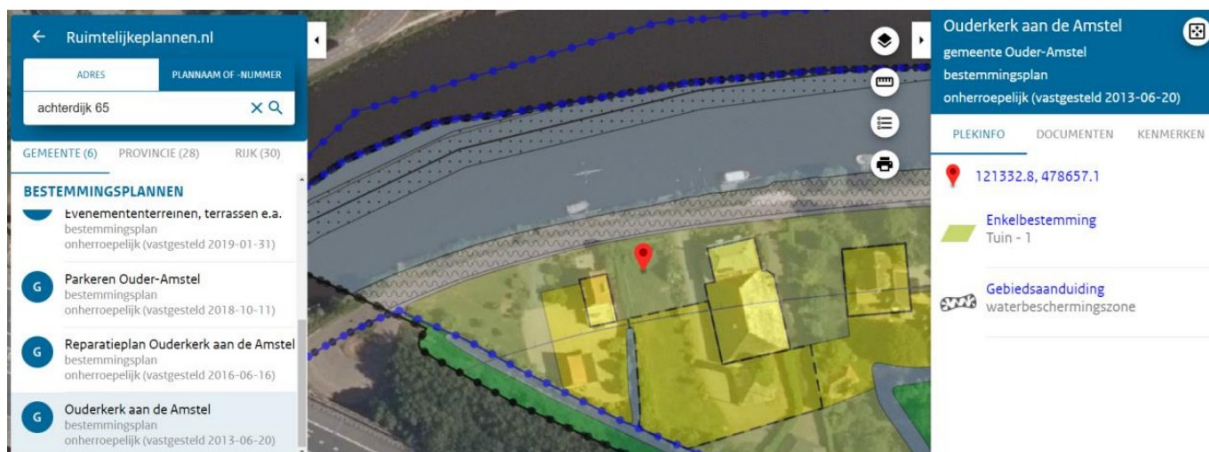
Btw: NL1959.05.441.B.01

Bank: NL 32 RABO 0316 9831 60

2.3 Beoogde ontwikkeling en planologisch kader

Bestemmingsplan

Op het perceel is het bestemmingsplan “Ouderkerk aan de Amstel”, vastgesteld op 20 juni 2013, van toepassing. Binnen dit bestemmingsplan is de woning deels gesitueerd op gronden met de bestemming “Tuin - 1” en de gebiedsaanduiding “waterbeschermingszone”. Tevens zijn het reparatieplan Ouderkerk aan de Amstel en herziening Ouderkerk aan de Amstel van toepassing.



Afbeelding 5: Uitsnede uit bestemmingsplan “Ouderkerk aan de Amstel”

Strijdigheid

Het realiseren van een nieuwe woning is in strijd met de gebruiksvoorschriften van de bestemming “Tuin – 1” (artikel 12.1) uit het bestemmingsplan. Er zijn geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden opgenomen in het bestemmingsplan die het realiseren van een woning mogelijk maken.

Conclusie

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van uitbouwen aan het hoofdgebouw in de vorm van entrees en erkers. Het bouwen van een woning is alleen toegestaan binnen de bestemming Wonen ter plaatse van het op de verbeelding aangeduide bouwvlak. De voorgenomen woning past derhalve niet binnen de regels van het geldende bestemmingsplan “Ouderkerk aan de Amstel”.

Om af te wijken van het bestemmingsplan wordt de procedure onder artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) toegepast. Deze ruimtelijke onderbouwing is onderdeel van deze procedure om af te wijken van het geldende bestemmingsplan.



3 BELEIDSKADERS

Door het Rijk, de provincie, de regio en de gemeente zijn de afgelopen jaren diverse beleidsnota's vastgesteld die voor de beoogde ontwikkeling op het perceel naast [REDACTED] in [REDACTED] van belang kunnen zijn. In dit hoofdstuk wordt het beleid beschreven dat van toepassing is op het plangebied.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

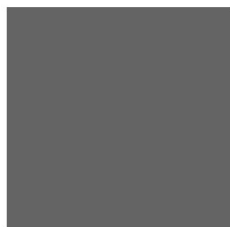
De Nationale Omgevingsvisie, de NOVI, komt voort uit de Omgevingswet en is een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Uitgangspunt is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. De NOVI richt zich op vier prioriteiten:

1. Ruimte maken voor de klimaatverandering en energietransitie;
2. De economie van Nederland verduurzamen en ons groeipotentieel behouden;
3. Onze steden en regio's sterker en leefbaarder maken;
4. Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI zoeken we naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Voor het plangebied geldt de prioriteit "Sterke en gezonde steden en regio's". Binnen deze prioriteit zijn een aantal beleidskeuzes gesteld waaronder de beleidskeuze "het hanteren van een integrale verstedelijkingsstrategie". Verstedelijking vraagt zorgvuldig en gebiedsgericht maatwerk vanuit een



brede benadering. In lijn met de drie afwegingsprincipes moet integrale leefomgevingskwaliteit voorop staan als basis voor de te maken keuzes. Op basis daarvan kan een afweging plaatsvinden waarbij aan alle relevante ruimtelijk-fysieke opgaven zoveel mogelijk recht wordt gedaan. Er moet daarbij voor worden gezorgd dat er flexibel en snel kan worden ingespeeld op nieuwe wensen en ontwikkelingen in de samenleving.

Vanwege de relatie met verschillende nationale belangen (waaronder die op het gebied van klimaat, milieu, duurzaamheid, leefomgevingskwaliteit, bereikbaarheid) doet het Rijk ook actief mee bij de integrale uitwerking van deze verstedelijkingsstrategie.

In samenwerking met gemeenten, provincies, metropoolregio's en andere relevante stakeholders worden, bijvoorbeeld via de gebiedsgerichte bereikbaarheidsprogramma's van de metropoolregio's Amsterdam (MRA), Rotterdam Den Haag (MRDH) en Utrecht (MRU), nadere keuzes over de mogelijke gebiedsontwikkelingen gemaakt.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

Planspecifiek

Conform artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de ondergrens van wat als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien ligt bij 11 woningen. Onderhavig plan betreft de realisatie van slechts één woning en is daarmee niet aan te merken als stedelijke ontwikkeling. Bovendien maken de gronden waarop de ontwikkeling wordt gerealiseerd al onderdeel uit van het bestaand stedelijk gebied. Geconcludeerd wordt dat voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.



3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie NH 2050

De omgevingsvisie Noord-Holland 2050 is op 19 november 2018 door Provinciale Staten (PS) vastgesteld. De provincie Noord-Holland wil balans tussen economische groei en leefbaarheid. Dit betekent dat in heel Noord-Holland een basiskwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd. Er zijn randvoorwaarden geformuleerd hoe om te gaan met klimaatverandering. De provincie ontwikkelt zoveel mogelijk natuur-inclusief en met behoud van (karakteristieke) landschappen, clustert ruimtelijke economische ontwikkelingen rond infrastructuur en houdt rekening met de ondergrond.

5 bewegingen

In de visie zijn 5 bewegingen met ontwikkelprincipes beschreven voor de ontwikkeling van de leefomgeving.

1. Dynamisch schiereiland. Hierin is het benutten van de unieke ligging van Noord-Holland, te midden van water, leidend.
2. Metropool in ontwikkeling. Hierin wordt beschreven hoe de Metropoolregio Amsterdam steeds meer als één stad functioneert.
3. Sterke kernen, sterke regio's, gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden.
4. Nieuwe energie, benut de economische kansen van de energietransitie.
5. Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving, staan het ontwikkelen van natuurwaarden en een economisch duurzame agrarische sector centraal.

Ambities en doelstelling

Hoofdambitie

Noord-Holland heeft een relatief hoog welvaarts- en welzijnsniveau. Om deze ook voor de toekomst vast te kunnen houden, richt de provincie Noord-Holland zich op een goede balans tussen economische groei en leefbaarheid. Zodanig dat bij veranderingen in het gebruik fysieke leefomgeving de doelen voor een gezonde en veilige leefomgeving overeind blijven.

Sturingsfilosofie

De provincie Noord-Holland gaat uit van het principe 'lokaal wat kan, regionaal wat moet', gelet op de diversiteit aan regio's, om ruimte te bieden aan maatwerk en om vorm te kunnen geven aan een wendbare samenleving. Hierbij staat de opgave centraal. Dat bepaalt de wijze van sturing en samenwerking.

Ambities

Leefomgeving

De provincie Noord-Holland staat voor een gezonde en veilige basiskwaliteit van de leefomgeving maar sluiten een verhoging van deze ambitie in de toekomst niet uit. De thema's zijn: klimaatverandering, gezondheid en veiligheid en biodiversiteit en natuur

Gebruik van de leefomgeving

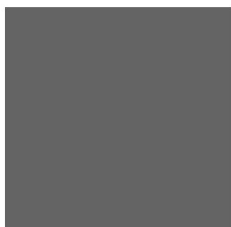
De provincie Noord-Holland willen ruimtelijk ontwikkelingen faciliteren, onder voorwaarde van behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit. Thema's zijn economische transitie, wonen en werken, mobiliteit en landschap.

Energietransactie

De provincie Noord-Holland wil als samenleving in 2050 klimaatneutraal zijn die gebaseerd is op (een maximale inzet in de opwekking van) hernieuwbare energie. Daarom biedt de provincie de ruimte aan de noodzakelijke energietransactie en de daarvoor benodigde infrastructuur. Rekening houdend met de ambities voor verstedelijking en landschap.

Planspecifiek

De nieuwe woning wordt bijna energieneutraal gebouwd en aan het bestaande woningbestand van Ouderkerk aan de Amstel toegevoegd. De nieuwe woning draagt daarmee bij aan de doelstelling om in 2050 volledig energieneutraal te zijn. Voor het plan spelen er voor de overige thema's geen aspecten die van belang zijn.



3.2.2 Omgevingsverordening NH2020

Ten tijde van het indienen van de aanvraag gold de Omgevingsverordening NH2020. Hierin zijn regels samengevoegd op het gebied van natuur, milieu, mobiliteit, erfgoed, ruimte en water. Hierdoor is het makkelijker geworden om te zien welke regels waar gelden. De provincie wil met de omgevingsverordening ontwikkelingen, zoals woningbouw en de energietransitie, mogelijk maken en zet in op het beschermen van mooie en bijzondere gebieden in Noord-Holland. Ze zoeken naar een evenwichtige balans tussen economische groei en leefbaarheid. De Omgevingsverordening NH2020 is gebaseerd op de huidige wet- en regelgeving. Met deze omgevingsverordening loopt de provincie vooruit op de Omgevingswet, omdat ze door 21 verordeningen samen te voegen alvast werken in de geest van de omgevingswet. Het doel is om de kwaliteit van de fysieke leefomgeving te behouden en waar mogelijk te verbeteren. Het perceel valt binnen bestaand bebouwd gebied en buiten de bestemming 'landelijk gebied'.

3.2.3 Luchthavenindelingbesluit

Het rijksbeleid ten aanzien van Schiphol is geformuleerd in de Wet tot wijziging van de wet Luchtvaart (verder Wijzigingswet genoemd). De wijzigingswet vormt de wettelijke grondslag voor het regime voor de luchthaven Schiphol. Deze wet is grondslag voor twee uitvoeringsbesluiten: het Luchthavenverkeerbesluit en het Luchthavenindelingbesluit (LIB). Het LIB omvat de ruimtelijke consequenties van de Wijzigingswet. In het LIB wordt een beperkingengebied genoemd waarin beperkingen worden gesteld ten aanzien van het gebruik en de bestemming van de grond voor zover deze noodzakelijk zijn met het oog op veiligheid en geluidbelasting. Tevens zijn er hoogtebeperkingen en regels met beperkingen ten aanzien van grondgebruik of bestemmingen met een vogelaantrekkende werking.

