

Nota van Beantwoording

Ontvangen zienswijzen en beantwoording van
zienswijzen op

Bestemmingsplan Landelijk Gebied

Amstelveen, juni 2010



Wijze van beantwoording

De nota van beantwoording wordt gehanteerd voor de beantwoording van inspraakreacties en zienswijzen op bestemmingsplanprocedures en voor de beantwoording van participatiereacties op nota's van uitgangspunten en randvoorwaarden locatieontwikkeling.

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

De ontvangen reacties of zienswijzen 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 of zienswijze 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 of zienswijzen overzichtelijk en transparant.



Samenvatting zienswijzen

	Opsomming ingediende zienswijze per inzender	Beantwoording zienswijze per punt	eventuele plan-aanpassing
1	Zienswijze d.d. 19 januari 2010, ingekomen op 21 januari 2010 (2010/004501) van Frans van Vugt-Schmitz, Ringdijk BP 23, 1188 WC AMSTELVEEN		
	Bezwaar wordt gemaakt tegen de wijziging van de agrarische bestemming van het perceel Ringdijk BP 14 in wonen. Het betreffende perceel is gelegen in het midden van de Bovenkerkerpolder. Het voortbestaan van deze unieke polder komt in gevaar door een dergelijke wijziging. Woningbouw zonder agrarische activiteiten wordt ongepast gevonden.	Het platteland verandert. Het aantal boerderijen met een agrarische functie neemt langzaam maar zeker af. Er komen boerderijen, stallen en schuren vrij. Tegelijkertijd groeit de belangstelling om boerderijen voor andere activiteiten te gebruiken. De provincie Noord-Holland heeft haar beleid op deze ontwikkelingen afgestemd. De provincie beoogt meer ruimte te geven aan andere, niet agrarische activiteiten, zoals wonen, werken, recreëren en zorg. Maar dan wel zo dat de kwaliteit van het landschap behouden blijft en waar mogelijk wordt verbeterd.	Nee
		De provincie Noord-Holland heeft in de notitie 'Nieuwe kansen voor vrijkomende agrarische bebouwing in Noord Holland' globaal een aanzet gegeven voor versoepeling van beleid en regelgeving. De functie wonen is alleen toegestaan bij totale bedrijfsbeëindiging. Hiervoor gelden als voorwaarden: Karakteristieke boerderijen mogen gesplitst worden in maximaal twee woningen en de bouw van één vrijstaande woning is toegestaan als minimaal 1000 m2 van de agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. In de beleidsnota "Vrijkomende Agrarische Bedrijfsbebouwing" is een nadere uitwerking voor de gemeente Amstelveen gemaakt. In deze nota is in aansluiting op het provinciaal beleid specifiek beleid voor het buitengebied van Amstelveen ontwikkeld. Deze nota is geïmplementeerd in het onderhavige bestemmingsplan.	



			<p>In het onderhavige geval is op dit perceel thans sprake van een verrommeld gebied met een verscheidenheid aan voormalige agrarische bebouwing en bouwwerken. De oppervlakte van de te slopen bebouwing is circa 1000 m². De bestaande boerderij zal worden gesloopt. De bestaande boerderij zal worden gesloopt en op deze plek worden twee woningen in één bouwvolume en in de stijl van de boerderij/hooiberg herbouwd. Op het perceelsgedeelte daar waar nu een forse melkschuur en buitenbak is zal na sloop daarvan één woning worden gebouwd. Door het aanzienlijk terugbrengen van de aanwezige bebouwing zal de ruimtelijke situatie ter plekke worden verbeterd. De bestemming en het gebruik van deze percelen voor een paardenhouderij zal worden beëindigd, hetgeen een duidelijke bijdrage zal leveren aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.</p>		
2	Zienschijf d.d. 18 januari 2010, ingekomen op 18 januari 2010 (2010/004214) van de heer A.J. den Hertog, Amsteldijk Zuid 78A, 1184 VE AMSTELVEEN				
	1.	Gesteld wordt dat in het ontwerp bestemmingsplan voor de Amsteldijk Zuid 78a geen bouwvlak is aangegeven, in tegenstelling tot een stuk verderop aan de Amsteldijk. Wel is de voorste- en achterste bebouwingsgrens aangegeven, waartussen de strook A-GBW is gepland.	1.	Binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsstrook met de bestemming Agrarisch-Glastuinbouw-Bedrijfswoning mogen de bedrijfswoningen met bijgebouwen, tuinen en erven gerealiseerd worden. In de planregels zijn de hoogtes, omvang e.d. van de woning en bijgebouwen, alsmede ontheffingsregels voor een tweede bedrijfswoning geregeld. Er is niet gekozen voor een strak omkaderd bouwblok zoals bij (burger-)woningen, zodat er flexibiliteit blijft bestaan omtrent de situering van de mogelijke bebouwing.	Nee
	2.	In de planregels is aangegeven dat een woning is toegestaan met een goot- en bouwhoogte van 6 en 12 meter en een inhoud van 650 m ³ . In verband met het voornemen van nieuwbouw wordt gevraagd een woning met een inhoud van 850 m ³ toe te staan.	2.	De maatvoering (650 m ³) van woningen in het buitengebied was geregeld in het provinciaal beleid ten aanzien van vrijkomende agrarische bebouwing, maar is recent in het kader van de Ruimte voor Ruimte-regeling geschrapt. Gemeenten zijn vrij in het bepalen van de inhoudsmaat.	Ja



		<p>Ter onderbouwing van het verzoek tot vergroten van de toegestane inhoudsmaat wordt verwezen naar woonhuizen in de nabije omgeving.</p> <p>Voor de in het plangebied aanwezige burgerwoningen is een specifiek bebouwingsvlak op de plankaart opgenomen. Omvang van bouwvlak hangt samen met bestaande gebouwvorm en omvang, ligging en kavelgrootte. Hierdoor verschilt de omvang van burgerwoningen onderling en met bedrijfswoningen en is geen sprake van een uniforme maximale inhoudsmaat die in het gehele bestemmingsplan wordt gehanteerd.</p> <p>Hoewel maatschappelijke wensen ten aanzien van de woonkwaliteit en ook voorschriften uit het Bouwbesluit gewijzigd zijn, biedt een inhoud van 650 m³ ruim voldoende mogelijkheden om een hedendaags volwaardige (bedrijfs-)woning van bijvoorbeeld twee verdiepingen met kap te realiseren (ca. 200 m² woonoppervlak).</p> <p>Het onderhavige bestemmingsplan kent nog geen regeling voor afwijkingen bijvoorbeeld in gevallen van mantelzorg of voor het in stand houden van specifieke gebouwen (bijvoorbeeld boerderijen). Met een mogelijkheid tot het verruimen van de maximale inhoudsmaat tot 1.000 m³ kan in specifieke gevallen tegemoet gekomen worden aan de noodzaak voor een grotere inhoud zonder dat bedrijfsvoering en/of landschappelijke kwaliteiten in gedrang komen.</p> <p>Gelet op het vorenstaande is er voor gekozen om middels een ontheffing de mogelijkheid te bieden de inhoudsmaat van agrarische en tuinbouw bedrijfswoningen te verhogen tot maximaal 1.000 m³.</p>	
--	--	---	--



			<p>Hieraan worden de volgende voorwaarden verbonden:</p> <ul style="list-style-type: none">- geen aantasting van het landelijk karakter van het buitengebied plaatsvindt, aanwezige doorzichten naar het achterliggend landschap gehandhaafd worden, openheid en het transparante groene karakter van het gebied behouden blijven;- de woningbouw moet relatie vertonen met de verschijningsvorm van de bijbehorende bebouwing met daarbij specifieke aandacht voor ligging, omvang kavel, bouwmassa, gevelbeeld, materiaalgebruik en kapvorm;- geen aantasting van, maar aansluiting op het karakteristieke slotenpatroon;- sprake moet zijn van een minimale kavelbreedte van 30 meter;- er moet een minimale onderlinge afstand tussen woningen/hoofdgebouwen bestaan van 15 meter. De motivatie hierbij is dat een groot huis vrijstaand op een grote kavel moet staan en dat de onderlinge afstand groot moet zijn.- in situaties waar extra toezicht bij een bedrijf nodig is kan de oplossing worden gevonden bij inwoning en mag de inhoud van de woning worden vergroot naar maximaal 1000 m³. De uitbreiding mag niet leiden tot 2 afzonderlijke woningen;- een goede ruimtelijke inpassing is noodzakelijk. In alle gevallen geldt voor woningen boven de 650 m³ dat woningen niet groter kunnen worden dan 1000 m³. De in de bestemmingsplannen opgenomen 10% regeling als bedoeld in artikel 49, lid 1 onder a van de planregels is dan niet van toepassing. <p>Per geval moet worden beoordeeld of medewerking verleend kan worden en op welke manier. De landschappelijke inpassing van de woning en behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit zijn hierbij leidend.</p>	
--	--	--	---	--



			<p>Het ligt niet in de bedoeling om een vrijbrief te geven om de inhoud van alle woningen in het buitengebied op 1000 m3 vast te stellen. Dit kan er toe leiden dat overal in het buitengebied woningen ontstaan van eenzelfde omvang en type, dat kleine beeldbepalende woningen verdwijnen, dat gelijkvormigheid de overhand krijgt en dat de structuur van het platteland wordt aangetast. Deze nadelen moeten worden weggenomen met een begeleidende regeling. Een algemene regeling tot 1000 m3 ligt niet in de rede.</p> <p>De mogelijkheid voor het vergroten tot 1000 m3 wordt in principe positief benaderd. Uitgangspunt daarbij is dat wordt uitgegaan van de term, ja, mits. In dit kader dient een afweging gemaakt te worden op het gebied van stedenbouw en welstand of de woning vergroot kan worden.</p> <p>Een verantwoorde stedenbouwkundige en/of landschappelijke situatie van zowel de bebouwing onderling als ten opzichte van het landschap moet worden verzekerd.</p> <p>Voor deze ontheffing kan t.z.t. een sepeeraat verzoek worden ingediend.</p>	
3.	Gevraagd wordt de mogelijkheid van opslag en doorverkoop van zelfgeteelde producten, alsmede elders ingekochte AGF producten als ook tussenhandel in tuinbouwproducten, kerstbomenverkoop toe te staan.	3.	Op 16 september 2009 heeft de gemeenteraad de uitgangspunten voor de gebiedsvisie zone A9 vastgesteld. Eén van de uitgangspunten is, dat de zone A9 als totaalconcept wordt ontwikkeld van Poeloever tot Amsteloever. Tevens is vastgesteld dat nader onderzoek zal worden verricht naar de voor- en nadelen, kansen en bedreigingen van het betrekken van onder andere de locatie Langs de Akker bij de gebiedsvisie en het in kaart brengen van de concrete gevolgen van de uitgangspunten voor de ontwikkelpotentie van onder andere deze locatie. Voor het gebied Langs de Akker zijn in de nota voorstellen gedaan voor de introductie van landgoederen of vrijstaande woningen en het verbeteren van de recreatieve mogelijkheden door bijvoorbeeld het introduceren van extra routes voor langzaam verkeer.	Nee



