

Nota van Beantwoording

ontvangen inspraak- en vooroverlegreacties op het

*Bestemmingsplan Herziening Wester
Amstel (2018) – Amsteldijk Noord
100-100a (Voorontwerp)*

Amstelveen, juni 2019



Wijze van beantwoording

De nota van beantwoording wordt gehanteerd voor de beantwoording van inspraakreacties, vooroverlegreacties (ex artikel 3.1.1 Bro) en zienswijzen op onder meer bestemmingsplannen en voor de beantwoording van participatiereacties op startnotities.

De onderhavige nota van beantwoording heeft betrekking op beantwoording van reacties op het voorontwerp-bestemmingsplan "Herziening Wester Amstel – Amstedijk Noord 100-100a". Inmiddels geldt ter plaatse van het onderhavige plangebied het bestemmingsplan "Wester Amstel 2018". Het onderhavige bestemmingsplan krijgt daarmee de naam "Herziening Wester Amstel 2018 – Amstedijk Noord 100-100a".

De ingediende reacties worden hierna samengevat weergegeven. Dit betekent niet, dat die onderdelen van de reacties die niet expliciet genoemd worden niet bij deze beoordeling zijn betrokken. De reacties zijn in hun geheel beoordeeld.

De ontvangen reacties worden per indiener puntsgewijs behandeld. Links staat naast de nummering een beknopte opsomming van de punten uit de brief en in de kolom daarnaast vindt per punt de beantwoording plaats. In de rechterkolom wordt aangegeven of de reactie leidt tot aanpassing van het voorstel met indien van toepassing een korte toelichting daarop.

Dezelfde of soortgelijke reacties over een bepaald onderwerp worden per onderwerp toegelicht in de bijlage. In de beantwoording wordt dan verwezen naar het onderwerp in de bijlage.

Alle indieners ontvangen het totaaloverzicht inclusief eventuele bijlage. Op deze wijze wordt de beantwoording van de reacties overzichtelijk en transparant.



Samenvatting ingediende zienswijze	Beantwoording zienswijze per punt	Plan-aanpassing
1. Brief d.d. 24 maart 2018, Vereniging Amsteloever		
Het bestuur van de Vereniging Amsteloever heeft met instemming kennis genomen van de wijzigingen in de situering van de betrokken woningen in dit bouwplan na het overleg dat we hierover op 2 november 2017 hebben gehad.	Deze reactie is ter kennisgeving aangenomen.	
Specifieke aandacht wordt gevraagd voor de vaststelling van het peil, dat immers leidend is voor de goot- en nokhoogte van de toekomstige woningen. Verzocht wordt -i.v.m. de voorgenomen bodemsanering- om vóór deze sanering begint een meting uit te laten voeren van het peil van het maaiveld ter plekke van de bestaande bungalow en eveneens ter plekke van het garagebedrijf en deze peilen als toets te gebruiken bij de beoordeling van de omgevingsvergunning.	Een juiste hantering van het peil is inderdaad van belang. Het te hanteren peil langs de Amsteldijk (en in Amstelveen) is algemeen vastgesteld. Deze algemeen bepaalde definitie van het peil is ook gehanteerd in het onderhavige bestemmingsplan. Voor de nieuw te bouwen woningen geldt dat deze ter plaatse van de bestaande bebouwing zullen worden gebouwd. Ter plaatse van de bestaande bebouwing geldt als peil het bestaande maaiveldniveau. Op basis van de hoogtegegevens in het Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN) blijkt dat er sprake is van een maaiveldniveau van circa 1,4 meter onder NAP ter plaatse van de bestaande bebouwing. Het te hanteren peil voor de nieuwbouw komt daarmee ook uit op circa 1,4 meter onder NAP. Het inmeten van het peil komt bij de uitvoering aan bod. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen zal worden gecontroleerd of het beoogde bouwwerk qua hoogte voldoet aan het bepaalde peil.	Nee.
2. Brief d.d. 27 maart 2018, en aanvullende brief d.d. 29 mei 2018		
1. Indiener heeft geen bezwaar tegen de beoogde functiewijziging in wonen t.b.v. twee twee-onder-een-kapwoningen, maar wel tegen het op de verbeelding opgenomen zuidelijke bouwvlak die een twee onder-een-kapwoning van 12 meter hoog mogelijk maakt op of zelfs over de erfgrens van indiener. Dit maakt inbreuk op hun bestaande woon- en leefklimaat en de ontsluiting van de achter op hun woning planologisch en feitelijk aanwezig twee woningen, die hun eigendom zijn. Hiermee wordt onaanvaardbare inbreuk gemaakt op hun bestaande rechten en belangen.	Daargelaten of de erfgrens dusdanig dichtbij het zuidelijke bouwvlak ligt, wenst de initiatiefnemer van de nieuwe woningen eveneens dat er iets meer afstand tussen de zuidelijke voorgenomen woning en de bestaande woning op het zuidelijk aangrenzende perceel wordt aangehouden. Er wordt rekening gehouden met de ontsluiting/bereikbaarheid van de drie bestaande woningen langs de zuidzijde van het onderhavige bestemmingsplan.	Ja. De bouwvlakken worden circa 0,8 meter noordelijker gelegd.