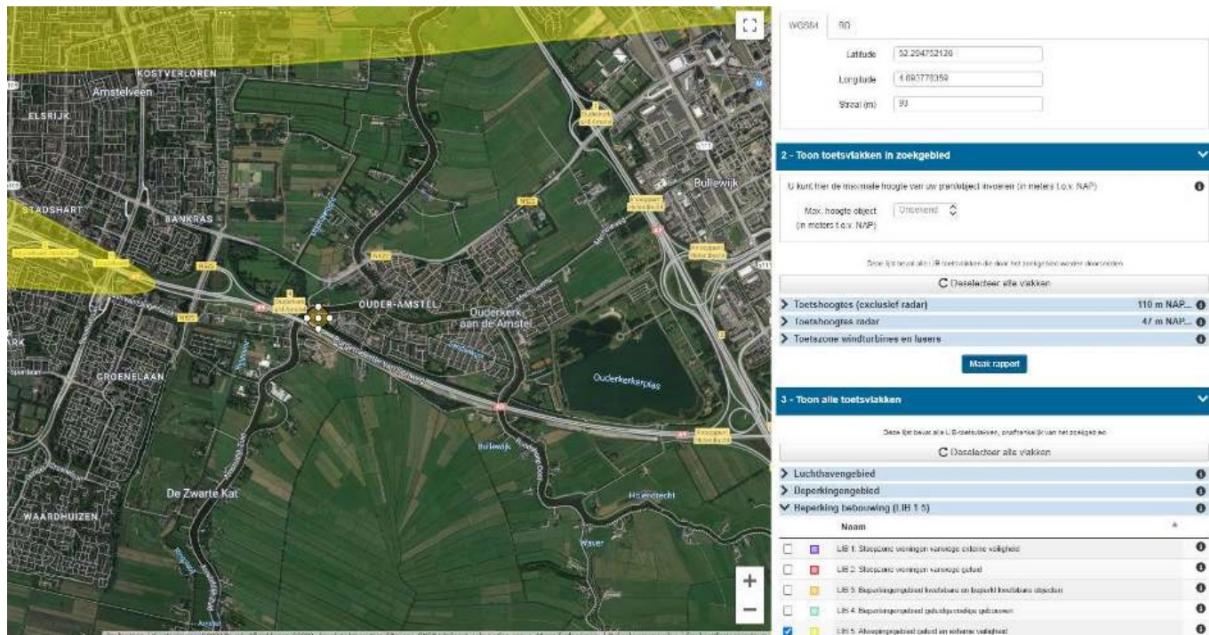
Op 1 januari 2018 is het wijzigingsbesluit van het LIB in werking getreden. De wijzigingen zijn als volgt :

ten eerste is er een afwegingsgebied voor externe veiligheid en geluid in het LIB opgenomen (nu bekend als het '20Ke-gebied'). In dit gebied mogen gemeenten op basis van een eigen integrale afweging omgevingsvergunningen afgeven voor de bouw van nieuwe woningen binnen het bestaand stedelijk gebied. Buiten het bestaand stedelijk gebied blijven nieuwe woningbouwlocaties niet toegestaan;

ten tweede zijn de ruimtelijke regels over externe veiligheid en geluidhinder verduidelijkt en vereenvoudigd. Met deze wijzigingen krijgen gemeenten meer eigen afwegingsruimte en verantwoordelijkheid voor ruimtelijke ontwikkelingen. Dit mede naar aanleiding van knelpunten bij gemeenten in verband met de lokale leefbaarheid. Niet gewijzigd wordt de ligging van de beperkingengebieden.

Onderzoek en conclusie

Het plan valt volgens afbeelding 2 niet binnen LIB 1 tot en met LIB 5, hetgeen betekent dat er geen extra karakteristieke geluidwering vanwege luchtverkeerslawaai hoeft plaats te vinden.



Afbeelding 6: LIB 5 zone Bron Webapplicatie LIB Schiphol

Hoogtebeperkingen

Voor het plangebied geldt een hoogtebeperking exclusief radar van 110 meter NAP en toetshoogte radar van 47 meter NAP. De nieuwe woning heeft een bouwhoogte van 8 meter en blijft derhalve ruimschoots onder de maximale hoogte-beperking.

Vogelaantrekkende werking

Het plangebied valt in het gebied met beperkingen ten aanzien van grondgebruik of bestemmingen. Onderhavig plan voorziet niet in een vogelaantrekkende functie.

Planspecifiek

Het LIB vormt geen belemmering voor onderhavige plan.



3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Ouder-Amstel 2007

In de "Structuurvisie [REDACTED]" (vastgesteld 2008) verwoordt de gemeente haar visie op de ruimtelijke inrichting en ontwikkeling van haar grondgebied op de lange termijn. De gemeente Ouder- Amstel ligt ingesloten tussen het grootstedelijk gebied van [REDACTED] en dat van Amstelveen. De gemeente kenmerkt zich door het overwegend groene en landelijke karakter. De gemeente omvat drie kernen die aanzienlijk van elkaar verschillen: Duivendrecht, Ouderkerk aan de Amstel en het buurtschap Waver. Ouderkerk aan de Amstel en het buurtschap Waver liggen binnen de zogenaamde Amstelscheg, het groene en landelijke gebied. Het dorpscentrum van Ouderkerk aan de Amstel is aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Er wordt ingezet op het versterken van de eigen identiteit van de gemeente Ouder-Amstel door:

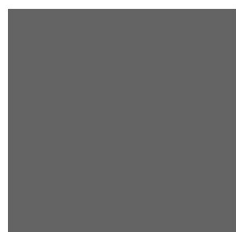
- Verder ontwikkelen van Ouderkerk aan de Amstel als pleisterplaats (cultuurhistorie, horeca);
- Benadrukken aantrekkelijkheid voor toerisme (routes, aanlegplaatsen, verblijfshoreca);
- Integrale herontwikkeling centrum Duivendrecht tot dorpshart;
- Handhaven van lokale bedrijvigheid en inzetten op revitalisering en herstructurering.

Nader uitgewerkt is het onderwerp water als kans voor natuurontwikkeling en (kleinschalige) recreatie. Aan de Amstel en zijrivieren binnen de gemeente dienen recreatieve aanlegplaatsen te worden ontwikkeld. Het perceel is gelegen aan en zijrivier van de Amstel, te weten de Bullewijk, en is gelegen nabij de locatie aangewezen als passantenhaven die is opgenomen op de visiekaart in de structuurvisie.

De nieuwe woning heeft geen effect op de aanleg van nieuwe recreatieve aanlegplaatsen ter plaatse.

Conclusie

Het bouwen van een nieuwe woning op een perceel waar reeds een bestaande woning naast staat is in lijn met het beleid uit de structuurvisie. Het draagt bij aan het aantrekkelijk maken en houden van de omgeving.



3.3.2 Nota Omgevingskwaliteit

De gemeente Ouder-Amstel heeft in 2022 een Nota Omgevingskwaliteit vastgesteld. De nota bevat een samenhangend stelsel van welstandsaspecten en criteria waaraan bouwplannen worden getoetst.



Afbeelding 7: Uitsnede uit de Nota Omgevingskwaliteit

Conclusie

Uit de stedenbouwkundige opzet blijkt dat het plangebied is gelegen in organisch gegroeid gebied. Het plangebied is niet nabij cultureel erfgoed gelegen. Het is gelegen in de gebiedstypering Linten. *Er is een bouwplan ontwikkeld dat teruggrijpt naar de oorspronkelijke agrarische bebouwing maar welke tevens passend is binnen de stedenbouwkundige opzet van de lintbebouwing. Voor de nadere beoordeling en goedkeuring van het bouwplan door de welstandscommissie verwijzen wij u naar de bijlagen van dit document.*



4 ONDERZOEK VAN DE OMGEVINGSASPECTEN

Op basis van de wetgeving moeten bestemmingen en wijzigingen daarvan getoetst worden aan de omgevingsaspecten. Onder de omgevingsaspecten wordt onder meer verstaan: geluid, bodem, luchtkwaliteit, water, flora en fauna, externe veiligheid, kabels en leidingen, verkeer en parkeren. Uit de onderstaande toets van de omgevingsaspecten komt naar voor of het plan daadwerkelijk uitvoerbaar is.

4.1 Geluidshinder

Bij een omgevingsvergunning op basis van artikel 2:12, eerste lid, sub a, onder 3 van de Wabo is de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. Doel van de Wgh is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. De Wgh onderscheidt drie geluidsbronnen: wegverkeer, spoorweg- en industrielawaai. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh in bepaalde gevallen de verplichting een akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting. De nieuwe woning is een geluidsgevoelige functie, waardoor deze verplichting geldt.

Wegverkeerslawaaï

Het bouwplan betreft het realiseren van een woning op het perceel naast [REDACTED] te [REDACTED]. Het perceel ligt in de lintbebouwing van de Achterdijk wat een 50 km weg is. Het perceel is echter tevens gelegen nabij rijksweg A9 waardoor er in het kader van de Wet geluidhinder (hierna Wgh) een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is uitgevoerd. Dit onderzoek is op 23 september 2022 door Adviesburo van der Boom uitgevoerd.

Uit het onderzoek blijkt dat de berekende geluidsbelasting voor alle wegen individueel onder de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB blijft. Voor de gecumuleerde geluidsbelasting geldt dat deze 51 dB bedraagt. Echter omdat voor de individuele wegen wordt voldaan kan worden uitgegaan dat er sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat.



4.1 Toetsing Wet Geluidhinder en hogere waarden

Toetsing wegverkeer

De geluidbelasting ligt voor elk van de wegen beneden de voorkeursgrenswaarde van 48 dB na aftrek ex. art 110g Wgh (zie tabel III.4 – III.7).

Een hogere waarde voor de geluidbelasting door wegverkeer is voor deze locatie niet nodig.

4.2 Toetsing RO

De geluidbelasting door alle wegen samen bedraagt in de hoogst geluidbelaste rekenpunten 51 dB zonder aftrek.

Omdat de geluidbelasting beneden de voorkeursgrenswaarde ligt voor wegverkeer zal voor het aspect geluid sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening als voor de woningen wordt voldaan aan de eisen voor de geluidwering conform het Bouwbesluit.

Abbeelding: uitsnede van de conclusie uit het akoestisch onderzoek

Spoorweglawaaai

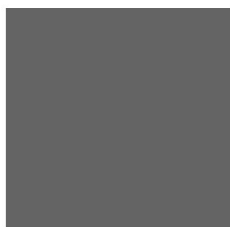
Er is hier geen sprake van nieuwbouw in de nabijheid van spoorwegen. Een onderzoek in dit kader is dan ook niet noodzakelijk.

Industrielawaai

Het plangebied is niet in een geluidszone van een industrieterrein gelegen. Een onderzoek in dit kader is dan ook niet noodzakelijk.

Conclusie

Gezien de resultaten van het akoestisch onderzoek vormt het aspect geluid geen belemmering voor het voorgenomen plan.



4.2 Hinder van bedrijven

De Wet milieubeheer (Wm) stelt bedrijven en instellingen verplicht te voldoen aan de eisen van een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB), dan wel een omgevingsvergunning voor de activiteit milieu te hebben voor de uitoefening van een bedrijf. Bij de uitoefening van een bedrijf dient rekening gehouden te worden met de omliggende (woon)bebouwing. In de geactualiseerde publicatie “Bedrijven en milieuzonering” (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeente (VNG) wordt een richtafstanden lijst voor milieubelastende activiteiten gehanteerd. Per bedrijfstype zijn voor geur, stof, geluid en gevaar de minimale afstanden aangegeven. De afstanden zijn richtinggevend, met een goede motivering kan hiervan worden afgeweken.

In het kader van de richtafstandenlijst is voor deze specifieke locatie alleen bedrijventerrein Ambachtenstraat van belang. De voorgeschreven richtlijn voor een woning tot het bedrijventerrein bedraagt 100 meter. De werkelijke afstand van de nieuw te bouwen woning tot bedrijventerrein Ambachtenstraat gedraagt 165 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstand.