			<p>Naar verwachting wordt de concept gebiedsvisie medio 2010 vrijgegeven voor participatie en eind 2010 vastgesteld. In afwachting van de gebiedsvisie wordt in het onderhavige bestemmingsplan niet geanticipeerd op mogelijke ontwikkelingen in het gebied. In het verloop van de planvorming zone A9 zal ook aan de orde komen of de ruimte voor ruimteregeling toepasbaar is.</p> <p>In verband met het vorenstaande bestaat er dezerzijds niet de bereidheid om in dit stadium reeds een standpunt in te nemen ten aanzien van mogelijk ander gebruik, zoals opslag en bedrijfsmatige activiteiten, in de bestaande kassen.</p> <p>Onlangs hebben de Provincie Noord-Holland, de gemeenten Amsterdam, Amstelveen, Ouder-Amstel, Diemen en de stadsdelen Oost-Watergraafsmeer, Zuideramstel, Oud-Zuid en Zuidoost een overeenkomst gesloten aangaande de Amstelscheg. De Amstelscheg, het landelijk gebied rond de Amstel ten zuiden van Amsterdam, moet één samenhangend metropolitaan landschap van internationale allure worden, van de Stopera in hartje Amsterdam tot de historische Stelling van Amsterdam op de grens met Utrecht. Om het fraaie landschap nog mooier te maken en te beschermen tegen verrommeling, worden de stedelijke ontwikkelingen rond de Amstelscheg en de inrichting van het groengebied met elkaar in samenhang gebracht. De hiervoor genoemde gemeenten gaan de komende jaren intensief samenwerken om van de Amstelscheg een metropolitaan landschap te maken. Deze overeenkomst moet eind dit jaar zijn uitgewerkt en leiden tot een uitvoeringsconvenant. Het opstellen van die visie loopt parallel aan het opstellen van de gebiedsvisie A9</p>	
--	--	--	---	--



3	Zienswijzen d.d. 19 januari 2010, ingekomen op 20 januari 2010 (2010/004476) van De heer F. van Vugt en mevrouw M. Schmitz, Ringdijk BP 23, 1188 WC AMSTELVEEN			
		Op een perceel grond ten noorden van het agrarisch bedrijf zijn een koeienstal en mestputten aanwezig. Het perceel wordt in het bestemmingsplan maar voor een klein gedeelte als bouwperceel aangeduid, hetgeen eventuele nieuwbouw van de stal en mestputten en daarmee het voortbestaan van het agrarisch bedrijf in gevaar. Verzocht wordt de oppervlakte te vergroten.	Blijkens luchtfoto's is de bedoelde bebouwing ter plaatse in ieder geval sinds 1967 aanwezig. In het ontwerp bestemmingsplan is de bestaande koeienschuur met een oppervlakte van ca. 150 m2 strak omkaderd. Deze schuur is gebouwd in een L-vorm. Een koeienschuur met een oppervlakte van 150 m2 volstaat heden ten dage niet meer voor een rendabele bedrijfsvoering van een agrarisch bedrijf. Teneinde enige flexibiliteit te bieden ten behoeve van nieuwbouw van de agrarische bebouwing qua vorm en omvang en het binnen het bouwblok plaatsen van overige bouwwerken bestaat er geen bezwaar tegen vergroting van het agrarisch perceel conform het verzoek.	Ja
4	Zienswijze d.d. 22 december 2009, ingekomen op 28 december 2009 (2009/081181) van de heer F. Ottenhof, Hoofdweg 57, 1175 KM LIJNDEN			
		In artikel 10 van de planregels wordt gesproken over een ontheffing voor het stallen van meer dan 5 caravans als aangetoond kan worden dat een rendabele bedrijfsvoering niet meer mogelijk is. Gevraagd wordt ook een dergelijke ontheffing op te nemen voor andere goederen (opslag) onder dezelfde voorwaarden.	Zie onze reactie bij zienswijze nummer 2 onder punt 3.	Nee
5	Zienswijze d.d. 9 januari 2010, ingekomen op 19 januari 2010 (2010/004324) van de heer H.J. Wapstra, Amsteldijk Zuid 202B, 1188 VP AMSTELVEEN			
	1.	De kadastrale grenzen ter plaatse komen niet overeen met de werkelijke situatie en de veldwerktekeningen van het kadaster;	1. De kadastrale grenzen zijn aangepast.	Ja



2.	<p>Op het perceel Amsteldijk Zuid 202-bis wordt het mogelijk gemaakt een woning te realiseren met een inhoud van 600 m3 en een hoogte van 7 meter, alsmede bijgebouwen tot 100 m2. Het bouwvolume van de woning en bijgebouwen is te groot en past niet in het landschap. Door de toegestane hoogtes wordt het uitzicht ernstig belemmerd. Ook is de plaats van de nieuwe bebouwing zodanig dat het zonlicht wordt weggenomen en er flinke schaduw in de tuin en terras ontstaan. Deze nieuwe omstandigheden zullen het woongenot en privacy ernstig aantasten. Deze gebouwen staan ook op of zeer dicht op de erfgrenzen van nummer 202B en 202C.</p>	2.	Ter plaatse is sprake van een sinds 1975 bestaande woonsituatie. In het kader van het ontwerp bestemmingsplan Nes aan de Amstel e.o.en aangekondigde handhavingsacties is dit ook door appellant erkend. Verklaart is tevens dat tegen het toekennen van een woonbestemming, zodat een nieuwe woning kan worden gerealiseerd, geen bezwaar bestond. De gemeente heeft zich in het kader van de vaststelling van voornoemd bestemmingsplan op het standpunt gesteld dat legalisering of positief bestemmen van de bewuste woning op grond van ruimtelijke overwegingen niet wenselijk was. In het goedkeuringsbesluit van Gedeputeerde Staten van Noord Holland en de uitspraak van de Raad van State is goedkeuring onthouden aan het gehele perceel. Voor het onderhavige perceel had een reparatieplan opgesteld moeten worden. In het kader van de actualiseringsopdracht die de gemeente zichzelf heeft gesteld ten aanzien van het geheel van gemeentelijke bestemmingsplannen is met de bewoners/eigenaren van dit perceel overeengekomen dat de reparatie meegenomen wordt in de planvorming voor het buitengebied, zoals thans aan de orde. Tevens is overeengekomen dat de planologische bestemming zo passend mogelijk wordt vormgegeven met een woning van 600 m3 en een bijgebouwenregeling van 100 m2. In het ontwerp bestemmingsplan is hiertoe een bouwblok opgenomen met een maximale goothoogte van 3.00 meter en een bouwhoogte van 7.00 meter. Binnen deze grenzen kan een bouwplan worden ontwikkeld.
		Bezwaar bestaat thans tegen de toegekende goot- en bouwhoogte, hetgeen naar de mening van appellant dient te worden teruggebracht tot maximaal de bestaande hoogtes. De goot- en bouwhoogte van de bestaande woning bedragen ca. 2 meter en 3 meter. Wij zijn van oordeel dat binnen deze laatstgenoemde maatvoering geen volwaardige woning kan worden gerealiseerd. Ook de maatschappelijke wensen ten aanzien van de woonkwaliteit als ook voorschriften uit het Bouwbesluit zijn gewijzigd (vrije hoogte van 2.60 meter), waardoor het binnen de nu in het bestemmingsplan opgenomen maatvoering mogelijk is een volwaardige woning te realiseren bestaande uit één verdieping met een kap. Zie tevens onze reactie bij zienswijze nummer 13.	Nee



6	Zienswijze d.d. 15 januari 2010, ingekomen op 20 januari 2010 (2010/004312) van Agrimm BV, Zijdelweg 3, 1187 ZM AMSTELVEEN			
1.	Gereageerd wordt op het feit dat het project AmstelGroen buiten het plangebied is gehouden. Gesteld wordt dat er groot belang bestaat bij het toekennen van een andere bestemming van deze gronden en dat dit op een voor appellant minst schadelijke manier gebeurt. Hieromtrent wordt thans gestudeerd en men is voornemens om deze zomer hierover met de gemeente in contact te treden. Verzocht wordt om die reden voorlopig geen procedure voor een nieuw bestemmingsplan te starten.	1.	Op basis van de huidige planning wordt het bestemmingsplan AmstelGroen in de loop van 2010 in procedure gebracht. Momenteel worden hiervoor de ontwerpen verfijnd. Dit gebeurt door de Dienst Landelijk Gebied, die voor het ontwerp en realisatie van AmstelGroen opdrachtnemer is van de Provincie Noord-Holland. Voor eventuele vragen kunt u zich wenden tot de heer Peter Hesen van DLG op nummer 030-2344546 of via e-mail p.l.g.m.hesen@minlnv.nl	Nee
7	Zienswijze d.d. 13 januari 2010, ingekomen op 15 januari 2010 van LRT-Advocaten namens Loogman Vastgoed B.V.			
1.	Het college heeft inmiddels diverse bouwvergunningen verleend ten behoeve van het realiseren van de golfbaan en is daarbij niet over een nacht ijs gegaan, maar heeft zich uitvoerig laten adviseren. Op grond hiervan zou het voor de hand hebben gelegen dat de golfbaan, die uitdrukkelijk past in het vigerende bestemmingsplan, expliciet in het ontwerp zou zijn opgenomen. Echter heeft het college besloten de golfbaanontwikkeling buiten het plangebied te houden. Hieromtrent bestaat verbazing en teleurstelling.	1.	1. In meerdere instanties, zowel in de huidige als in de vorige raadsperiode, heeft de gemeenteraad zich geschaard achter het initiatief om een golfbaan te stichten in de Bovenkerkerpolder. Het is allerm minst zo dat het college dit plan inmiddels zou hebben verlaten. Er is geprocedeerd over de verleende bouwvergunningen, tot tweemaal toe heeft de voorzieningenrechter de bouwvergunningen geschorst in afwachting van een uitspraak in hoofdzaak waarvoor op 14 januari een rechtszitting zou plaatsvinden. Op verzoek van de gemeente heeft overleg plaatsgevonden tussen rijk, provincie, gemeente en Loogman Vastgoed B.V. om de mogelijkheden te bezien om nader tot elkaar te komen.	Nee