<p>2. In het voorontwerpbestemmingsplan is ogenschijnlijk de kadastrale erfgrans als uitgangspunt genomen, dit is niet juist. Door verjaring, al dan niet verkrijgend of bevrijdend, heeft indiener eigendom verkregen van de onder en ten zuiden van de bestaande haag, bomen en hekwerk gelegen gronden. Er is sprake van bezit gedurende meer dan 20 jaren en daarmee van een evidente privaatrechtelijke belemmering voor realisatie van 2 woningen alhier. Ter onderbouwing is een afschrift van een foto uit 1986 uit het kadastraal register bijgevoegd waarop het bestaande ontsluitingspad en de bestaande erfafscheiding met bomen en haag reeds zichtbaar aanwezig zijn.</p>	<p>Daargelaten hoe de erfgrans precies ligt, is er sprake van een passende bestemming. Voor zowel het zuidelijk aangrenzende perceel als het perceel van de initiatiefnemers van de nieuwe woningen op de percelen Amsteldijk Noord 100-100a, geldt dat er sprake is van een woonfunctie. Daarom zijn op beide percelen de bestemmingen Wonen en Tuin van toepassing. De toekomstige woning komt, onafhankelijk van waar exact de perceelgrens ligt, niet op het zuidelijk aangrenzende perceel te liggen. De kadastrale lijn/erfgrans kan als bestemmingsplangrens gehanteerd worden.</p>	<p>Nee, voor wat betreft de plangrens.</p>
<p>3. Verzocht wordt het bestemmingsplan aan te passen in die zin dat de bestaande erfgrans wordt gerespecteerd door het zuidelijke bouwvlak tenminste 2 meter noordwaarts te verplaatsen.</p>	<p>Daargelaten hoe de erfgrans precies ligt, wordt het zuidelijke bouwvlak 0,8 meter noordelijker gelegd. De initiatiefnemer van het plan voor de nieuwe woningen heeft ingestemd met het noordwaarts leggen van het bouwvlak, en heeft de verplaatsing opgenomen in het inrichtingsplan.</p>	<p>Ja.</p>
<p>4. Aanvullende reactie d.d. 29 mei 2018: Indiener geeft aan dat in het vonnis in het kort geding van de voorzieningenrechter van de Rechtbank Amsterdam d.d. 8 mei 2018, en voor zover relevant over de besluitvorming over het [onderhavige] voorontwerpbestemmingsplan, de rechter de vordering [van de initiatiefnemers van het plan op de locatie Amsteldijk Noord 100-100a] heeft afgewezen en een inhoudelijk gemotiveerd (voorlopig) oordeel gegeven dat de strook grond met het ontsluitingspad op het perceel van [verweerder (tevens indiener inspraakreactie)] hen in eigendom toebehoort. Er wordt verzocht dit vonnis/oordeel bij de besluitvorming over het voorontwerpbestemmingsplan, en de eerdere inspraakreactie, te betrekken, in die zin dat de zuidelijke bestemmingsplangrens wordt gewijzigd en overeenkomstig de feitelijke en juridische situatie ter plaatse noordwaarts wordt verplaatst.</p>	<p>We zijn nog in afwachting van de einduitspraak van de Rechtbank. Ongeacht hoe de erfgrans precies ligt, kan (aan de zuidzijde van het plangebied) de kadastrale lijn als bestemmingsplangrens gehanteerd worden. De gehanteerde bestemmingen (Wonen en Tuin) aan de zuidzijde van het plangebied zijn ook passend voor het aangrenzende perceel.</p>	<p>Ja, in zoverre dat de bouwvlakken circa 0,8 meter noordwaarts worden verplaatst.</p>