Abbeelding 8: Uitsnede luchtfoto

Conclusie

Het plangebied ligt op ruime afstand (165 meter) van het industrieterrein Ambachtenstraat. Er zijn diverse andere woningen op kortere afstand gelegen dan het plangebied. In de nabijheid is er geen



agrarisch bedrijf gelegen. De nieuwe woning vormt dus geen belemmering voor bestaande bedrijven en gezien de ruime afstand kan worden geconcludeerd dat er sprake is en zal zijn van een goed woon- en leefklimaat.

4.3 Bodemsituatie

Wettelijk kader

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (2008) dient bij elke ruimtelijke ontwikkeling aangetoond te worden dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Hiertoe is het uitvoeren van een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek noodzakelijk. Dit onderzoek moet uitwijzen of de locatie mag worden aangewend voor de gewenste ontwikkeling. In voorliggende situatie is sprake van nieuwbouw waardoor er een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek uitgevoerd.

Onderzoek

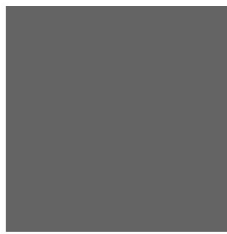
Door Dumea Milieu is op 1 december 2022 een bodemonderzoek uitgevoerd.

- In de bovengrond is asbest boven de bepalingsgrens is aangetoond. Dit betreft chrysotiel asbest, welke in hechtgebonden vorm aanwezig is. De concentratie overschrijdt niet de I-waarde of de concentratie voor nader onderzoek. Er is geen onderzoek uitgevoerd naar de concentratie PFAS in grond. Voorafgaand aan de afvoer van verontreinigde grond wordt aanbevolen om de grond op PFAS te laten onderzoeken.

- Op grond van artikel 6.2c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht treedt de omgevingsvergunning niet eerder in werking dan nadat: bij beschikking is vastgesteld dat geen sprake is van een geval van ernstige verontreiniging ten aanzien waarvan spoedige sanering noodzakelijk is, of is ingestemd met het saneringsplan en het desbetreffende besluit in werking is getreden, of een BUS-melding is gedaan en de termijn waarna men mag beginnen is verstreken. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 is de melding saneren op grond van paragraaf 4.121 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) voor de genoemde opties in de plaats gekomen (vanwege het ontbreken van overgangsrecht bodem op grond van artikel 3.1 Aanvullingswet bodem Omgevingswet op deze locatie).

- Volgens paragraaf 4.121 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) moeten de saneringswerkzaamheden ten minste vier weken voor het begin van de activiteiten worden gemeld bij de OD NZKG. Zie hiervoor het Omgevingsloket; "saneren van de bodem". De activiteit mag niet eerder starten dan 4 weken na de melding.

- Volgens paragraaf 4.120 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) moeten de graafwerkzaamheden ten minste vier weken voor het begin van de activiteit worden gemeld bij de OD NZKG. Zie hiervoor het Omgevingsloket; "graven in bodem met een kwaliteit boven de



interventiewaarde bodemkwaliteit". De activiteit mag niet eerder starten dan 4 weken na de melding.

- Als het bodemvolume waarin wordt gegraven hoogstens 25 m³ is en er afvoer van grond plaatsvindt of dieper wordt gegraven dan een afdeklaag, dan geldt in plaats van een melding graven, de informatieplicht voor kleinschalig graven zoals bepaald in paragraaf 22.3.7.2 van het Omgevingsplan en paragraaf 1.2.2. van het Voorbereidingsbesluit Bodem. Ten minste een week voor het begin van de activiteit, bedoeld in artikel 22.127, worden de genoemde gegevens en bescheiden verstrekt. Zie hiervoor het Omgevingsloket; "graven in bodem met een kwaliteit boven de interventiewaarde bodemkwaliteit".

Na de sanering zal de grond geschikt zijn voor een gebruik voor wonen. De nieuwe woning wordt gesitueerd op gronden die reeds onderdeel uitmaken van de zijtuin van de bestaande woning.

Conclusie

Het aspect bodem levert geen belemmeringen voor het plan.

4.4 Cultuurhistorie en archeologie

Op het gebied van cultuurhistorie is met name de Monumentenwet relevant voor bescherming van onroerend goed. Bescherming van aardkundige waarden is geregeld in de Provinciale Ruimtelijke Verordening, behorend bij de Ruimtelijke Structuurvisie. Wat archeologie betreft dient rekening gehouden te worden met de Wet op de archeologische monumentenzorg. Zo is het van belang dat bij ruimtelijke plannen in een zo vroeg mogelijk stadium rekening wordt gehouden met archeologische waarden om versterking van die waarden te voorkomen. De gemeente Ouder-Amstel heeft voor het gehele grondgebied aangegeven op welke plekken en in welke gevallen archeologisch onderzoek vereist is.

Relevantie plangebied

Cultuurhistorie

De historische kern van Ouderkerk aan de Amstel sinds 1990 aangewezen als beschermd dorpsgezicht en daarin bevinden zich diverse monumenten. De locatie van de voorgenomen nieuwbouw ligt echter op ruime afstand van het beschermd dorpsgezicht (ongeveer 165 meter) en tussen het beschermd dorpsgezicht en de locatie bevindt zich al bebouwing. De voorgenomen nieuwbouw heeft daarom geen gevolgen voor het beschermd dorpsgezicht en zich daarin bevindende monumenten.

Archeologie

Als gevolg van de Wet op Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) is het verplicht om bij alle ruimtelijke besluiten het archeologisch belang een volwaardige plaats toe te kennen. De wet vraagt



de gemeenten om in de voorbereidingsfase van een nieuw bestemmingsplan (of vergelijkbare procedure) inventariserend archeologisch onderzoek te laten uitvoeren.

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.

Het aspect cultuurhistorie en archeologie staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.

Conclusie

Met het bouwplan wordt slechts een kleinschalige extra bebouwingsmogelijkheid toegestaan in de zijtuin bij een bestaande woning. De drempelwaarden voor archeologisch onderzoek wordt daarbij niet overschreden. Ingrepen die in het kader van archeologie van belang zijn, zijn derhalve niet aan de orde. Het aspect Archeologie vormt geen belemmering voor de realisatie van het project.



4.5 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

Het onderzoek naar luchtkwaliteit wordt uitgevoerd op grond van hoofdstuk 5, titel 5.2 'Luchtkwaliteits-eisen' van de Wet milieubeheer. De titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' is beter bekend als de Wet luchtkwaliteit.

De kern van de Wet luchtkwaliteit is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit in belangrijke mate verslechteren.

Het doel van de NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen. Voor wegverkeer zijn stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) de belangrijkste stoffen. De in de Wet luchtkwaliteit gestelde norm voor NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde grenswaarde is voor beide stoffen 40 µg/ m³. Daarnaast mag de PM₁₀ 24 uurgemiddelde grenswaarde van 50 µg/ m³ maximaal 35 keer per jaar worden overschreden. Met het van kracht worden van het NSL zijn de tijdstippen waarop moet worden voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarden NO₂ en PM₁₀ vastgesteld op 11 juni 2011 voor PM₁₀ en 1 januari 2015 voor NO₂.

Naast de grenswaarde PM₁₀ en NO₂ geldt sinds 1 januari 2015 dat voor PM_{2,5} de jaargemiddelde grenswaarde niet meer dan 25 µg/m³ (microgram per kubieke meter) mag bedragen. Naast de introductie van het NSL is het begrip 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit.

Een project draagt NIBM bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde concentraties niet meer toeneemt dan 1,2 µg/ m³. In dat geval is de ontwikkeling als NIBM te beschouwen.

Een ruimtelijke ontwikkeling vindt volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang als ten minste aan één van de volgende voorwaarden is voldaan:

1. de ontwikkeling is opgenomen in het NSL;
2. de ontwikkeling aangemerkt wordt als een NIBM-project;
3. de gestelde grenswaarden in bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit niet worden
4. overschreden;
5. projectsaldering kan worden toegepast.

Voor zover de ruimtelijke ontwikkeling is opgenomen in het NSL of de ontwikkeling kan worden aangemerkt als NIBM-project is toetsing aan de normen van de Wet luchtkwaliteit niet nodig.

Beoordeling luchtkwaliteit

In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdrage (luchtkwaliteitseisen)' (Regeling NIBM) zijn voor verschillende functiecategorieën cijfermatige kwantificaties opgenomen, waarbij een ontwikkeling als een NIBM-project kan worden beschouwd. Deze categorieën betreffen landbouwinrichtingen, spoorwegemplacementen, kantoorlocaties, woningbouwlocaties en een combinatielocatie van woningbouw en kantoren.

Onderzoek

Berekening luchtkwaliteit

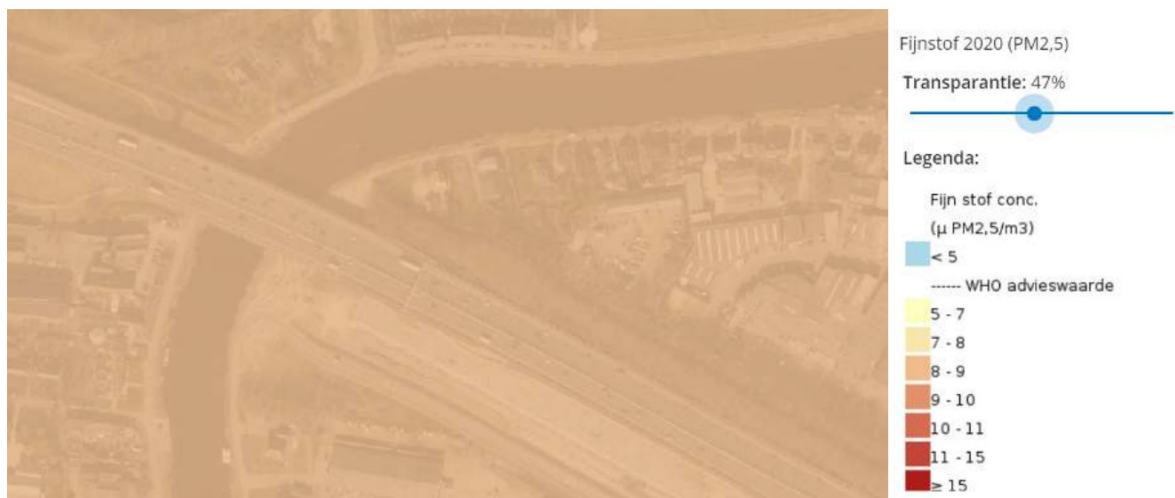
De voorgenomen ontwikkeling is aan te merken als een project dat 'Niet in betekenende mate' bijdraagt op de verslechtering van de luchtkwaliteit. Daardoor wordt voldaan aan de gestelde normen van de Wet luchtkwaliteit. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn ter plaatse van de locatie de concentraties NO₂ (stikstofdioxide), PM₁₀ en PM_{2,5} (fijn stof) inzichtelijk gemaakt, op basis van NSL-monitoringstool (voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5}). In onderstaande afbeeldingen zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} weergegeven voor het peiljaar 2020.



Afbeelding 9: Jaargemiddelde stikstofdioxide concentraties NO₂: peiljaar 2020 Bron Atlas Leefomgeving



Afbeelding 10: Jaargemiddelde concentraties PM10: peiljaar 2020 Bron Atlas Leefomgeving



Afbeelding 11: Jaargemiddelde concentraties PM_{2,5} peiljaar 2020 Bron Atlas Leefomgeving

Uit de figuren blijkt dat de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ ruimschoots onder de normen van de jaargemiddelde concentraties van 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ blijft en voor en PM_{2,5} ruimschoots onder de 25 PM_{2,5} .