			<p>In dat overleg, waarbij de beroepsprocedure is opgeschort, heeft het rijk voorgesteld om de Rijksadviseur voor het landschap, mevrouw Y Feddes om advies te vragen en daarbij te bezien of en onder welke voorwaarden inpassing van de golfbaan in de Bovenkerkerpolder mogelijk is. In haar advies sprak zij de voorkeur uit voor de locatie Middelpolder. Ten aanzien van de locatie Bovenkerkerpolder heeft zij een aantal voorwaarden gegeven om tot een betere inpassing in het landschap te komen.</p> <p>Vervolgens is naar aanleiding van dit advies onderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor realisatie van de golfbaan in de Middelpolder. Dit bleek na onderzoek niet mogelijk. Daarna is door het ministerie van VROM, de provincie, gemeente en initiatiefnemer besproken in hoeverre aan de door de Rijksadviseur gestelde voorwaarden ten aanzien van de locatie Bovenkerkerpolder kon worden voldaan. Bij de provincie bleek voor deze gestelde voorwaarden onvoldoende ruimte aanwezig te zijn. Daarom is besloten de beroepsprocedure te hervatten.</p> <p>De gemeente actualiseert momenteel haar bestemmingsplanbestand. Vanwege de voortgang in de actualisatie is ervoor gekozen om deze ontwikkeling buiten de actualisatie te houden. Op het moment dat er meer duidelijkheid bestaat over deze ontwikkeling zal hiervoor een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure plaatsvinden.</p>	
--	--	--	--	--



2.	Evenmin wordt uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, dan wel uit het oogpunt van landschappelijke waarde een reden gezien om de golfbaan niet op te nemen. De strook bovenlanden langs de Amstel, welke van belang is voor de waarde van het landschap, wordt door de bestemming van de golfbaan in de lager gelegen doormakerijen niet aangetast. Daarbij is niet zonder betekenis dat de benedenlanden, in tegenstelling tot de bovenlanden in de toekomstvisie 2020+ niet (meer) tot het Groene Hart behoren.	2.	De Toekomstvisie Amstelveen 2020+ is een richtsnoer voor het gemeentelijke handelen in de eigen stad en voor de standpuntbepaling van onze gemeente in bestuurlijke besluitvormingsprocessen op regionale en landelijke schaal. De ontwikkeling van deze visie is in 1996 gestart. Deze visie legt de opvattingen van het college vast over de gewenste toekomstige ontwikkelingen van Amstelveen. In hoofdstuk 8 worden de kernopgaven met betrekking tot de ruimte nader toegelicht. In paragraaf 8.2 zijn de ambities nader toegelicht. Op pagina 55 van de Toekomstvisie komt het gebied Amstelland aan de orde. Het is een correcte conclusie dat in de tekst staat vermeld dat het Benedenland niet (meer) tot het Groene Hart behoort. In het kader van de Toekomstvisie 2020+ heeft het college destijds reeds een voorzet voor de definiëring van de groene contour en de rode contour gedaan in het kader van de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening. In deze laatstgenoemde nota was de groene contour gelegd op de cultuurhistorische waardevolle overgang tussen polder en Bovenland. Dit was eveneens de grens van het Groene Hart. De Vijfde Nota is vervangen door de Nota Ruimte. De in de toekomstvisie opgenomen tekst t.a.v. de begrenzing van het Groene Hart is hiermee achterhaald. De toelichting zal worden aangepast.	Ja.
3.	De bestemming van de golfbaan is voor de gemeente een eerste stap om het rommelige karakter van het gebied structureel aan te pakken. Daarenboven draagt de bestemming van de golfbaan bij aan de recreatiebehoefte, waarvan het belang meerdere keren in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan wordt onderstreept.	3.	Zie hiervoor onze reactie bij punt 1.	Nee
4.	Met het bestemmen van de golfbaan zal de omvang van de waterbergingen toenemen. Uit de toelichting volgt dat dit past binnen de doelstellingen van het Hoogheemraadschap. Op pagina 38 van de toelichting staat te lezen dat na afloop van de planperiode de Bovenkerkerpolder een potentieel zoekgebied voor regionale waterberging wordt (waarbij uiteraard oog zal worden gehouden voor onder meer recreatieve functies). De voor waterberging benodigde vergunningen zijn inmiddels ook verleend.	4.	Zie hiervoor onze reactie bij punt 1.	Nee



5.	De gemeenteraad heeft zich met grote meerderheid voor de komst van de golfbaan uitgesproken. Ook uit diverse beleidsnota's waaronder de toekomstvisie blijkt de wens en noodzaak van de realisatie van een golfbaan in de Bovenkerkerpolder.	5.	De gemeente heeft eerder een keuze gemaakt voor het initiatief in de Bovenkerkerpolder en staat hier nog altijd achter. Duidelijk is ook dat doorzetten hiervan tot lange procedures zal leiden. In dat kader vindt het college het uitstekend dat ruimte wordt geschapen om een creatieve aanbeveling van een hoogaangschreven professional op zijn kansen te onderzoeken. Ook goede verhoudingen tussen de betrokken overheden vindt de gemeente van belang.	Nee
6.	Het feit dat de verleende bouwvergunningen onderwerp zijn van een bestuursrechtelijke procedure, en door de voorzieningenrechter hangende deze procedure zijn geschorst behoeft niet aan de bestemming van de golfbaan in de weg te staan. Sterker nog, expliciete bestemming van de golfbaan zou een einde kunnen maken aan de voor cliënte al jaren durende onzekerheid. Van een zorgvuldig en consistent handelende overheid mag zulks ook worden verwacht.	6.	Zie het gestelde bij punt 1.	Nee
7.	Hoewel de plannen van de golfbaan planologisch en landschappelijk passen in de Bovenkerkerpolder is er enige ruimte voor optimalisatie van de plannen. Daarvoor zou onder andere vereist kunnen zijn dat extra gronden, direct grenzend aan de golfbaan, bij de golfbaan worden getrokken. Indien het ontwerp bestemmingsplan in haar huidige vorm zal worden aangenomen, zullen er geen extra gronden beschikbaar zijn. De niet van het bestemmingsplan uitgesloten gebieden laten een recreatieve/sportieve functie, althans een golfbaan, niet toe. Derhalve wordt verzocht de gronden welke thans in eigendom zijn van de erven Van der Laan-Vos bijvoorbeeld via een dubbelbestemming, dan wel via een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid, een dusdanige status te geven, dat toekomstige optimalisatie van de golfbaan niet wordt uitgesloten.	7.	Voor de golfbaanontwikkeling zal t.z.t. een aparte bestemmingsplanprocedure worden doorlopen. Ruimte voor optimalisatie zal in dat kader nader onderzocht en bekeken moeten worden. Wij zijn niet voornemens in dit stadium hierop vooruit te lopen.	Nee
8.	Verzocht wordt alle overige onderdelen van het ontwerp bestemmingsplan, welke aan de realisatie en/of gebruik van de golfbaan in de weg zouden kunnen staan (zoals bijvoorbeeld stankcirkels en geluidzones), aan te passen in dier voege dat realisatie en/of gebruik mogelijk is.	8.	De gemeente heeft een wettelijke verplichting om bijvoorbeeld Luchtvaartverkeerszones LIB en de daaruit voortvloeiende beperkingen op te nemen in een bestemmingsplan. Nadere eisen met betrekking tot bijvoorbeeld stankcirkels/afstanden tot agrarische percelen zijn geregeld in de Wet milieubeheer.	Nee



8	Mondelinge zienswijze d.d. 21 januari 2010 van de heer van der Lelie, De Oude Visscher 30A, 1189 WP AMSTELVEEN				
	1.	De zienswijze heeft betrekking op de wijze van bestemmen van het restaurant aan de Amsteldijk Zuid 162. Aan de achtergevel is onder dossiernummer 2009.0556 een bouwvergunning verleend voor een opslagruimte, hetgeen in het ontwerp bestemmingsplan niet is geregeld.	1.	In de planregels is opgenomen dat buiten het op de plankaart aangegeven bouwvlak opslagruimte is toegestaan met een oppervlakte van maximaal 30 m2 en een hoogte van 3 meter conform de verleende bouwvergunning.	Ja
	2.	Het overdekte terras aan de voorzijde van het restaurant is niet op de plankaart aangegeven/geregeld.	2.	De plankaart is aangepast.	Ja
	3.	Verzuimd is conform het vigerende bestemmingsplan een terrassteiger op te nemen.	3.	De plankaart is aangepast.	Ja
9	Zienswijze d.d. 19 januari 2010, ingekomen 21 januari 2010 (2010/005027) van H. van Schaik, Ringdijk BP 8, 1186 WB AMSTELVEEN				
	1.	Gevraagd wordt naar de reden van het niet opnemen van de projecten AmstelGroen en de Golfbaan.	1.	<p>Het project AmstelGroen: Voor de uitvoering van dit project dient een planmer te worden uitgevoerd. Aangezien dit planmer en overige benodigde onderzoeksgegevens nog niet beschikbaar zijn en deze gekoppeld zijn aan de vaststelling van een bestemmingsplan is het noodzakelijk voor dit project een aparte bestemmingsplanprocedure te doorlopen.</p> <p>Golfbaan: In december 2008 heeft de ontwikkelaar bouwaanvragen ingediend voor het ontwikkelen van een Golfbaan. In januari 2009 zijn de benodigde vergunningen verleend. Er wordt geprocedeerd over de verleende bouwvergunningen, tot tweemaal toe heeft de voorzieningenrechter de bouwvergunningen geschorst in afwachting van een uitspraak in hoofdzaak. In afwachting van verdere ontwikkelingen in deze zaak is er voor gekozen het gebied van de Golfbaan buiten dit plangebied te houden.</p>	Nee