<i>(Er is een afschrift van het voorlopige vonnis bij de brief ingediend).</i>		
3. Mail d.d. 5 april 2018, Recreatie Noord-Holland NV		
Er wordt ingestemd met dit plan, omdat het de kans geeft om dit terrein, dat nu totaal niet overeenstemt met de gewenste beeldkwaliteit van de Amsteloevers, beter in te passen. Er wordt ingestemd op voorwaarde dat de provincie geen bezwaar heeft dat er vier woningen komen in plaats van één bedrijfswoning gekoppeld aan een bedrijf zoals de huidige situatie is. Dit is niet in lijn met de PRV en de status als bufferzone. Voorgesteld wordt dat hiervoor toestemming verleend wordt omdat de huidige situatie verre van fraai is en de toekomstige situatie beter in overeenstemming met het Beeldkwaliteitsplan Amstelscheg is.	Deze reactie is ter kennisgeving aangenomen. Het voorontwerp-bestemmingsplan is aan de provincie voorgelegd. De provincie heeft geen (inhoudelijke) reactie op het plan gegeven. Hieruit wordt aangenomen dat de provincie in relatie tot de PRV geen bezwaar heeft tegen het plan. De voorgenomen woningbouw vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied. Aangezien de nieuwe woningen ter plaatse van een bedrijfspand en woning, en in de omgeving van andere bebouwing, worden gerealiseerd, is er sprake van bestaand stedelijk gebied.	Nee.
4. Mail d.d. 12 april 2018, Stichting Beschermers Amstelland		
Het bestuur van de Stichting Beschermers Amstelland heeft met instemming kennis genomen van de wijzigingen in de situering van de betrokken woningen in dit bouwplan na het overleg dat we hierover op 2 november 2017 hebben gehad.	Deze reactie is ter kennisgeving aangenomen.	
1. Specifieke aandacht wordt gevraagd voor de vaststelling van het peil, dat immers leidend is voor de goot- en nokhoogte van de toekomstige woningen. Verzocht wordt -i.v.m. de voorgenomen bodemsanering- om vóór deze sanering begint een meting uit te laten voeren van het peil van het maaiveld ter plekke van de bestaande bungalow en eveneens ter plekke van het garagebedrijf en deze peilen als toets te gebruiken bij de beoordeling van de omgevingsvergunning.	Een juiste hantering van het peil is inderdaad van belang. Het te hanteren peil langs de Amstedijk (en in Amstelveen) is algemeen vastgesteld. Deze algemeen bepaalde definitie van het peil is ook gehanteerd in het onderhavige bestemmingsplan. Voor de nieuw te bouwen woningen geldt dat deze ter plaatse van de bestaande bebouwing zullen worden gebouwd. Ter plaatse van de bestaande bebouwing geldt als peil het bestaande maaiveldniveau. Op basis van de hoogtegegevens in het Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN) blijkt dat er sprake is van een maaiveldniveau van circa 1,4 meter onder NAP ter plaatse van de bestaande bebouwing. Het te hanteren peil voor de nieuwbouw komt daarmee ook uit op circa 1,4 meter onder NAP. Het inmeten van het peil komt bij de uitvoering aan bod. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen zal worden gecontroleerd of het beoogde bouwwerk qua hoogte voldoet aan het bepaalde peil.	Nee.



<p>2. Ten aanzien van de flora en fauna, wordt verzocht voorzieningen in de woningen aan te laten brengen voor de huismus, gierzwaluw en vleermuizen wat hier zeer op zijn plek zal zijn en relatief goedkoop in de bouw kan worden opgenomen.</p>	<p>Het treffen van voorzieningen aan de woningen betreffen uitvoeringsaspecten. Bij de uitwerking van het bouwplan zullen voorzieningen voor vogels en/of vleermuizen in overweging worden genomen. Dergelijke voorzieningen kunnen niet geregeld worden in het bestemmingsplan.</p>	<p>Nee.</p>
--	--	-------------