Conclusie

Zowel vanuit de Wet luchtkwaliteit als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

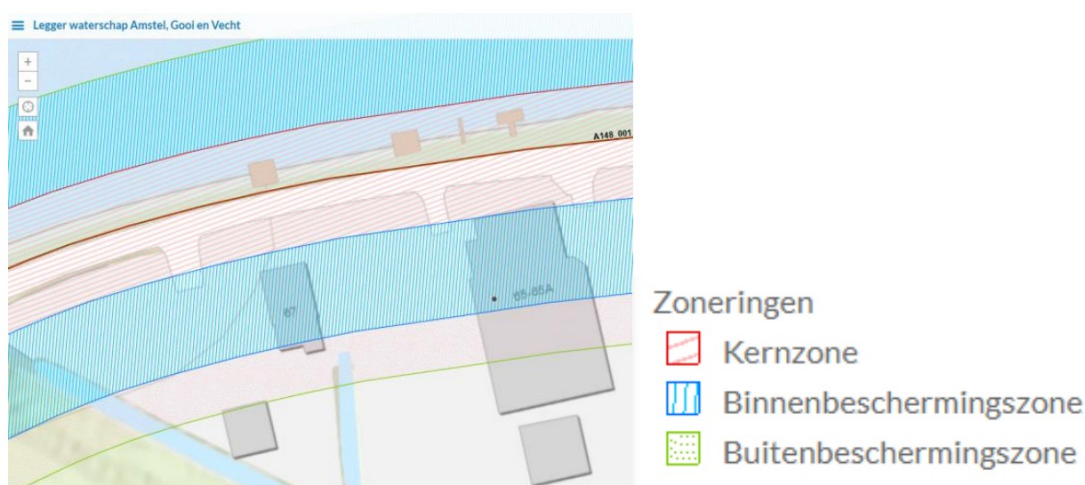


VAN DEN ANCKER

Bouw- en Brandveiligheidsadvies 35

4.6 Waterhuishouding

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Amstel Gooi en Vecht. De nieuwe woning wordt gesitueerd op circa 11 meter van de Amstel. De nieuwe woning wordt deels in de binnenbeschermingszone gebouwd. Er is een watervergunning aangevraagd en op 11 april 2023 verleend voor de bouw van de nieuwe woning.



Afbeelding 12: legger secundaire waterkering Waternet

Conclusie

Het plan heeft geen invloed op de waterhuishouding in de directe omgeving. Omdat de woning deels in het beschermingszone wordt gebouwd maar buiten het dijkprofiel en de vrije ruimte zal naar verwachting Waternet een watervergunning verlenen. Er worden geen sloten gedempt en er worden geen grote oppervlakte aan verharding aangebracht. Water vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.



M 06

Bouw- en Brandveiligheidsadvies

@live.nl

KvK: 64334953

Btw: NL1959.05.441.B.01

Bank: NL 32 RABO 0316 9831 60



4.7 Flora en fauna

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt drie oude wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming: Natura 2000), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (kapvergunningen).

Soorten

Voor ruimtelijke ingrepen die resulteren in overtreding van één of meer artikelen van de Wnb moet ontheffing worden aangevraagd. Voor een aantal soorten geldt daarenboven het beschermingsregime van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor werkzaamheden die uit een bestemmingsplan voortvloeien dient voor de start van die werkzaamheden ontheffing te worden aangevraagd indien beschermde soorten voorkomen. Bij de vaststelling van het plan dient duidelijk te zijn of en in hoeverre een ontheffing kan worden verkregen.

Voor alle in de wet genoemde diersoorten (inclusief vogels) geldt dat het verboden is individuen van deze soorten (opzettelijk) te doden of te vangen. Bovendien is het verboden nesten (en eieren) en (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren opzettelijk te beschadigen of te vernielen dan wel weg te nemen.

Voor de in de wet genoemde plantensoorten geldt dat het verboden is exemplaren in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te onwortelen of te vernielen. In de Wnb worden drie beschermingsregimes onderscheiden voor beschermde soorten. Voor de eerste twee regimes gelden aanvullende verbodsbepalingen.

1. Het beschermingsregime Vogelrichtlijn (Vrl), dat van toepassing is op van nature

in Nederland in het wild levende vogels van soorten als bedoeld in artikel 1 van de Vrl. Met betrekking tot deze vogelsoorten geldt dat het - aanvullend aan de bovengenoemde verbodsbepalingen - verboden is vogels opzettelijk te storen, behalve als de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort.

Ruimtelijke inrichting of ontwikkeling en dwingende redenen van groot openbaar belang zijn geen reden om ontheffing te verlenen. Ontheffing is uitsluitend toegestaan op basis van de ontheffingsgronden die in de Vrl zijn genoemd. Overigens is het, indien geen ontheffing nodig is, volgens de huidige interpretatie van de wet wel verplicht rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Voor sommige vogelsoorten met vaste verblijfplaatsen geldt dat deze vaste verblijfplaatsen en het essentiële leefgebied jaarrond beschermd zijn.



2. Het beschermingsregime Habitatrichtlijn (Hrl), dat van toepassing is op soorten van bijlage IV bij de Hrl, bijlage I en II bij het Verdrag van Bern en bijlage I bij het Verdrag van Bonn. Met betrekking tot deze soorten is het - aanvullend aan de bovengenoemde verbodsbepalingen - verboden dieren opzettelijk te verstoren. Ontheffing wordt voor ruimtelijke inrichting of ontwikkeling alleen verleend indien:

- er geen andere bevredigende oplossing is, en
- geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort, en
- sprake is van één van de volgende (bij ruimtelijke ontwikkeling relevante) belangen:

1. de bescherming van wilde flora en fauna of natuurlijke habitats, of
2. de volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en voor het milieu wezenlijk gunstige effecten.

3. Het beschermingsregime Andere Soorten, dat van toepassing is op soorten van de bijlage behorende bij artikel 3.10 van de Wnb.

Ontheffing is alleen mogelijk indien:

1. er geen andere bevredigende oplossing is, en;
2. indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.

Er is echter geen ontheffing nodig indien gewerkt wordt volgens een geldige gedragscode die van toepassing is op de betreffende soort(en). Vaak is daarnaast ecologische begeleiding en een ecologisch werkprotocol nodig bij de uitvoering van werkzaamheden. De provincies kunnen voor het beschermingsregime Andere Soorten een algemene vrijstelling verlenen voor onder meer ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden. In de gemeente Ouder-Amstel is de provincie Noord-Holland het bevoegd gezag voor de Wnb. De provincie handhaaft in haar Omgevingsverordening de vrijstelling voor onder meer ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden voor de soorten die ook al vielen onder de vrijstelling in de Wet natuurbescherming voor algemeen voorkomende soorten.

Indien nesten, (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van soorten niet (kunnen) worden ontzien, is ontheffing noodzakelijk. Ontheffing is niet benodigd indien de functionaliteit van de nesten, (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen gegarandeerd wordt (het beschadigen en vernielen wordt voorkomen door maatregelen of er zijn voldoende alternatieven).



Ten slotte is altijd de algemene zorgplicht van toepassing, die inhoudt dat een ieder voldoende zorg in acht neemt voor alle inheemse dieren en planten en hun directe leefomgeving (artikel 1.11 van de Wnb). Concreet betekent dit dat bij ruimtelijke ontwikkeling gezorgd moet worden dat dieren niet gedood worden en dat planten verplant worden. Ook dient gelet te worden op bijvoorbeeld de voortplantingsperiode van amfibieën en de zoogperiode van zoogdieren.

Quickscan Flora & Fauna

In de bijlage van dit document is de Quickscan Flora & Fauna opgenomen welke is opgesteld door GROFALEX op 31-05-2024. De conclusies van het onderzoek zijn weergegeven op bladzijde 24 en 25 van het rapport. De voorgenomen werkzaamheden (bouwrijp maken ivm realisatie woning) geven geen negatieve effecten op vaste rust- en voortplantingsplaatsen van beschermde diersoorten. Geadviseerd wordt om de werkzaamheden, zoals het verwijderen van omliggend groen, struiken en hagen buiten het broedseizoen van algemene broedvogels uit te voeren.

Natura 2000

De Wnb ziet op de bescherming van Natura 2000-gebieden (VrI- en HrI-gebieden). Voor ieder Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen opgesteld voor één of meerdere soorten en/of habitats.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de Natura 2000-gebieden en tevens voor ontwikkelingen daarbuiten die van invloed kunnen zijn (door 'externe werking') op die beschermde natuurgebieden, gelden (strengere) restricties. Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht. Middels een 'habitattoets' dient te worden onderzocht of een activiteit (significante) negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor Natura 2000-gebieden veroorzaakt. Uit de Quickscan Flora en Fauna is geconcludeerd, dat gezien de afstand tot Natura 2000 gebieden en het soort uit te voeren werkzaamheden, wordt uitgesloten dat negatieve effecten optreden op beschermde gebieden.

Natuurnetwerk Nederland

Het NNN is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden (de voormalige Ecologische Hoofdstructuur). Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het doel van het NNN is de instandhouding en ontwikkeling van natuurgebieden om daarmee een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan. Sinds 2014 zijn de provincies het eerste verantwoordelijke bevoegde gezag voor het NNN (daarvoor was dat de rijksoverheid). De provincies hebben in een verordening regelgeving vastgelegd ten aanzien van het NNN.

Conclusie:

het plangebied ligt niet binnen Natuurnetwerk Nederland (afbeelding 14).



Stikstof

Gelet op de uitspraak van de Raad van State op 29 mei 2019 het volgende. Deze uitspraak heeft gevolgen voor de uitvoerbaarheid van ontwikkelingen en projecten die effecten hebben op beschermde natuurgebieden. Ontwikkelingen die een beperkte bijdrage leveren aan de stikstofdepositie in een natura 2000-gebied, waren op grond van de PAS, vrijgesteld van een Wnb-vergunning. De Raad van State heeft nu echter bepaald dat, in de huidige vorm, deze systematiek niet is toegestaan. Om momenteel een Wnb-vergunning te kunnen krijgen is het nodig om aan te tonen dat de natuurlijke kenmerken van een natura 2000-gebied niet worden aangetast. Dit is bij elke toename van stikstofdepositie nodig. Om dit aan te tonen is in dat geval een zogeheten passende beoordeling nodig.

Het plan betreft bouwen op een locatie waar sprake is van activiteiten gerelateerd aan tuinieren. Met de zogenaamde Porthos uitspraak heeft Raad van State geoordeeld dat de toepassing van bouwvrijstelling zoals dat was opgenomen in de wet van 1 juli 2021 niet meer gebruikt mag worden. De bouwvrijstelling is in strijd met het Europese natuurbeschermingsrecht. Dit betekent dat integraal stikstofdepositie verantwoord moet worden (sloop- aanleg- en gebruiksfase). Voor deze activiteiten is een berekening gemaakt en op basis daarvan kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van significante negatieve effecten voor de habitattypen en daarmee dus ook geen sprake is van beperkingen voor onderdeel voor de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Voor de gebruiksfase (vervoersbewegingen) en aanleg-/bouwphase zijn berekeningen gemaakt waaruit blijkt dat er geen sprake is van stikstofdepositie en daarmee ook geen effecten te verwachten zijn voor de beschermde habitatsoorten. Er zijn geen belemmeringen te verwachten vanuit dit aspect.

Planspecifiek

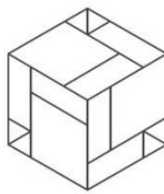
Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebieden of andere natuurgebieden die beschermd worden door de Wet natuurbescherming. Door de geringe omvang van deze ontwikkeling en de afstanden tot beschermde Natuurgebieden ((5.000 meter tot Natura 2000 gebied (Botshol) en 1.000 meter ten oosten van een Ecologische Hoofd Structuur zijn er geen negatieve effecten op beschermde gebieden te verwachten.