2.	De bouwka­vel van het melkvee­houderij be­drijf aan de Ringdijk bp 8 is te klein in­ge­te­kend. Bij het be­drijf hoort ca. 35 ha. Grond, waarop ca. 50 melk­koeien, 40 stuks jong­vee en 45 fok­schapen lo­pen. De mest­op­slagsilo en de kuil­voer­op­slag staan bui­ten het bouw­blok. LTO-Noord gaat uit van 1,5 a 2 ha grote bouw­ka­vels. Hiervan uit­gaande zou de bouw­ka­vel dub­bel zo groot moe­ten wor­den.	2.	Het is ons be­kend dat LTO Noord van mening is dat de om­vang van een agrarisch bouw­vlak mi­nimaal 2 hectare moet be­dragen, dit in ver­band met de schaal­ver­groting en/of ver­brei­ding van de agrarische sector. In het onder­havige be­stem­mings­plan is een wij­zigings­be­voeg­dheid op­ge­no­men voor het ver­groten van agrarische bouw­per­celen tot mi­nimaal 2 hectare. Voor­waar­den zijn: <ul style="list-style-type: none">- Een doel­ma­ti­ge be­drijfs­voe­ring moet ver­groting van het bouw­vlak nood­za­ke­lijk ma­ken;- Geen one­ven­re­di­ge af­breuk plaats­vindt van de be­drijfs­voe­ring en ont­wik­ke­lings­mo­ge­lijk­he­den van de na­bij­ge­le­gen be­drij­ven;- Het woon- en leef­kli­maat mo­gen niet one­ven­re­dig wor­den aan­ge­ta­st;- Er mag geen sprake zijn van one­ven­re­di­ge aan­ta­sting van de be­staande landschap­pe­lij­ke waar­den. In het onder­havige ge­val heeft het bouw­per­ceel een grootte van ½ hectare. Door de grens, zoals ge­vraagd om de aan­we­zi­ge mest­op­slagsilo en kuil­voer­op­slag te ver­plaatsen ont­staat een bouw­per­ceel met een om­vang van ca. 1 hectare (pro­vin­ciaal be­leid). Dit is een mi­nima­le grootte voor een agrarisch bouw­per­ceel. Te­vens vol­doet de ge­vraagde ver­groting aan de hi­ervoor ge­stelde voor­waar­den. Gelet hierop is de plan­kaart con­form aan­ge­past.	Ja
3.	Een be­staande schapen­schuur langs de Am­steldijk Zuid tus­sen num­mer 110 en de kruising Am­steldijk Zuid/Nesser­laan is niet in­ge­te­kend.	3.	De be­treffende schapen­schuur is wel terug te vin­den in de kada­strale onder­grond. Der­ge­lij­ke kleinschalige bouw­wer­ken (bui­ten de bouw­per­celen) tot een oppervlakte van 50 m2 zijn ge­re­geld in de plan­re­gels.	Nee



	<p>4. Middels een pijlaanduiding is indicatief aangegeven de aan te leggen verbindingsweg tussen N522 en de omgelegde N201. Deze weg zou dwars door de weilanden van appellant gaan. In verband met toekomstplannen is het van belang te weten of de weg wordt aangelegd, hoe lang het duurt en waar precies. Ook het tracé ten zuiden van de Nesserlaan is hier van belang, aangezien appellant daar ook eigenaar/gebruiker van is.</p>	<p>4. In het streekplan Noord-Holland Zuid is een nadrukkelijk verzoek neergelegd voor de aanleg van een wegverbinding tussen de A9 en de omgelegde N201. Hiervoor is het alternatief doortrekking van de N522 naar de omgelegde N201. Uitgangspunt hierbij is dat het tracé langs de bestaande bebouwing van Amstelveen moet lopen. Op de plankaart is dit tracé met een pijl-aanduiding indicatief aangegeven en is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Ontwikkelingen die in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt worden mogen de eventuele wegverbinding niet onmogelijk maken.</p> <p>De structuurvisie Noord Holland 2040 vervangt het streekplan. In de structuurvisie wordt verwezen naar de vervolgstudie N201. Daarin wordt ook dit onderdeel onderzocht in het licht van de opgevoerde A2 en A9.</p>	<p>Nee</p>
	<p>5. Gewezen wordt op een verschil tussen plankaart 1 en 2. Ten zuiden van de Nesserlaan staan kreekkruggen ingetekend, ten noorden van de Nesserlaan niet, terwijl ze daar wel aanwezig zijn. Bovendien zijn kreekkruggen een geologisch verschijnsel en niet zoals in de tekst staat een archeologisch verschijnsel, het is immers niet door de mens gevormd.</p>	<p>5. Voor de wettelijke bescherming van archeologische waarden is sinds 1 september 2007 de Wet op de Archeologische Monumentenzorg, onderdeel van de Monumentenwet van kracht. Voor de gemeente Amstelveen is op 26 november 2008 de archeologische beleidsadvieskaart (vindplaatsen en verwachtingenkaart) en de erfgoedverordening van Amstelveen vastgesteld. De archeologische vindplaatsen- en verwachtingenkaart is voornamelijk gebaseerd op een analyse van landschappelijke kenmerken van bekende nederzittingslocaties in het grondgebied van Amstelveen. Op deze archeologische kaart is aangegeven welke terreinen een archeologische verwachtingswaarde hebben en onder welk regime de bodem hier beroerd mag worden. Het gaat om gebieden waar in het verleden vondsten zijn gedaan die deze verwachting rechtvaardigen, de gebieden op of bij oude kreekkruggen, alsook de dorpslinten en dorpskernen. Met het bestemmingsplan wordt dit regime in een beschermende regeling vertaald. Deze vastgestelde kaart vormt de onderlegger voor de plankaart het opnemen van de dubbelbestemming Waarde-Archeologie, waarmee de archeologische waarden in het gebied worden beschermd. Zie voor de archeologische gebieden in Amstelveen eveneens bijlage 1 bij de planregels. Vanuit de voornoemde beleidsnota volgt de beleidsmatige onderbouwing van de gemaakte keuzes in dit bestemmingsplan. Voor de beleidsmatige onderbouwing van gemaakte keuzes in dit bestemmingsplan wordt hier dan ook naar verwezen.</p>	<p>Nee</p>



10	Zienswijze d.d. 19 januari 2010, ingekomen 21 januari 2010 (20100/005107) van Waternet, Postbus 94370, 1090 GJ AMSTELVEEN				
	1.	Voor het Amsteleiland zijn de ontwikkelingen niet in het bestemmingsplan opgenomen. In de toekomst zal hiervoor een aparte bestemmingsplanprocedure worden doorlopen. Waternet wil graag via het vooroverleg betrokken blijven bij deze ontwikkelingen.	1.	Waternet zal via het vooroverleg betrokken worden bij het nog op te stellen bestemmingsplan.	Nee
	2.	Bij de planregels zijn regels opgenomen voor de maximale lengte van steigers. Gevraagd wordt hieraan toe te voegen dat er ook een maximale breedte van 1,2 meter geldt en dat er slechts 2 meerpalen mogen worden gebruikt voor de fundering van de steiger. De breedte mag niet meer zijn dan 1,2 meter omdat de ruimte onder de werken bereikbaar moet zijn voor maai-, bagger en ander onderhoud. Daarnaast moet ruimte onder de werken en de oever (beschoeiing) ook vrij blijven voor inspectie en onderhoud. Steigers en andere werken mogen ook niet op meer dan 2 palen in het water rusten omdat dit anders wordt beschouwd als demping en omdat de onderkant van de werken en de oever dan moeilijker bereikbaar worden voor (bagger-)onderhoud. Verzocht wordt deze regels uit de keur over te nemen.	2.	De planregels zijn aangevuld.	Ja
	3.	Gevraagd wordt bij de planregels artikel 36.4.2 de volgende aanvulling op te nemen: "Aanlegvergunningen kunnen slechtsde continuïteit van de energievoorzieningen en drinkwatervoorziening zijn gewaarborgd, ..."	3.	De planregels artikel 35 (nieuw) zijn aangepast.	Ja



11	Zienswijze d.d. 19 januari 2010, ingekomen 21 januari 2010, (2010/005157) van de heer J. Wesselingh, Ringdijk BP 20, Amstelveen		
	Gezien de huidige ontwikkelingen in de landbouw en het voornemen dat bestaat om de zoon van appellant ook een aandeel in het bedrijf innemen is het thans opgenomen bouwblok te klein. Verzocht wordt het bouwblok te vergroten tot 1,5 hectare.	Zowel in het vigerende bestemmingsplan als in het ontwerp is de zuidgrens van het bouwblok gelegen direct ten noorden van de kavelsloot en behoort de voorgestelde uitbreiding tot de mogelijkheden. De gevraagde vergroting van het bouwperceel is derhalve reeds een feit.	Nee
12	Zienswijze d.d. 21 januari 2010, ingekomen 21 januari 2010 (2010/005180) van F. van den Hoek, Ringdijk BP 29, 1188 WC AMSTELVEEN.		
	Het ontwerp bestemmingsplan heeft voor de woning aan de Amsteldijk Zuid 201 een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 8 meter opgenomen, hetgeen te laag is gezien de woning zich achter de Amsteldijk bevindt. Gevraagd wordt gezien de nieuw gebouwde woningen langs de Amsteldijk een goot- en bouwhoogte van 6 en 10 meter op te nemen	De omvang van het bouwvlak en de toegestane hoogtes in het bestemmingsplan hangen samen met de bestaande gebouwworm en omvang, ligging en kavelgrootte. Hierdoor verschilt de omvang van woningen onderling en is er geen sprake van uniforme maximale goot- en bouwhoogtes. Dit zou er toe leiden dat overal in het buitengebied woningen ontstaan van eenzelfde omvang en type, dat kleine beeldbepalende woningen verdwijnen en dat gelijkvormigheid de overhand krijgt en dat de structuur van het platteland wordt aangetast. Dezerzijds wordt erkend dat de bestaande woning qua omvang niet meer voldoet aan de huidige maatschappelijke wensen ten aanzien van de woonkwaliteit. Echter voorziet het onderhavige bestemmingsplan in een bouwvlak van 10 x 12 meter en in een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 8 meter, hetgeen aanzienlijk ruimer is dan de bestaande woning.	Ja



			<p>Binnen deze maatvoering is het zondermeer mogelijk een hedendaagse volwaardige woning te realiseren met dezelfde afmetingen als de woning op nummer 202. Dezerzijds wordt geen aanleiding gezien de toegestane bouwhoogtes zondermeer te verhogen.</p> <p>In het ter plaatse vigerende bestemmingsplan Nes aan de Amstel e.o. is voor de woningen nummer 201 en 202 een goot- en bouwhoogte opgenomen van respectievelijk 3.50 meter en 7.00 meter. In het onderhavige bestemmingsplan is dit afgerond naar 4 en 8 meter. Voor de woning nummer 202 is abusievelijk een hogere maatvoering opgenomen. Dit zal worden aangepast bij het vast te stellen bestemmingsplan naar 4.00 en 8.00 meter, conform bestaand recht en de feitelijke situatie.</p>	
13	Zienswijze d.d. 21 januari 2010, ingekomen 21 januari 2010 (2010/005194) van Frantzen Advocaten, namens Familie van Duren, Amstedijk Zuid 202c Bis te Amstelveen			
1.	Bezwaar wordt gemaakt tegen de in het ontwerp aangegeven beperkte goot- en bouwhoogte van 3 en 7 meter. Enerzijds om dat er ten nadele onderscheid wordt gemaakt met alle andere burgerwoningen in de omgeving en anderzijds omdat met deze hoogtebepaling redelijkerwijs niet kan worden voldaan aan het Bouwbesluit 2003 voor wat betreft de verplichte vrije hoogte van minimaal 2.60 meter tussen de bovenkant afgewerkte vloer en onderkant afgewerkte plafond.	1.	<p>Zie hiervoor tevens onze reactie bij zienswijze nummer 5.</p> <p>Aangezien het op grond van artikel 30, lid 1 van de WRO (oud) verplicht was om voor de percelen waaraan goedkeuring was onthouden een nieuw bestemmingsplan vast te stellen en het in procedure brengen van het nieuwe bestemmingsplan Landelijk Gebied steeds dichterbij kwam is ingestemd met het meenemen van de bij wet verplichte reparatie in het bestemmingsplan voor het gehele buitengebied.</p>	Nee



			<p>Hiermee is akkoord gegaan onder de voorwaarde dat van het gemeentebestuur een schriftelijke bevestiging verkregen zou worden waarin wordt opgenomen op welke wijze de percelen bestemd zouden worden. Schriftelijk is bevestigd dat in het licht van het goedkeuringsbesluit de planologische bestemming zo passend mogelijk vormgegeven zal worden met een woning van 600 m³ en een bijgebouwenregeling van 100 m².</p> <p>Het aan de woning toegekende bouwblok en de toegekende goot- en bouwhoogte bieden ruimschoots voldoende ruimte voor het oprichten van een volwaardige woning.</p> <p>Tevens is het binnen de voorgestelde maatvoering zondermeer mogelijk om te voldoen aan de verplichte vrije hoogte conform het Bouwbesluit.</p> <p>Tevens voorzien de planregels nog in een algemene ontheffingsbevoegdheid tot 10% indien dit nodig is voor een technische betere realisering van het plan.</p>		
	2.	Het is planologisch-juridisch relevant hoe andere woningen binnen het plangebied worden bestemd en er mag binnen het kader van toelatingsplanologie in samenhang met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur geen ongerechtvaardigd onderscheid worden gemaakt tussen burgerwoningen.	2.	Langs de Amsteldijk Zuid is sprake van een diversiteit aan bouwblockgroottes als ook aan bouwhoogtes. Er zijn dermate verschillende woningen dat geen sprake kan zijn van een standaardregeling voor wat betreft de bouwhoogtes. Met name deze diversiteit is kenmerkend en waardevol voor de beeldkwaliteit van de Amsteldijk Zuid. De hier voorkomende goot- en bouwhoogte bedragen 4/8, 5/8, 4/9, 5/9, 6/9 en 7/10. Als behorend tot de karakteristiek van het gebied valt aan te merken de gerichtheid van de aanwezige woonhuizen op de dijk, terwijl de bijgebouwen (met een aanzienlijk lagere bouwhoogte en volume) zich in de zone daarachter bevinden. In het onderhavige geval is de woning gelegen op het achterterrein en niet binnen de bebouwingsstrook aan de Amsteldijk Zuid. Gelet hierop, alsmede op het gestelde bij punt 1 zijn wij van oordeel dat er geen aanleiding bestaat om aan het onderhavige perceel zondermeer een grotere goot- en bouwhoogte toe te kennen.	Nee



3.	<p>De familie van Duren wordt vergeleken bij andere percelen aan de Amsteldijk-Zuid ongelijk behandeld. Dat wordt duidelijk als de zes meest nabijgelegen woonhuizen een goot- en nokhoogte hebben van 7 resp. 10 meter en één geval van 6 resp. 9 meter. Deze zes woningen betreffen allen dijkwoningen en manifesteren zich dus veel nadrukkelijker in het beeld langs de Amstel, terwijl een toekomstige nieuwbouwwoningen van de fam. Van Duren van de dijk af ligt en met eenzelfde goot- en bouwhoogte veel minder dominant aanwezig zal zijn.</p>	3.	<p>Zie hiervoor onze reactie bij punt 1. en 2.</p>	Nee
4.	<p>Gesteld wordt dat er van de zijde van het gemeentebestuur geen ruimtelijke argumenten kunnen zijn tegen het verzoek tot verruiming van de toegestane bouwhoogtes, gezien het groot aantal bouwvergunningen die de laatste 10 jaar zijn verleend voor vervanging van kleine dijkhuisjes door riante villa's. Er wordt een beroep gedaan op het gelijkheidsbeginsel.</p> <p>Verzocht wordt om toekenning van een goothoogte van 7, resp. 6, resp. 5 meter en een bijbehorende nokhoogte van 10, resp. 9, resp. 11 meter. Er bestaat bij een dergelijke aanpassing bij de familie van Duren geen bezwaar om de omvang en situering van het bouwvlak aan te passen, zoals verder in de zienswijze wordt beschreven.</p>	4	<p>In de zienswijze worden voorbeelden genoemd van toegelaten bouwhoogtes bij andere woningen langs de Amsteldijk Zuid met een beroep op het gelijkheidsbeginsel. Dit gaat echter niet op omdat ieder geval afzonderlijk moet worden beoordeeld aan de op dat moment geldende regels en eisen. Of medewerking kan worden verleend is afhankelijk van veel factoren, zoals o.a. de geldende wet- en regelgeving en beleid, stedenbouwkundige randvoorwaarden en eventuele belemmeringen. Verder is het een verschil of sprake is van de bouw binnen al bestaande bouwblokken of dat er nieuwe bouwvlakken moeten worden gecreëerd. Naast stedenbouwkundige afwegingen en uitgangspunten speelt ook de belangenafweging een rol bij het al dan niet toe kennen van extra bebouwingsmogelijkheden.</p> <p>In het onderhavige geval is reeds aangegeven dat geen sprake is van bebouwing in het lint, maar op het achterterrein. Reeds in 2007 is het volume van de in het onderhavige bestemmingsplan toe te kennen woonbestemming bepaald. Tenslotte kan nogmaals worden opgemerkt dat langs de Amsteldijk Zuid geen sprake is van eenduidigheid in bouwvolume.</p> <p>Tenslotte is er nog door omwonenden bezwaar gemaakt tegen de thans opgenomen hoogtes van 3 en 7 meter. Dit gezien het feit dat de bestaande bebouwing lager is en gezien de ligging op het achterterrein sprake zal zijn van uitzichtbelemmering, zonlichtderving en aantasting van woongenot en privacy. Naast de eerder genoemde overwegingen speelt in dit kader ook de belangenafweging een rol en bestaat er dezerzijds niet de bereidheid om zomaar een groter bouwvolume toe te staan op deze plek.</p>	Nee



5.	<p>De bestaande woning is thans aan de zuidzijde gesitueerd tegen de zijdelingse erfgrens. De buurman van nr. 202D heeft reeds op de gehele erfgrens een afscheiding van 2 meter geplaatst. Teneinde tegemoet te komen aan het gemeentelijke bezwaar dat het bouwblok 225 m2 bedraagt en een verhoging van de bouwhoogtes niet gewenst zou zijn, kan de familie van Duren ermee instemmen dat het bouwblok wordt verkleind tot 12x15.50 meter (= 187 m2) en om ruimtelijke redenen zal worden verschoven met 2 meter in noordelijke richting en 5 meter in oostelijke richting, om zodoende een evenwichtigere ruimtelijke positionering op de kavel te krijgen met een afstand van 2 meter tot de zijdelingse perceelsgrenzen.</p> <p>Aangezien de familie voornemens is om binnen de planperiode een nieuw huis te bouwen is het ingevolge vaste Jurisprudentie niet bezwaar om aan dit verzoek tegemoet te komen, waardoor een deel van de thans bestaande bebouwing tijdelijk onder het overgangsrecht komt te vallen, hetgeen binnen de planperiode wordt beëindigd.</p>	5.	<p>Vanwege de voortgang in de actualisering van het bestemmingsplannen bestand worden alleen vastgesteld beleid en ontwikkelingen waarvan de planvorming en besluitvorming hebben plaatsgevonden meegenomen. Het bovenstaande betekent niet dat er niet de bereidheid bestaat om te bestuderen op het gedane voorstel inzake verkleining van het bouwblok en verplaatsing tot de mogelijkheden behoort. Hiervoor zullen eveneens de nodige (milieu-)onderzoeken dienen plaats te vinden. Tevens is het gezien de bezwaren van omwonenden wenselijk omtrent dergelijke plannen met betrokkenen overleg te hebben. Tevens is er tot op heden nog nimmer sprake geweest van concrete nieuwbouwplannen.</p> <p>Voor het thans zondermeer verplaatsen van het bouwvlak en wijzigingen van het bouwvolume kan dan ook geen sprake zijn. Pas als hieromtrent alles definitief is geregeld, onderzocht en akkoord bevonden kan hiervoor een afzonderlijke procedure in gang worden gezet.</p>	Nee
6.	<p>Beschikt wordt over een langgerekt, smal perceel waar in het verleden op het eerste gedeelte aan de dijk een kas stond met een oppervlakte van 250 m2. Op de plankaart heeft het grootste deel van dit voorterrein de bestemming Tuin gekregen, op basis waarvan op dit gedeelte niets mag worden gerealiseerd. In de nota van beantwoording is aangegeven dat er geen bezwaar bestaat tegen het verleggen van de grens in oostelijke richting. Echter de plankaart is op dit punt niet aangepast.</p>	6.	<p>Reeds in het kader van de inspraakreacties is aangegeven dat er geen bezwaar bestaat tegen het verleggen van de grens van de gronden met de bestemming tuin in oostelijke richting. De grens zoals opgenomen bij de woningen 202B en 202C zijn hierbij maatgevend. Verzuimd is de plankaart aan te passen. Dit zal thans alsnog gebeuren.</p>	Ja
7.	<p>Geconstateerd is dat de bestemmingsgrens Tuin in het ontwerp plan ten onrechte nadelig afwijkt van de plankaart van het vigerende bestemmingsplan voor de woningen 202c en 202b, waarmee ook de bouw- en gebruiksmogelijkheden wordt beperkt en mogelijk planschade wordt geleden.</p>	7.	<p>De plankaart is aangepast.</p>	ja