Afbeelding 13: globale ligging Natura 2000 gebied (gele arcering) (bron: Gebiedendatabase Ministerie van EL&I)



Afbeelding 14: globale ligging NNN (groene arcering). (bron:maps.amsterdam.nl)



VAN DEN ANCKER

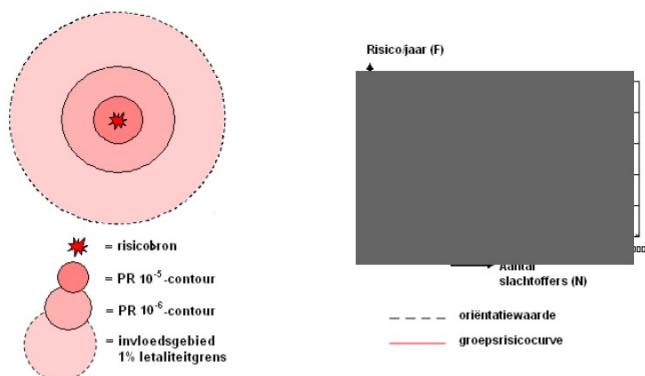
Bouw- en Brandveiligheidsadvies 41

Het plangebied is geen onderdeel van beschermde gebieden. Het plan betreft de nieuwbouw van een woning in de zijtuin van een woning. De nieuwbouwlocatie is dus in gebruik als tuin. Het plan zal gezien de afstand tot de NNN geen invloed hebben op het gebied. Er bestaan uit oogpunt van flora en fauna geen belemmeringen. De algemene zorgplicht zal in acht genomen bij het uitvoeren van bouw- en aanlegwerkzaamheden.

4.9 Externe veiligheid

Extern veiligheidsbeleid bestaat uit twee onderdelen: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandseisen tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het groepsrisico is een maat die aangeeft hoe groot de kans is op een ongeval met gevaarlijke stoffen waarbij een bepaalde groep slachtoffers valt. Het plaatsgebonden risico wordt weergegeven in de vorm van contouren rond een risicobron.

Het groepsrisico wordt weergegeven in een grafiek: de fN-curve. Deze curve geeft aan hoe groot de kans is op een ongeval met een bepaald aantal slachtoffers. De plaatsgebonden risicocontouren en de fN-curve zijn weergegeven in onderstaande afbeelding.



Afbeelding 15: plaatsgebonden risicocontouren en fN-curve

Binnen de plaatsgebonden risicocontouren bestaat een bepaald risico te overlijden als gevolg van een calamiteit. Binnen de PR 10^{-6} -contour gelden harde bouwrestricties: kwetsbare objecten zijn niet toegestaan en (beperkt) kwetsbare objecten alleen onder zwaarwegende belangen. De hoogte van het groepsrisico wordt niet alleen bepaald door de aard van de risicobron, maar ook door het aantal aanwezige personen binnen het invloedsgebied daarvan (zie afbeelding 19). Bij veel ruimtelijke besluiten moet de hoogte van dit groepsrisico verantwoord worden. Dit noemt men de verantwoordingsplicht van het groepsrisico.

Wanneer verantwoord worden ?

In de wet is geregeld wanneer het groepsrisico verantwoord moet worden. Omdat de wettelijke basis per risicobron verschilt, verschillen per risicobron ook de voorwaarden die verantwoording wel of niet verplicht stellen. Voor transportassen (weg, spoor en water) geldt dat de verantwoording van het groepsrisico verplicht is wanneer bij het nemen van een bepaald ruimtelijk besluit sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde. Voor inrichtingen vallend onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en hogedruk aardgastransportleidingen geldt dat verantwoording van het groepsrisico altijd verplicht is wanneer binnen het invloedgebied van een risicobron een bepaald ruimtelijk besluit genomen.

Wat is de verantwoordingsplicht?

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook dient de veiligheidsregio om advies te worden gevraagd.

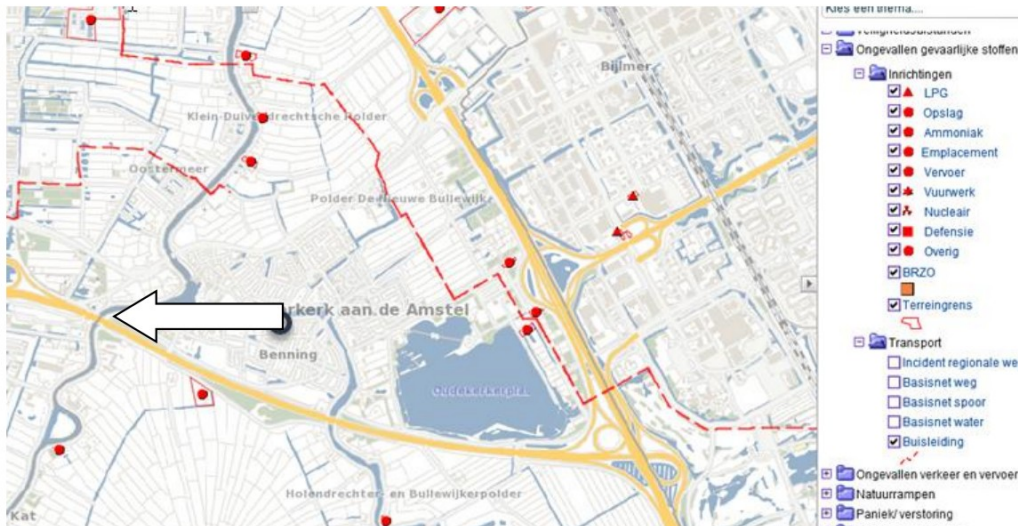
In de Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico (Oranjewoud/Save in opdracht van de Ministeries van VROM en Binnenlandse Zaken, november 2007) zijn de onderdelen die aan bod moeten komen bij groepsrisicoverantwoording nader uitgewerkt en toegelicht. Indien de verantwoordingsplicht niet juist is uitgewerkt terwijl dit wel verplicht is of vereist vanuit het principe van een goede ruimtelijke ordening, kan dit tot vernietiging van het ruimtelijk besluit door de Raad van State leiden. Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat benodigde de veiligheidsverhogende maatregelen genomen zijn.

Risicobronnen

Voor deze quickscan is geïnventariseerd welke risicobronnen zich in de nabijheid van het plangebied bevinden. Hierbij is gekeken naar de aanwezigheid van:

- Bevi-inrichtingen;
- hogedruk aardgastransportleidingen en transportleidingen voor brandbare vloeistoffen;
- transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor.

In onderstaande afbeelding zijn de relevante risicobronnen, zoals deze op de risicokaart zijn weergegeven, inzichtelijk gemaakt.



Afbeelding 16: Overzicht risicobronnen (Bron: Risicokaart)

Bevi-inrichtingen

In de nabije omgeving van het plangebied is één Bevi-inrichting aanwezig. Het gaat hier om het LPG-tankstation bij de Makro aan [redacted] te [redacted]. Voor deze inrichting is de grootte van de PR 10-6-contour en het invloedsgebied weergegeven in tabel 3.1.

tabel 3.1: PR afstanden en invloedsgebied Bevi-inrichting

Type inrichting	Grootte PR 10 contour [m]	Invloedsgebied [m], vanaf het vulpunt en de ondergrondse tank.	Afstand tot grens plangebied [m]
LPG- tankstation	45	150	4000

Plaatsgebonden risico

De PR 10-6-risicocontour van het LPG-tankstation reikt niet tot het plangebied. Het plaatsgebonden risico levert daarmee geen belemmeringen op voor de ontwikkelingen van het plan.

Groepsrisico

Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van de het LPG-tankstation. Voor deze locatie hoeft het groepsrisico daarom niet nader beschouwd te worden.

Hogedruk aardgastransportleidingen en transportleidingen voor brandbare vloeistoffen

In de omgeving van het plangebied bevindt zich een hogedruk aardgastransportleiding van de Gasunie met een diameter van 12 inch met een werkdruk van 66 bar. De hogedruk aardgastransportleiding ligt nabij de Ouderkerkerplas. Deze hogedruk aardgas-transportleiding heeft



een invloedgebied van 170 meter. De kenmerken van de hogedruk aardgastransportleiding zijn in tabel 3.2 weergegeven.

Tabel 3.2: Kenmerken hogedruk aardgastransportleiding

Nummer Leiding	Diameter [mm]	Druk [bar]	Plaatsgebonden risico	Invloedsgebied [m]	Afstand tot grens plangebied [m]
A807	323,90	66,20	Geen PR 10-6 contour	170	1200

Plaatsgebonden risico

De hogedruk aardgastransportleiding kent geen PR 10-6-contour (onderzoek [REDACTED] 2012). Het plaatsgebonden risico vormt daarmee geen belemmering voor de ontwikkeling in het plangebied.

Groepsrisico

Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van de hogedruk aardgastransportleiding. De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied betreft een (beperkt) kwetsbaar object, wat betekent dat het groepsrisico op grond van artikel 12.1 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) voor deze locatie niet verantwoord hoeft te worden.

Transport gevaarlijke stoffen

Transport van gevaarlijke stoffen over de weg

Voor de gemeentelijke wegen en provinciale wegen die aansluiten op rijksweg A2 is in de gemeente Ouder-Amstel een routing voor gevaarlijke stoffen vastgesteld. Over de vastgestelde route mag uitsluitend bestemmingsverkeer rijden.



Afbeelding 17: Wegen voor vervoer gevaarlijke stoffen Amsterdam 2010

(www.amsterdam.nl/parkeren-verkeer/milieuzone/milieuzone-vracht/vervoer-gevaarlijke-stoffen)

De route loopt niet langs of door het plangebied. Voor noodzakelijk transport ten behoeve van laden en lossen van gevaarlijke stoffen buiten de vastgestelde routes is een ontheffing nodig. Aan deze ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden om een veiligere leefomgeving te realiseren. Er kan langs het plangebied dus wel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvinden van de niet routeplichtige stoffen (zoals benzine) en routeplichtige stoffen (zoals propaan), maar de frequentie daarvan is (door het lokale karakter van het transport) dermate laag dat daardoor geen risico's ontstaan die ruimtelijk relevant zijn. Wel liggen de N522 en rijksweg A9 in de buurt van het plangebied.

Door de relatief beperkte te verwachten toename van het aantal personen in de toekomstige situatie is voldoende aannemelijk dat dit niet leidt tot een significante toename van het groepsrisico. Daarmee geeft de voorgenomen ontwikkeling geen aanleiding tot het nemen van risicoreducerende bron- en/of omgevingsmaatregelen.

Tabel 3.2: PR-afstand en invloedsgebied transport gevaarlijke stoffen over de N522 en A9

Transport-Route	Plaatsgebonden Risico	Invloedsgebied [m]		Afstand weg tot het plangebied [m]
		LPG	Brandbare vloeistoffen	
N522	Geen PR 10-6 Contour	355	45	300 m.
A9	Geen PR 10-6 Contour	355	45	70 ■

Transport van gevaarlijke stoffen over water en spoorwegen

In de nabijheid van het plangebied vindt er vervoer van gevaarlijke stoffen over water plaats. Het Amsterdam Rijnkanaal ligt op 7.500 meter van het plangebied. Het invloedsgebied van een toxische scenario is 4.000 meter dus het plangebied valt daar buiten. In de nabijheid van het plangebied vindt er vervoer van gevaarlijke stoffen over spoor plaats. De spoorlijn Amsterdam – Utrecht ligt op 3.200 meter van het plangebied. Het invloedsgebied van een toxische scenario is 4.000 meter. de invloed van het plan op de groepsrisico is echter nihil.

Electro magnetische straling

Er zijn in de omgeving geen hoogspanningsleidingen aanwezig waarvan de indicatieve magneetveldzones tot het plangebied reiken. De dichtstbij gelegen hoogspanningslijn liggen op grote afstand, terwijl de indicatieve zone uitstrekt tot 115 meter van de hoogspanningslijn. Uit de gegevens op de website www.antenneregister.nl blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen zendmasten aanwezig zijn die overschrijdingen van de geldende blootstellingslimieten voor elektrische en magnetische veldsterkten veroorzaken.

Conclusies m.b.t. Externe Veiligheid

Zoals uit bovenstaande paragrafen blijkt bestaat er uit oogpunt van externe veiligheid geen bezwaar tegen de realisatie van het project.

4.10 Kabels en leidingen

In de ruimtelijke onderbouwing worden planologisch relevante leidingen weergegeven die beperkingen kunnen opleggen aan het gebruik van de omgeving. In en rondom het perceel zijn geen ruimtelijk relevante kabels en leidingen bekend die de ontwikkeling belemmeren.

4.11 Verkeer en parkeren

De ontsluiting voor wegverkeer van het perceel loopt via de Achterdijk. Voor de nieuwe woning zal gebruik worden gemaakt van de bestaande inrit. Op het terrein wordt een parkeerlift met twee parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit onderdeel vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.12 Duurzaam

De Wet Voortgang Energietransitie (Wet VET) vormt de basis voor het verbod op aardgas in nieuwbouw. De Tweede Kamer heeft via een amendement op het wetsvoorstel Voortgang Energietransitie (Wetsvoorstel VET) de gasaansluitplicht voor kleingebruikers bij nieuwbouw geschrapt. De wetgeving biedt wel ruimte aan het college van B&W om bij zwaarwegende redenen van algemeen belang uitzonderingen te maken en toch in een gasaansluiting te voorzien ("Nee,



tenzij"). In een ministeriële regeling wordt uitgewerkt wat onder zwaarwegende redenen van algemeen belang wordt verstaan.

De wet is dinsdag 3 april als hamerstuk in de Eerste Kamer aangenomen. Deze zal vanaf 1 juli 2018 gelden voor alle nieuwe Bouwbesluit aanvragen. Voor alle aanvragen die vóór 1 juli 2018 worden ingediend geldt dit nog niet.

Door HBA is een BENG berekening opgesteld. De nieuwe woning zal worden voorzien van een warmtepomp en aan de gestelde BENG eis uit het Bouwbesluit 2012 voldoen.

5 ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van de Grondexploitatiewet wordt een exploitatieplan vastgesteld bij een bestemmingsplan of ander ruimtelijk plan, tenzij de economische uitvoerbaarheid anderszins is gegarandeerd, bijvoorbeeld door het afsluiten van een (anterieure) exploitatieovereenkomst.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De ontwerp omgevingsvergunning en ruimtelijke onderbouwing worden op grond van artikel 3.4 Algemene Wet Bestuursrecht ter inzage gelegd. Tijdens de termijn van terinzagelegging kan een ieder zowel mondeling als schriftelijk zijn zienswijzen over het plan naar voren brengen bij het college van burgemeester en wethouders.

De ontwerp omgevingsvergunning met alle bijlagen is digitaal raadpleegbaar via de gemeentelijke website: www.ouder-amstel.nl

Gezien de beperkte verandering ten aanzien van de bestaande situatie heeft de gemeente ervoor gekozen om af te zien van inspraak en vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van de Wet ruimtelijke ordening. In het kader van de zienswijzenprocedure kan op dit plan gereageerd worden. De eventuele zienswijzen worden betrokken bij de besluitvorming omtrent de omgevingsvergunning.



VAN DEN ANCKER

Bouw- en Brandveiligheidsadvies 48

6 BIJLAGEN

- Bodemonderzoek uitgevoerd door Dumea Milieu op 1 december 2022;
- Akoestisch onderzoek uitgevoerd door Adviesbureau Van Der Boom op 23 september 2022
- Aeriusberekening uitgevoerd op 30 december 2022
- Quicksan Flora&Fauna opgesteld door GROFALEX d.d. 31-05-2024
- 2023-7445 Rapportage BENG MPG
- 2023-7445 Rapportage Koellastberekening
- Bewijslast BENG – energielabel
- Rc-berekening hellend dak
- Rc-berekening HSB wand
- Rc-berekening keldervloer
- Rc-berekening kelderwand
- Welstand 22050369, [REDACTED] 1191JJ [REDACTED]
- Advies welstand Achterdijk 65A
- Adviezen welstand Noord-Holland Zuid 18-12-2023



M 06 [REDACTED]

[REDACTED] Bouw- en Brandveiligheidsadvies
[REDACTED]@live.nl
KvK: 64334953

Btw: NL1959.05.441.B.01
Bank: NL 32 RABO 0316 9831 60



VAN DEN ANCKER

Bouw- en Brandveiligheidsadvies 49



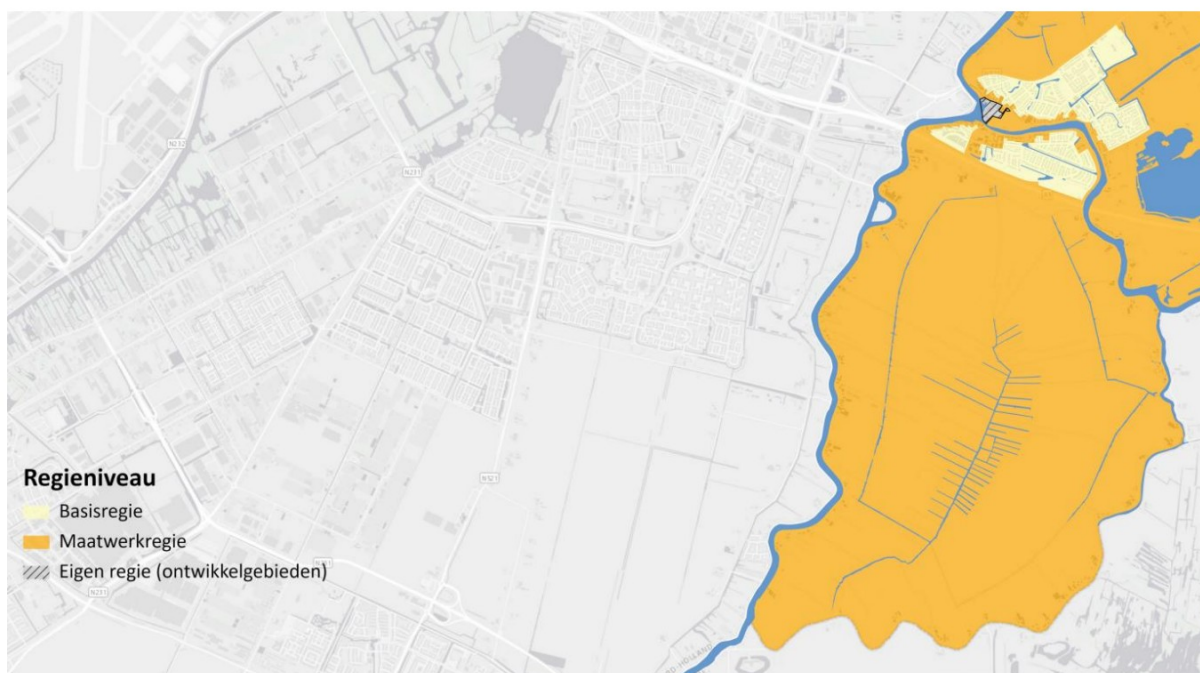
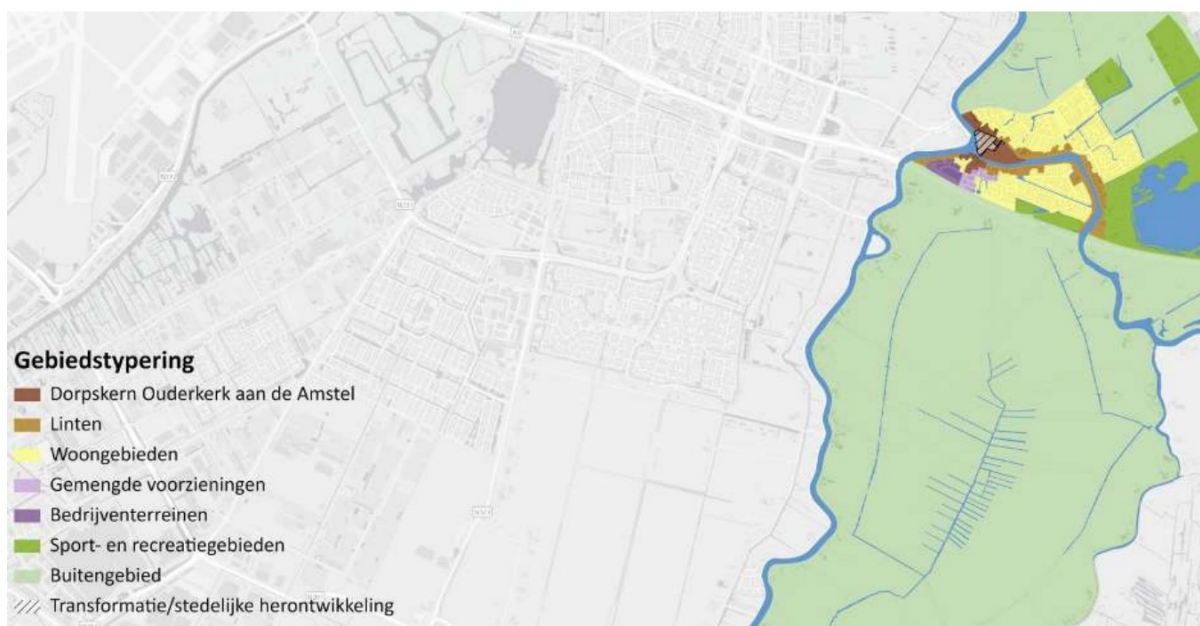