8.	Verzocht wordt de bestemming Tuin aan te passen tot een diepte van 10 meter vanaf de bestemming Verkeer of althans in het verlengde van de thans geldende bestemmingsgrens, waardoor ten minste enige reële bouwmogelijkheid resteert op dit gedeelte van haar perceel voor een bijgebouw.	8.	Zie hiervoor onze reactie bij punt 7 van deze zienswijze	Ja
9.	Op het perceel is volgens het ontwerp bestemmingsplan een bijgebouwenregeling van 100 m2 opgenomen. De wens bestaat ook dit bijgebouw binnen de planperiode te slopen bij de realisering van een nieuwe woning, zodat er ter plekke meer lucht en ruimte zal zijn voor de nieuwe woning. Artikel 32.2.2 bepaald echter dat uitsluitend ter plaatse van de aanduiding de oppervlakte mag afwijken. Dit is ongewenst aangezien een andere situering gewenst is.	9.	De planregels zijn aangepast.	Ja
14 Zienswijze d.d. 20 januari 2010, ingekomen 22 januari 2010 (2010/005200) van C.J.M. Lambalk, Ringdijk 26, 1188 WC Amstelveen				
	Gevraagd wordt het bouwblok ter plaatse van het perceel Ringdijk 26 te vergroten naar 2 hectare om in de toekomst vergroting en/of verbreding van het agrarisch bedrijf mogelijk te maken.		Het agrarisch bouwperceel heeft een oppervlakte van ca. 10.650 m2. Blijkens de luchtfoto's is er binnen de bebouwingsgrenzen nog voldoende ruimte voor bebouwing beschikbaar. Echter is in het onderhavige bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het vergroten van agrarische bouwpercelen tot maximaal 2 hectare. Voorwaarden zijn: <ul style="list-style-type: none">- een doelmatige bedrijfsvoering moet vergroting van het bouwvlak noodzakelijk maken;- geen onevenredige afbreuk plaatsvindt van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van de nabijgelegen bedrijven;- het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast;- er mag geen sprake zijn van onevenredige aantasting van de bestaande landschappelijke waarden. Een nader in te dienen gemotiveerd verzoek zal in ieder geval aan de hiervoor genoemde criteria moeten voldoen.	Nee



15	Zienswijze d.d. 21 januari 2010, ingekomen 21 januari 2010 (2010/005207) van H.G.M. Ruhe, Amsteldijk Zuid 180^e, 1188 VN AMSTELVEEN			
1.	Gevraagd wordt de status van geen volumebeperking voor de bedrijfswoning Amsteldijk-Zuid 180e, zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan te handhaven en de voorgenomen beperking tot 650 m3 te laten vervallen.	1.	Zie hiervoor onze reactie bij zienswijze nummer 2 onder punt 2.	Ja
2.	In het verleden is door de provincie besloten dat op dit perceel grenzend aan de Ringsloot tot 1 meter aan de kant bestemd is voor tuinbouwdoeleinden bebouwd. Dit wijkt af van de algemene geldende norm die recent op 5 meter is vastgesteld. De uitzondering die door de provincie is gemaakt voor dit perceel wil men terug zien in het bestemmingsplan.	2.	In het vigerende bestemmingsplan Nes aan de Amstel e.o. is de bebouwingsgrens grenzend aan de Ringsloot gelegen op een afstand variërend van 4 meter in het meest zuidelijke deel tot 1 meter in het meest noordelijke deel. In het bedoelde ontwerp bestemmingsplan is de bebouwingsstrook gelijk getrokken tot aan de Ringsloot. Bedoelde regeling is derhalve duidelijk op de plankaart waar te nemen.	Nee
16	Zienswijze d.d. 18 januari 2010, ingekomen 19 januari 2010 (2010/004099) van Verhagen Rentmeesters, namens familie Schade.			
	Binnen de plangrenzen zijn landerijen van de familie Schade gelegen. In dit ontwerp bestemmingsplan wordt een deel van de landerijen bestemd met de subbestemming WR-A+ (waarde archeologie). Ervaring uit de praktijk leert dat landerijen met deze subbestemming naar de toekomst toe beperkingen geeft met betrekking tot agrarische doeleinden en/of andere mogelijkheden dan agrarisch. Derhalve wordt bezwaar aangetekend tegen het opnemen van de subbestemming Waarde-Archeologie omdat dit tot vermogensschade leidt.		In de zienswijze is allereerst niet aangegeven om welke percelen grond het gaat. Echter verwijzen wij naar onze reactie bij zienswijze nummer 9 onder punt 5. Tevens wordt nog opgemerkt dat burgemeester en wethouders ontheffing kunnen verlenen ten behoeve van een overige aan de gronden toegekende bestemming. Verwezen wordt naar artikel 36 (nieuw) van de planregels.	Nee



17	Zienswijze d.d. 16 januari 2010, ingekomen 18 januari 2010 (2010/003600) van de heer A. Tepe, Maarten Lutherweg 49, 1185 AK AMSTELVEEN		
	<p>Uitgangspunt van het bestemmingsplan is de toenemende behoefte aan recreatiemogelijkheden. Dit uitgangspunt spreekt appellant zeer aan, maar niet de wijze waarop dit geschiedt. Als voorbeeld wordt genoemd het aangelegde wandelpad rondom de Emergohal. Dit pad zou zeer goed berijdbaar zijn voor rolstoelen met het oog op de nabijheid van meerdere verpleeghuizen, conform toezegging van een bepaalde instantie in Haarlem. Tevens zou er een bruggetje komen tussen de Wolken en het wandelgebied. Gelukkig ligt er aan de noordkant van Langs de Akker een prachtig recreatiepark dat met enige kleine aanpassingen uitstekend inpasbaar te maken is aan de doelstellingen.</p>	<p>Het park rondom de Emergohal is in het onderhavige bestemmingsplan bestemd voor Recreatie. Binnen deze bestemming zijn zaken als voetpaden, groenvoorzieningen e.d. zondermeer mogelijk. De gronden zijn in eigendom van Groengebied Amstelland en Staatsbosbeheer, die voor de feitelijke inrichting van de gronden verantwoordelijk zijn. Verondersteld wordt dat met een aan de noordkant van Langs de Akker gelegen recreatiepark het volkstuintencomplex wordt bedoeld. Ten aanzien van deze locatie wordt volledigheidshalve nog verwezen naar de reactie bij zienswijze nummer 2 punt 3 met betrekking tot de gebiedsvisie A9.</p>	Nee
18	Zienswijze d.d. 21 januari 2010, ingekomen 21 januari 2010 (2010/005183) van W.F.A. Mooij, Troubadour 140, 1188 DB AMSTELVEEN		
1.	<p>Appellant is eigenaar van het perceel gelegen in de Bovenkerkerpolder aan de Amsteldijk Zuid gelegen tussen nummer 183 en 183b, vlak bij en ten noorden van het pontje. De bestemming hiervan is sedert jaren landbouw. Uit beschikbare documentatie uit het verleden blijkt dat het vanwege diverse redenen niet mogelijk is om op dit perceel het landbouwbedrijf of andere zinvolle bezigheden uit te oefenen. Teneinde verdere verpaupering te voorkomen wordt verzocht de bestemming van dit perceel (644) te wijzigen in een woonbestemming voor in ieder geval 1 dijkwoning met bijgebouwen en het perceel 294 te wijzigen in een tuinbestemming.</p>	<p>1. Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening vernieuwd. Hierdoor zijn de twee streekplannen van Noord-Holland Noord en Noord-Holland Zuid niet langer geldig. De structuurvisie is de wettelijke opvolger van het streekplan. In de Provinciale Ruimtelijke Verordening worden in het belang van een goede ruimtelijke ordening algemene regels vastgesteld omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijk gebied als het bestaande bebouwd gebied van Noord-Holland, waar een provinciaal belang mee gemoeid is.</p> <p>Bepaald is dat een bestemmingsplan niet mag voorzien in de ontwikkeling van nieuwe woningbouw in het landelijk gebied. Ontheffing is mogelijk o.a. indien nieuwe woningbouw tot stand komt onder toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling (herstel landschap). In het onderhavige geval is daarvan zeker geen sprake. Wij zien op dit moment geen mogelijkheden tot het toekennen van een woonbestemming aan de onderhavige gronden en zijn derhalve niet bereid tot het zondermeer toekennen van een woonbestemming aan dit perceel.</p>	Nee