VAN DEN ANCKER

Bouw- en Brandveiligheidsadvies 50

7 Welstandscriteria en verslaglegging

Criteria Ruimtelijke kwaliteit



M 06

Bouw- en Brandveiligheidsadvies

@live.nl

KvK: 64334953

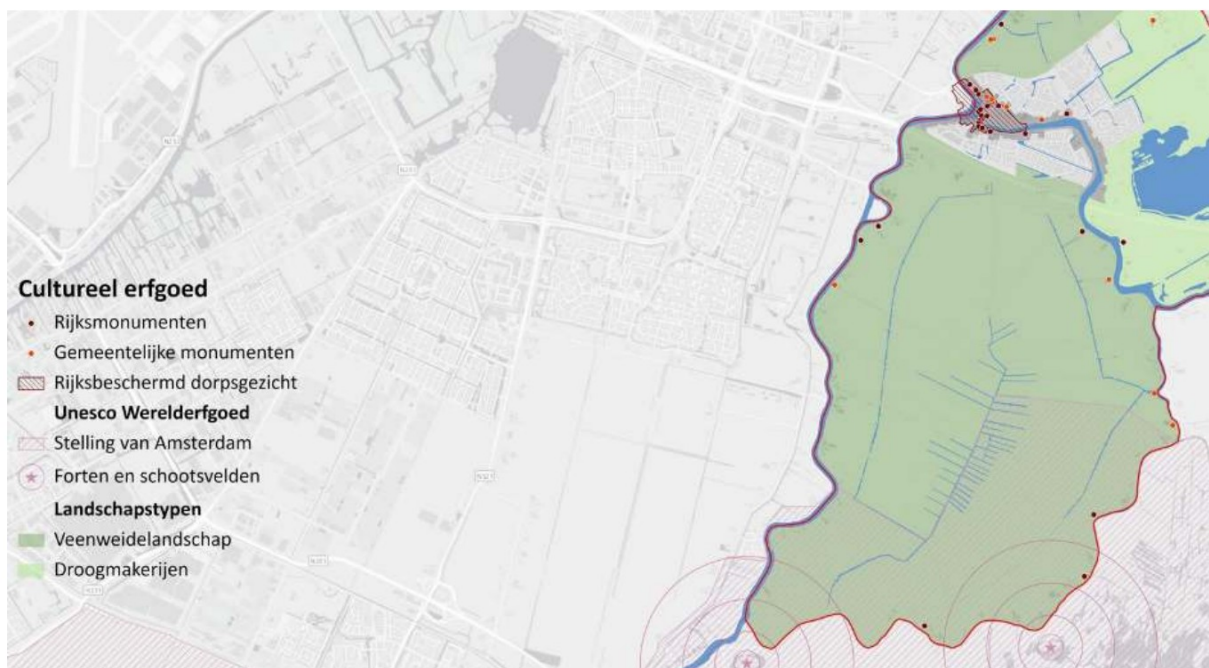
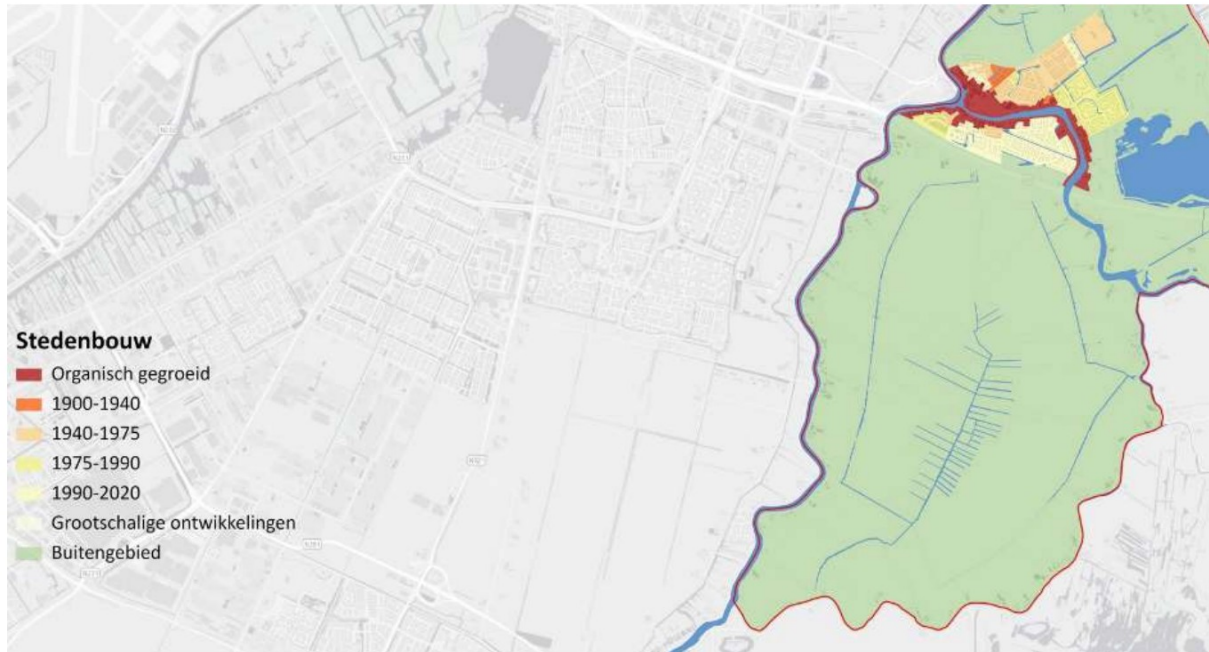
Btw: NL1959.05.441.B.01

Bank: NL 32 RABO 0316 9831 60



VAN DEN ANCKER

Bouw- en Brandveiligheidsadvies 51



M 06

Bouw- en Brandveiligheidsadvies

@live.nl

KvK: 64334953

Btw: NL1959.05.441.B.01

Bank: NL 32 RABO 0316 9831 60

Kernkwaliteiten

Rijksstraatweg

- De Rijksstraatweg als ruimtelijke structuurdrager en van oorsprong belangrijk route tussen Amsterdam en Utrecht.
- Samenhang en continuïteit in de openbare ruimte met een relatief breed en groen straatprofiel.
- De historische bebouwing van twee monumentale ensembles rond beide kerken met daartussen het rijksmonument boerderij Mijn Genoegen.
- Het groene gebied, bekend onder de naam Weijtespark, een residu van het oude veenweidegebied.
- Schaal, uitstraling en samenhang van woningbouw uit de periode 1920-1940 is bepalend voor het straatbeeld vanwege de traditionele architectuur verwant aan de Amsterdamse School.
- De bebouwing uit de gehele 20e eeuw die de architectonische en stedenbouwkundige ontwikkelingen van deze periode toont.

Langs de Amstel en Bullewijk

- De rivieren en dijken vormen belangrijke ruimtelijke structuurdragers voor Ouderkerk aan de Amstel.
- Duidelijke relatie met en oriëntatie van bebouwing op het water.
- Smal eenvoudig dijkprofiel met groene natuurlijke oevers.

- Kleinschaligheid van vrijstaande bebouwing met verspringende voor-gevellijnen en groene voortuinen.
- Monumentale bebouwing aan het water:
 - o Huize Karma aan de Koningin Julianalaan 32, is een van de weinige, nog bestaande, bewoonde houten dijkwoningen;
 - o Witgepleisterde, rietgedekte boerderij Amstelbocht uit de 17e eeuw aan de Holendrechteweg 8;
 - o Boerderij Zorg en Hoop (ca. 1880) met lage topgevel, bijzonder gesneden houten daklijst en passend aangebouwd houten zomerhuis aan de Rondehoep Oost 13;
 - o Het Gezellenhuis aan de Rondehoep Oost 29 met een houten verenigingszaal (1902-1910) en een tweelaags gemetseld voorhuis (1921).

Regieniveau

Voor de lintstructuren is een maatwerkregie van toepassing. Inzet is behoud van de cultuurhistorisch waardevolle ruimtelijke structuren, ensembles en elementen. Hierbij is ruimte voor nieuwe ingrepen, zolang de kernkwaliteiten worden versterkt en in ieder geval niet worden geschaad.

30 «

3.4.7. Buitengebied

Een belangrijk onderdeel van de identiteit van Ouder-Amstel en omstreken is het buitengebied, bestaande uit karakteristieke landschappen met elk een eigen ontstaansgeschiedenis, gebruik, karakteristiek en in het geval van de Rondehoep, een unieke uitstraling. Bijzonder is hoe het open landschap van het Groene Hart op deze plek, via de oevers van de Amstel, tot in Amsterdam reikt.

Gekeken vanuit de geschiedenis en de ruimtelijke kenmerken kan onderscheid worden gemaakt in twee landschapstypen: veenweidelandschap en droogmakerijlandschap. Naast de polders spelen de vaarten een essentiële rol in de ruimtelijke structuur en beleving van het buitengebied.

Veenweidelandschap: Polder de Rondehoep en Duivendrechtsepolder

De Duivendrechtsepolder is ingeklemd tussen de Amstel, de N522, de A10 en de A2. Rond het jaar 1000 lag hier een onherbergzaam veenmoeras dat vanaf de Amstel werd ontgonnen en als cultuurgrond in gebruik genomen; het patroon van de sloten en de ligging van het dorp vinden hun basis nog in die veenontginning. Het gebied bestaat voornamelijk uit percelen ten behoeve van de agrarische sector. In de veenweidegebieden is met name het gebruik van de gronden als grasland van toepassing. In het gebied vindt veel extensieve recreatie plaats. In het gebied bevinden zich voornamelijk traditionele boerderijen. Langs de Amstel is de meeste bebouwing (lintbebouwing) te vinden. Hier is nog een aantal agrarische bedrijven gevestigd, maar het merendeel betreft woningen. Opvallend is molen de Zwaan die op het perceel aan de Binnenweg 2 is gelegen.



Boerderijbebouwing langs open polder de Rondehoep.



Weijtespark; het authentiek stukje veenweidegebied van Duivendrecht.

« 41



VAN DEN ANCKER

Bouw- en Brandveiligheidsadvies 53

De Rondehoep ligt ten zuiden van Ouderkerk aan de Amstel. Van oudsher heeft de ontginning in het gebied plaatsgevonden vanaf de randen en hier heeft de bebouwing zich dan ook geconcentreerd. Die bebouwing bestond tot recent uit agrarische bebouwing. Het midden van de polder is nog steeds voor het grootste deel in gebruik voor veeteelt. In het hart van de Rondehoep ligt een gebied dat is aangemerkt als reservaat voor weidevogels. Vanwege deze inrichting zijn met name de randen van het gebied in gebruik voor recreatie, de rest van het gebied is niet toegankelijk.

Kenmerkend voor de Rondehoep is het open landschap met een landelijke uitstraling en de unieke verkaveling in ster- of veerpatroon. De oorspronkelijke verkavelingsstructuur is nog steeds herkenbaar. De polder is vanuit alle zijden vanaf de randwegen zichtbaar doormiddel van doorkijken door de bebouwing. De architectonische waarde van de bebouwing aan de randen ligt in de oorspronkelijke uitstraling van de bebouwing en de beperkte bouwhoogtes. Deze zijn beperkt tot één of twee bouwlagen en een zadeldak met een agrarische uitstraling. Tegenwoordig zijn er ook verschillende vrijstaande villa's gebouwd.

Het zuidelijke deel van de Rondehoep ligt in het gebied van de Stelling van Amsterdam, benoemd tot Unesco Werelderfgoed. De schootsvelden (verboden kringen, Kringenwet 1853) van Fort in de Botshol en Fort Waver Amstel reikten tot op het grondgebied van Gemeente Ouder-Amstel.

Droogmakerijen: Bullewijker- en Holendrecht polder

De Bullewijker- en Holendrecht polder ligt ten oosten van Ouderkerk aan de Amstel. Het grondgebied van de polder wordt doorsneden door de A9 en de A2 en wordt ter plaatse van laatstgenoemde gedeeld met Amsterdam. Waar het Amsterdamse deel inmiddels is opgehoogd en een hoogstedelijke structuur kent, is het Ouder-Amstelse deel nog grotendeels open en landelijk van aard. Het is het laagste deel van Ouder-Amstel.

Hoewel de oorspronkelijke structuren aanzienlijk zijn aangetast door infrastructuur en recreatieve functies, is met name in het zuidelijk deel de oorspronkelijke weidsheid van de polder nog goed waarneembaar. Dit deel is nog agrarisch in gebruik. Het hart van de polder wordt echter gevormd door het recreatiegebied rond de Ouderkerkplas. Naast een recreatieve functie heeft deze ook een waardevolle betekenis voor de natuur. Ook bevindt zich het zogenaamde Landje van Geijzel zich in het zuidelijke deel van de polder. Het is als reservaat voor weidevogels een waardevol natuurgebied. In de noordwestelijke hoek van de polder bevindt zich één van de nieuwe woonwijken van Ouderkerk.

De Bullewijker- en Holendrecht polder is een in de negentiende eeuw drooggelegde plas. De dijk die werd aangelegd ten behoeve van de drooglegging, slingert nog steeds als zichtbaar element door het landschap.

42 ◀

Openheid Rondehoep biedt verre zichtlijnen over het landschap >>

Veenrivieren en dijken: de Amstel, de Waver en de Bullewijk/Holendrecht

Ouder-Amstel kenmerkt zich door een dicht netwerk van sloten en veenrivieren. Dit zorgt voor een kenmerkend en herkenbaar landschap. De Amstel vormt hiervan de hoofddrager, maar deze kent ook een aantal zijtakken. De Bullewijk, loopt dwars door Ouderkerk aan de Amstel en splitst zich verder naar het zuidoosten af in de Holendrecht en de Waver. Deze laatste loopt langs de oostzijde van de Rondehoep en heeft een belangrijke rol voor de afwatering van het gebied. De waterlopen zijn in trek voor de recreatieve vaart.

Een van de kenmerken van het landschap is de hoge waterstand, een eigenschap van een veengebied. Door het eeuwenlange inklinken van de bodem zijn de veenrivieren inmiddels de hoogste plekken in het landschap, het inversielandschap.

Bij het dalen van de bodem zijn in de loop der tijd dijken langs de rivieren aangelegd. In eerste instantie om de landerijen te beschermen tegen overstromingen. Waar de waterhuishouding in het verleden door weteringen, sluizen en watermolens werd verricht, zorgen tegenwoordig gemalen en stuwen voor het op peil houden van de waterstand door het water in de veenrivieren te spuien. Historisch werden ook de boerderijen aan de oevers van deze veenrivieren gebouwd. De lintbebouwing langs deze riviertjes is nog steeds herkenbaar in het landschap. Kenmerkend zijn een aantal boerderijen en woonhuizen die deels verscholen, vlak naast de dijk staan.