19	Zienswijze d.d. 21 januari 2010, ingekomen 21 januari 2010 (2010/005215) van Frantzen Advocaten namens Familie van Rijn, Amsteldijk Zuid 158 te Amstelveen, alsmede de heer J.C.W. Wennekers, Mr. Jac. Takkade 21 te Amstelveen			
1.	1.	<p>Op het perceel Amsteldijk Zuid zuidelijk van nr. 114 is een paardenbak met verlichting aangebracht en in gebruik genomen. Tevens zijn op het perceel twee opstallen geplaatst voor de paarden en bijbehorende opslag van goederen. Het betreffende perceel is in het ontwerp bestemmingsplan bestemd als Agrarisch met de aanduidingen A-1 en A-2. De rijbak en de aanwezige bouwwerken zijn niet positief bestemd, maar ten onrechte onder het overgangsrecht gebracht. Hiertegen wordt bezwaar gemaakt en wordt verzocht om in het bestemmingsplan ook deze percelen bouw- en gebruiksmogelijkheden te bieden voor het reeds zeer langdurig aanwezige gebruik alsmede de zeer langdurig aanwezige bebouwing. Ook op deze percelen wordt zonder de directe nabijheid van een woning de natuur- en landschapswaarden ontzien en zelfs gediend, omdat hiermee 2,8 ha weideland wordt onderhouden en niet braak komt te liggen. Hierdoor wordt aantasting van de natuur- en landschapswaarden juist voorkomen. De aanwezigheid van deze weilanden met paardenbak en voorzieningen heeft ook geen nadelige gevolgen gehad voor de omgeving en de kwaliteit van het landelijk gebied en het woongenot.</p>	<p>1. Het beleid ten aanzien van het houden van paarden en het oprichten van paardenbakken is vastgelegd in de in januari 2007 vastgestelde nota hobby- en bedrijfsmatig houden van paarden en het oprichten van paardenbakken. De beleidsregels uit deze nota zijn verwerkt in het onderhavige bestemmingsplan. Tevens loopt er op dit moment een handhavingstraject ten aanzien van de onderhavige paardenbak en de opstallen.</p> <p>In deze nota wordt nader ingegaan op de diverse vormen van het houden van paarden en is een toetsingskader geformuleerd voor het verlenen van vrijstelling ten behoeve van het aanleggen van buitenbakken en daarbij behorende bouwwerken. De regeling dient de natuur- en landschappelijke waarden te ontzien en de kans op hinder voor woningen van anderen zo klein mogelijk te maken.</p> <p>Het hobbymatig houden van paarden kan in principe bij alle permanente bewoners van het buitengebied plaatsvinden. Binnen de bepalingen van het geldende bestemmingsplan kunnen voorzieningen worden opgericht (o.a. bijgebouwen regeling).</p> <p>De realisatie van een paardenbak ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden, is in principe mogelijk, zowel bij burgerwoningen als bij bedrijfswoningen.</p>	Nee



2.	<p>De ruimtelijke relevantie van de vereiste aanwezigheid ter plaatse van een woning van de eigenaar/gebruiker wordt niet ingezien, omdat ook anderszins in het belang van het behoud en onderhoud van de natuur- en landschapswaarden medewerking kan worden verleend aan paardenbakken met voorzieningen. Maatgevend zou moeten zijn de gevolgen van enige planologische medewerking voor de omgeving en de kwaliteit van het landelijk gebied en het woongenot en niet de al dan niet arbitraire aanwezigheid van of koppeling aan een bij de gebruiker in eigendom zijnde woning ter plaatse.</p>	<p>In de praktijk wordt voor de realisatie van een paardenbak, gezien de beschikbare ruimte, vaak uitgeweken naar een locatie buiten het bouwvlak. In de meeste gevallen betreft dit agrarische grond onbebouwd. Omdat het gaat om een hobbymatige activiteit, is sprake van strijdig gebruik indien een paardenbak wordt gesitueerd op gronden met een agrarische bestemming. Een ontheffing van de gebruiksregels is in dat geval noodzakelijk. Hierbij dienen tevens de gevolgen voor het recreatief medegebruik van het landschap meegewogen te worden. Indien de locatie van de gewenste paardenbak geen enkele relatie heeft met een ter plaatse door de aanvrager bewoonde woning dan wordt geen medewerking verleend.</p> <p>Met andere woorden een paardenbak ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden moet altijd gekoppeld zijn aan een door de aanvrager in eigendom zijnde woning. Een ontheffing voor het oprichten van een paardenbak buiten het bestemmingsvlak wordt alleen verleend indien binnen de begrenzing van het bestemmingsvlak redelijkerwijs onvoldoende ruimte aanwezig is. In voorkomende gevallen zou het kunnen betekenen dat gebouwen of bouwwerken dienen te wijken voor de gewenste paardenbak.</p> <p>De koppeling aan een ter plaatse door de aanvrager bewoonde woning is van belang om versnippering van het agrarisch onbebouwd landschap zoveel mogelijk te voorkomen. Door de mogelijkheid van het oprichten van een paardenbak op agrarische gronden te koppelen aan het bouwperceel wordt bewerkstelligd dat de bebouwing zoveel mogelijk wordt geconcentreerd en niet her en der in het open landschap bouwwerken/paardenbakken ontstaan.</p> <p>Tenslotte wordt nog opgemerkt dat dezerzijds het belang van de heer Wennekers bij legalisering van de onderhavige hobbymatige buitenbak niet wordt ingezien. De heer Wennekers exploiteert in Aalsmeer aan de rand van het Amsterdamse Bos Paardensportcentrum Wennekers. Een paardenpensionstal waar blijkens de website van dit paardencentrum alle facetten van de paardensport kunnen worden beoefend. Het complex is gevestigd op een terrein van 38 hectare groot. Op het complex zijn o.a. een drietal binnenmaneges aanwezig en een drietal buitenmaneges en diverse andere voorzieningen als diverse privelandjes, longeerkralen, ovaalbaan en springtuin. Kortom een uiterst professioneel en groot paardensportcentrum.</p>	Nee
----	---	---	-----



20	Zienswijze ingekomen 21 januari 2010 (2010/004948) van de heer M. Sijbrandts, Amsteldijk Zuid 202C, 1188 VP AMSTELVEEN				
	1.	De kadastrale grenzen ter plaatse komen niet overeen met de werkelijke situatie en de veldwerktekeningen van het kadaster;	1.	Zie hiervoor onze reactie bij zienswijze nummer 5 en 13.	Nee
	2.	Op het perceel Amsteldijk Zuid 202-bis wordt het mogelijk gemaakt een woning te realiseren met een inhoud van 600 m3 en een hoogte van 7 meter, alsmede bijgebouwen tot 100 m2. Het bouwvolume van de woning en bijgebouwen is te groot en past niet in het landschap. Door de toegestane hoogtes wordt het uitzicht ernstig belemmerd. Ook is de plaats van de nieuwe bebouwing zodanig dat het zonlicht wordt weggenomen en er flinke schaduw in de tuin en terras ontstaan. Deze nieuwe omstandigheden zullen het woongenot en privacy ernstig aantasten. Deze gebouwen staan ook op of zeer dicht op de erfgronden van nummer 202B en 202C.			
21	Zienswijze d.d. 21 januari 2010, ingekomen 21 januari 2010 (2010/005193) van C.A.M. Fontijn-van Wees, Amsteldijk Zuid 183b, 1188 VN Amstelveen				
		Gevraagd wordt voor de bedrijfswoning aan de Amsteldijk Zuid 183b geen volumebeperking van 650 m3 op te nemen en de regelgeving uit het vigerende bestemmingsplan hieromtrent te handhaven.	1.	Zie hiervoor onze reactie bij zienswijze nummer 15.	Ja



22	Zienswijze d.d. 21 januari 2010, ingekomen 21 januari 2010 (2010/005223) van Buis Pomona, lakenblekerstraat 49, 1431 GE AALSMEER			
	In de toelichting staat op blz. 130 genoemd dat binnen de bestemming Agrarisch-Glastuinbouw Bedrijfswoning bedrijfswoningen met bijgebouwen, tuinen en erven mogen worden gerealiseerd en dat binnen het bouwperceel het aantal bedrijfswoningen is geregeld en goot- en bouwhoogte worden aangegeven, evenals de omvang en hoogtes van de bijbehorende bijgebouwen. Het aantal bedrijfswoningen met bijbehorende goot- en bouwhoogtes zijn echter niet als zodanig op de plankaart aangegeven en derhalve dient de toelichting te worden aangepast.	1.	Bedoeld wordt blz. 135. Hier staat vermeld dat binnen het bouwperceel het aantal woningen en de toegestane hoogtes zijn geregeld, dit dient te zijn binnen de planregels. De toelichting is aangepast.	Ja.
23	Zienswijze d.d. 20 januari 2010, ingekomen 22 januari 2010 (2010/005241) van A. Overkamp en C. Stakenborg, Amsteldijk Zuid 179b, 1189 VM AMSTELVEEN			
1.	Plankaart nr. 4 laat zien dat in de Nes de bouwhoogten wisselen van 4/8 tot 7/10, waarbij de laatste alleen maar wordt toegestaan ter hoogte van de huisnummers 179b-180a-c. Dit is inconsequent en leidt tot een verrommeling van de omgeving.	1.	Langs de Amsteldijk Zuid is sprake van een diversiteit aan bouwblokgroottes als ook aan bouwhoogtes. Er zijn veel verschillende woningen. Met name deze diversiteit is kenmerkend en waardevol voor de beeldkwaliteit van de Amsteldijk Zuid.	Nee
2.	De bouwhoogte van 7/10 is dermate hoog dat deze uitstijgt boven de schaal van de omringende bestaande dorpskarakteristieke bebouwing en woningen in de nabije omgeving. De visuele impact is hinderlijk, daarmee worden deze gebouwen niet passend, maar dominant. Dit terwijl de dominantie moet liggen bij de bestaande bebouwing die juist de karakteristiek van het dorp vormen. Er dient dus rekening te worden gehouden met bestaande bebouwing die significant lager is dan 7/10. De toegestane bouwhoogte zou in lijn met de bestaande bebouwing moeten zijn, dus maximaal 5/8 meter.	2.	Reeds in het vigerende bestemmingsplan Nes aan de Amstel zijn de bouw mogelijkheden voor de woningen 179b-180c vastgelegd op een goothoogte van 7 meter en een bouwhoogte van 10 meter. Deze hoogtematen i.c. <u>bestaande rechten</u> zijn identiek aan die in het ontwerp bestemmingsplan zijn opgenomen. Het ontnemen van deze bestaande rechten zou kunnen leiden tot ongewenste schadeclaims.	Nee