Kernkwaliteiten

- De veenstromen de Amstel, Bullewijk, Waver en Holendrecht;
- De dijken met hun kenmerkende profiel, als ruimtelijk verbindend element in het gebied.
- Het open (veen)weide landschap.
- Het water en de dijken langs de oevers.
- Het agrarische landschap aan de oostzijde van de Amstel met bijbehorende historische boerderijen die lager liggen dan de dijk;
- De middeleeuwse strokenverkaveling: radiale parcelering vanaf de veenstromen.
- Elementen van ontginningsstructuur, weteringen, kaden, loopvelden, percelen.
- Zicht op de 18e-eeuwse buitens (in gemeente Amstelveen) aan de westzijde.

Regieniveau

Voor het buitengebied is een maatwerk regie van toepassing. De cultuurhistorische en landschappelijke waarde en beleving blijft van onschatbare waarde voor bewoners en bezoekers. Uitgangspunt is behouden en waar mogelijk versterken van de kernkwaliteiten.

44 ◀



M 06

Bouw- en Brandveiligheidsadvies

@live.nl

Kvk: 64334953

Btw: NL1959.05.441.B.01

Bank: NL 32 RABO 0316 9831 60



3. Er is samenhang tussen herkomst-, toekomst-, gebruiks- en belevingswaarde

De leefomgeving wordt op verschillende manieren gewaardeerd. We streven naar samenhang tussen de herkomstwaarde (het erfgoed), de toekomstwaarde (duurzaam en degelijk), de gebruikswaarde (het functioneren en de sociale inclusiviteit) en de belevingswaarde (schoonheid en thuisvoelen). In plan- en ontwerpprocessen moet worden gezocht naar synergie van deze waarden.

4. Een verandering draagt bij aan duurzame ontwikkeling

We streven naar een aantrekkelijke, gezonde en duurzame leefomgeving. Alle (grotere) ruimtelijke opgaven en ingrepen moeten daarom positief bijdragen aan de energietransitie, klimaatadaptatie, natuurinclusiviteit en biodiversiteit. Duurzaamheid moet altijd gezien worden als integraal onderdeel van het ontwerp en exploitatie.

5. Opvallen mag alleen in positieve zin

Ons uitgangspunt is dat ingrepen passen in hun omgeving of die verbeteren. Maar het betekent niet dat afwijken van de omgeving of toevoegen van nieuwe kwaliteiten niet mogelijk is. Een nieuwe kwaliteit mag opvallen en plekken accentueren. Uit de motivering moet blijken of het een positieve bijdrage levert aan de omgeving, structuur, identiteit/eigenheid en duurzaamheid van de plek. We hanteren daarbij de volgende stelregel: het is redelijk dat er hogere eisen worden gesteld aan de kwaliteit van de ingreep naarmate een ingreep zich sterker van zijn omgeving onderscheidt. We stellen daarbij eisen aan participatie, het programma, het ontwerp, de beoordeling en de besluitvorming.

6. Een verandering dient meerdere belangen

We streven naar meervoudig ruimtegebruik. Een ruimtelijke verandering in onze gemeente dient in beginsel altijd meerdere belangen. We vragen daarom van iedereen inzet om te zorgen voor meerwaarde van private en publieke initiatieven. Wie bijvoorbeeld infrastructuur aanpakt, neemt daarbij direct waterberging of energiewinning mee. Een goed ontwerp lost ogenschijnlijk conflicterende belangen of ruimteclaims op.

7. Een ruimtelijk ontwerp begrijpt en verrijkt de geschiedenis

De stad, de dorpen en het landschap veranderen voortdurend. De gelaagdheid van het landschap en de dynamiek van de verschillende functies zijn onderdeel van de kwaliteit. Sommige veranderingen gaan geleidelijk, andere komen snel. Sommige veranderingen blijven, andere zijn vluchtig. Dat is vooraf niet altijd goed te voorzien. We willen dat veranderingen voortbouwen op onze (eeuwen)oude kwaliteiten, zoals de polderstructuur en kronkelige veenrivieren en -dijken. We vragen inspanningen om de ruimtelijke geschiedenis van onze gemeente te begrijpen en te verrijken met nieuwe ingrepen die logisch aansluiten op die geschiedenis.

8. De openbare ruimte heeft prioriteit

De openbare ruimte wordt gevormd door groen en water, straten, (privé-)tuinen, massa en volume van bouwwerken, gevels en daklandschap van gebouwen. Dit wordt ervaren als één geheel. Daarom geven we als gemeente prioriteit aan ontwerp, inrichting en beheer van de openbare ruimte. Van initiatiefnemers en ontwerpers vragen we goede vormgeving van de samenhang tussen openbare ruimte en privégebied en de relatie van een bouwplan met het stedelijke ensemble.



5. Beoordelingskader voor het uiterlijk van bouwwerken

Voor alle bouwplannen is een beoordelingskader van toepassing met betrekking tot het uiterlijk van bouwwerken; de architectonische verschijning. Wanneer een aanvraag voor een omgevingsvergunning niet voldoet aan de gestelde regels kan de vergunning geweigerd worden.

Uitgangspunt is om bouwwerken zó vorm te geven dat ze aansluiten op de bestaande gebiedskarakteristieken en dat rekening wordt gehouden met de gestelde kwaliteitsdoelen en gebiedskarakteristieken uit [hoofdstuk 3](#). De omgeving is echter niet onveranderbaar. Veranderingen bieden kansen en mogelijkheden om nieuwe kwaliteiten toe te voegen. In deze gevallen kan er behoefte ontstaan om af te wijken van de gebiedskarakteristieken en het beoordelingskader voor het uiterlijk van bouwwerken (zie [paragraaf 1.5. Juridische status](#)).

De zichtbaarheid van bouwwerken kan beïnvloed worden door de inrichting van de openbare ruimte. Bij de beoordeling van het uiterlijk van bouwwerken wordt daar rekening mee gehouden. Dat betekent dat zichtbaarheid wordt bepaald door de afstand tot het bouwwerk en de zichtlijn op ooghoogte vanuit de openbare ruimte. Of er wel of geen begroeiing voor staat doet in beginsel niet ter zake, omdat de mate van begroeiing van invloed kan zijn op de zichtbaarheid en bepaald wordt door het seizoen.

Het huidige bestemmingsplan of toekomstig omgevingsplan regelt het bestaan van bepaalde bouwactiviteiten, het gebruik, de situering en de maximale afmetingen. Voor bepaalde ontwikkelingen zijn beeldkwaliteitsplannen of andere aanvullende uitwerkingen van toepassing die gebruikt worden als inspiratiebron bij planvorming en als aanvullend beoordelingskader bij vergunningverlening.

Relatie met regieniveaus (paragraaf 3.2)

Uitgangspunt voor de beoordeling van het uiterlijk van bouwwerken is dat elke situatie uniek is. Vooraf kan men niet bedenken welke soort bouwwerk men wil bouwen en hoe deze van invloed is op de omgeving. Elke aanvraag om een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit wordt daarom bekeken en beoordeeld. Daarmee krijgt elke aanvraag ook een passend advies. In sommige situaties kan dat eenvoudig en soms is daar meer aandacht voor nodig. Het zijn de regieniveaus die de mate van toepassing van de criteria bepalen. Bij gebieden met een basis regieniveau zal de nadruk van de beoordeling liggen op de ruimtelijke hoofdaspecten (bijv. situering en hoofdvorm) en bij gebieden met een maatwerk regieniveau ook op basis van detailspecten (bijv. gevelopbouw, kleur- en materiaalgebruik).

« 47

5.3.3. Criteria woningbouw in het buitengebied

Van oudsher hebben boerderijen en boerenerven een belangrijke beeldbepalende functie in het buitengebied en is er sprake van een sterke samenhang tussen de agrarische bebouwing, erven en het omringende landschap. In de loop der jaren is het belang van andere functies in het buitengebied gegroeid, waaronder ook de toename van woningen.

Om te zorgen dat het landelijke karakter behouden blijft is het belangrijk dat de nieuwbouw de aanwezige gebouwtypologieën en karakteristieken respecteert. Dit betekent niet dat de historische bouwkunst de blauwdruk vormt voor nieuwbouw. De historische bouwkunst dient te worden beschouwd als inspiratiebron voor nieuwe bebouwing, zodat de nieuwe bebouwing een bijdrage levert aan het gebiedseigen karakter.

De nieuwe woningen moeten zich voegen naar het gebiedseigene, maar kunnen tegelijk de uitdrukking zijn van een nieuwe tijdgeest. Het is de uitdaging om tussen deze twee een balans te vinden. Vaak is het voldoende om te conformeren aan de bestaande schikking van bouwvolumes op het erf en de eenvoudige hoofdvormen van de oorspronkelijke bebouwing zoals boerderijen of dijkwoningen. Bij een goede positionering en hoofdvorm die past bij het landelijk karakter ontstaat een grotere vrijheid voor een eigentijdse architectonische uitwerking van de nieuwbouw.



Eenvoudige hoofdvorm van schuurwoning met eigentijdse gevelinvulling en zorgvuldig teruggelegen gepositioneerd ten opzichte van een historische dijkwoning.

« 67

*Criteria*

- Situering en hoofdvorm passen bij de oorspronkelijke (boerderij)bebouwing in het buitengebied:
 - o gebouwen zijn vrijstaand gesitueerd op een samenhangend ingericht erf in lijn met een traditionele erfopzet;
 - o bijgebouwen, schuren en dergelijke staan ruim achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw;
 - o oriëntatie van de kopgevel op de weg of dijk;
 - o lange zijde evenwijdig aan de verkaveling van het landschap;
 - o enkelvoudige en eenduidige hoofdvorm gebaseerd op traditionele boerderijvormen met een rechthoekig plattegrond, een begane grond en een kap;
 - o de nokrichting van de bebouwing volgt de lengterichting van de plattegrond;
 - o de vorm van het dak is beeldbepalend en bepaalt, van grote afstand gezien, het silhouet van het landschap. Uitgangspunt is een dakvorm die veelvuldig voorkomt in het buitengebied zoals een zaddeldak.
- De architectonische uitwerking kan traditioneel of juist een eigentijdse invulling krijgen:
 - o nieuwbouw ter vervanging van historische bebouwing is in beginsel qua architectonische uitwerking nagenoeg identiek aan de oorspronkelijke bebouwing;
 - o (vervangende) nieuwbouw kan een interpretatie zijn van traditionele stijlen of een hedendaagse architectuurstijl krijgen;
 - o de detaillering is eenvoudig en zorgvuldig.

- Materiaal- en kleurgebruik is ingetogen en dient de gekozen architectuurstijl te ondersteunen:
 - o traditionele materialen en gedekte kleuren die passen bij het landelijk gebied;
 - o materialen bij voorkeur natuurlijk en hernieuwbaar, zoals (natuur)steen en hout;
 - o materiaaleigen kleuren, in ieder geval geen opvallende felle kleuren die contrasteren met de uitstraling van het buitengebied.

Nieuwe bebouwing nabij monumentale of andere karakteristieke gebouwen

Voor het toevoegen van nieuwe bebouwing op een erf waarbij sprake is van een bestaand monumentaal of karakteristiek gebouw, gelden de volgende aanvullende criteria:

- Een nieuw woongebouw dient visueel ondergeschikt te zijn aan het beelddragende gebouw (door middel van plaatsing op het erf, het hanteren van een lagere goothoogte, materiaal- en kleurgebruik of het aanbrengen van erfbeplanting).
- Bijgebouwen of bedrijfsgebouwen nemen een ondergeschikte positie in op het erf.

Op alle werkzaamheden verricht door [REDACTED] Bouw- en Brandveiligheidsadvies zijn de algemene voorwaarden van De Nieuwe Regeling 2011 (DNR 2011) van toepassing.

<http://www.nlingenieurs.nl/downloads/dnr-2011/>

een geprinte versie van de algemene voorwaarden dnr-2011 wordt op schriftelijk verzoek van de opdrachtgever aangereikt.