3.	De gemeente dient rekening te houden met het landelijke karakter van de bebouwing in het dorp Nes en dus met de gemiddelde bouwhoogte. Bovendien wordt daarmee geen recht gedaan aan de identiteit van het dorp hetgeen niet past binnen het dorps-DNA, zoals vermeld in de Structuur Visie Noord-Holland.	3.	Zie onze reactie bij punt 1 en 2.	Nee
4.	In het bestemmingsplan dient expliciet aandacht te worden besteed aan Flora en Fauna. Aangezien ter plaatse uilen, vleermuizen en wezels verblijven wordt een onderzoek verwacht naar de flora- en faunaconsequenties, zodat appellants aan de hand daarvan een zienswijze kan geven.	4.	In hoofdstuk 5, paragraaf 5.7 wordt uitvoerig aandacht besteed aan Flora en Fauna. Onduidelijk is wat wordt bedoeld met een onderzoek naar de flora- en faunaconsequenties. Gemeenten en projectontwikkelaars zijn bij het ontwikkelen van plannen voor ruimtelijke ingrepen verantwoordelijk voor het vooraf beoordelen van mogelijke nadelige consequenties voor beschermde inheemse soorten. Tijdens de uitwerking van plannen of het plannen van werkzaamheden dienen diverse zaken in kaart te worden gebracht. Ook bij de sloop van gebouwen zal er een inventariserend onderzoek moeten plaatsvinden.	Nee
5.	De woning aan Amsteldijk Zuid 179b is een historisch karakteristiek pand, gebouwd in 1938 met dorpsgezichtsbepalende eigenschappen. Vele jaren heeft het pand dienst gedaan als postkantoor van Nes. Het huis ernaast (180/a) staat het historische Porceleynhuijsje. De dorpsgezichtbepalende eigenschappen kunnen alleen in stand blijven als er rekening gehouden wordt met het dorpse, open, ruime, groene karakter van de omgeving. Er is geen enkele reden om in het bestemmingsplan een toegestane bouwhoogte van 7/10 te blijven handhaven bij de genoemde huisnummers. Er is alle reden voor om deze fout uit het verleden te herstellen.	5.	Zie hiervoor onze reactie bij punt 2.	Nee



24	Zienswijze d.d. 20 januari 2010, ingekomen 22 januari 2010 (2010/) van C.J.G. van Wees, Bovenkerkerweg 106, 1188 XH AMSTELVEEN				
	1.	Reeds in de bestaande situatie wordt gekampt met ruimte tekort en is het noodzakelijk om buiten het bouwblok voer, mest en machines op te slaan. In de huidige situatie komt men mestopslagruimte te kort. Daarbij is het bouwblok te klein om te kunnen uitbreiden, terwijl in de toekomst een extra jongveestal, mest silo en machineberging gewenst zijn. Gevraagd wordt het bouwblok te vergroten aan de zuid/oost kant.	1.	De bestaande bouwperceel heeft een oppervlakte van ca. 8500 m ² . Door de grens in oostelijke richting te verplaatsen t.b.v. de nieuwbouwplannen ontstaat een bouwperceel van ca. 13.000 m ² . In het onderhavige bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het vergroten van agrarische bouwpercelen tot maximaal 2 hectare onder voorwaarden. Aan de gestelde voorwaarden wordt in het onderhavige geval voldaan. De oostelijke grens wordt op de plankaart gelijk getrokken met die van het ten noorden gelegen agrarische bouwperceel.	Ja
25	<u>Zienswijze d.d. 19 januari 2010, ingekomen per email 19 januari 2010 van de Dorpsraad Nes aan de Amstel, p/a raadhuis, Postbus 4, 1180 BA AMSTELVEEN</u>				
	1.	<i>Caravanstalling Amstedijk Zuid 202AA:</i> De Dorpsraad is tegen het sanctioneren van de bestemming Caravanstalling voor deze locatie. Met de maatregelen die de gemeente heeft genomen om een einde te maken aan de huidige, onveilige en ontoonbare situatie ter plaatse is de Dorpsraad het eens. Ook bestaat er geen bezwaar tegen het realiseren van een nieuwe kas die in gebruik zou worden genomen voor het hervatten van de tuinbouwactiviteiten. De Dorpsraad is echter van mening dat het in verval laten raken van een bouwwerk niet beloond mag worden met het realiseren van een lang gekoesterde wens, nl. het oprichten van een caravanstalling. Ook wordt gevreesd voor precedentwerking en verder dat een dergelijke verelendings methodiek kan worden gebruikt om ontheffing van het bestemmingsplan te forceren.	1.	In augustus 2007 is aan de eigenaresse van het perceel een concept last onder dwangsom toegezonden. De strekking hiervan was dat de bestaande situatie onaanvaardbaar was en een gevaar vormde voor de veiligheid. Vervolgens heeft eigenaresse verzocht om de kas te verbouwen tot caravanstalling. Dit verzoek is vervolgens getoetst aan het voor dit perceel geldende bestemmingsplan Nes aan de Amstel e.o. Hierin is het perceel bestemd voor Tuinbouwdoeleinden I en II, in casu voor de uitoefening van het tuinbouwbedrijf. Dit bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om door het verlenen van een vrijstelling deze kas volledig te gebruiken voor caravanstalling. Aan de aan deze vrijstelling verbonden voorwaarden, zoals aantoning dat geen rendabele bedrijfsvoering meer mogelijk is, wordt in deze situatie voldaan. Op 15 juli 2009 is voor de betreffende caravanstalling dan ook bouwvergunning verleend (1 ^e fase) en is de beoogde caravanstalling opgenomen in dit nieuwe bestemmingsplan.	Nee



2.	<p><i>Bouwkavels boerderijen:</i> De ingetekende bouwkavels bij alle boerderijen in de Bovenkerkerpolder zijn kleiner dan 2 hectare. Om een vitaal agrarisch gebied te behouden en bedrijfsuitbreidingen of bedrijfsverbreding mogelijk te maken, zouden voor alle boerderijen die professioneel in gebruik zijn bouwkavels van 2 hectare moeten worden ingetekend.</p>	2.	<p>In het onderhavige bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het vergroten van agrarische bouwpercelen tot maximaal 2 hectare. Voorwaarden zijn:</p> <ul style="list-style-type: none">- Een doelmatige bedrijfsvoering moet vergroting van het bouwvlak noodzakelijk maken;- Geen onevenredige afbreuk plaatsvindt van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van de nabijgelegen bedrijven;- Het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast;- Er mag geen sprake zijn van onevenredige aantasting van de bestaande landschappelijke waarden. <p>Standaard een maat van 2 hectare opvoeren zou niet alleen een wezenlijke ingreep in het landschap betekenen, maar ook leiden tot grote bouwvlakken die voor het overgrote deel van de agrarische bedrijven in Amstelveen (gezien het beperkt aantal verzoeken hiertoe) niet noodzakelijk is. Dergelijke grote bouwvlakken leiden tot meer verspreide bebouwing (verrommeling) en hebben meer impact op het open gebied. Derhalve is er niet voor gekozen om de agrarische bouwpercelen <u>zondermeer</u> te vergroten naar 2 hectare.</p>	Nee
3.	<p><i>Drie woonhuizen ter hoogte van Amsteldijk Zuid 180:</i> De Dorpsraad heeft de betreffende aanvragen voor bouwvergunningen recent op tafel gehad en toen ook al geconstateerd dat de achtertuinen, inclusief garages, niet passen in het bestaande bestemmingsplan voor het achter de geplande woningen liggende gedeelte. De bestemming moet dus aan de beoogde situatie worden aangepast.</p>	3.	<p>Het beoogde bouwinitiatief is nog in ontwikkeling. Er zijn derhalve nog teveel onzekerheden om dit mee te nemen in het onderhavige bestemmingsplan.</p>	Nee
4.	<p><i>Amsteldijk Zuid 173/177/Melkfabriek:</i> De Nota van Uitgangspunten die in juli 2009 door de raad is vastgesteld is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. De inhoud van deze nota is achterhaald en is als bijlage dus niet meer relevant en moet worden verwijderd of vervangen.</p>	4.	<p>Op 27 mei 2009 heeft de raad de NvU Melkfabriek vastgesteld. Met deze vaststelling is tevens het woningbouwprogramma voor de ontwikkeling van deze locatie vastgesteld. Het programma betrof 14 st. appartementen, 1 st. vrije sector (grondgebonden) woning en een 4 tal starters appartementen. Zoals bekend is de vastgoedmarkt aanzienlijk geraakt door de huidige kredietcrisis. Het is gebleken dat de ontwikkeling van bovengenoemd woningbouwprogramma een aanzienlijk negatief saldo opleverde. Met veel inspanning is de afgelopen periode getracht een zodanig woningbouwprogramma te ontwikkelen wat financieel kans van slagen heeft.</p>	Ja



				Het oorspronkelijke woningbouwprogramma is gewijzigd in 8 (2/1kap) woningen en 3 grondgebonden starterswoningen. Het college heeft op 2 maart 2010 ingestemd met de wijziging van het eerder vastgestelde woningbouwprogramma en de voorgestelde aanpassing van de NvU. De onderhavige ontwikkeling is positief meegenomen in dit bestemmingsplan. De Nota van Uitgangspunten is verwijderd.	
5.	<i>Amsteldijk Zuid 138/voormalige St. Josephschool:</i> De Dorpsraad constateert dat de plannen voor het Hotel restaurant niet van de grond komen en dat de beoogde exploitant het project probeert te verkopen. De Dorpsraad pleit ervoor om, zodra vaststaat dat het plan voor een Hotel niet kan/zal worden uitgevoerd, de bestemming wordt gewijzigd naar een meer sociaal/culturele bestemming of eventueel woningbouw. Intussen verloedert het gebouw, dat toch tevens een gemeentelijk Monument is.	5.		Op dit moment is het nog onduidelijk welke ontwikkeling ter plaatse wordt voorzien. Tevens heeft hieromtrent nog geen onderzoek en besluitvorming plaatsgevonden.	Nee
6.	<i>Amsteldijk Zuid 132c:</i> De Dorpsraad is tegen woningbouw op deze locatie. Afsproken was dat bestaande zichtlijnen zullen worden gehandhaafd. Recent heeft de Dorpsraad daar nog aandacht voor gevraagd bij een bouwvergunning voor een stal bij het naastgelegen pand (132b). Het toe staan van woningbouw op deze locatie zal als precedent ongetwijfeld leiden tot nieuwe aanvragen voor vergelijkbare open stukken/zichtlijnen in het dorp, die dan niet geweigerd kunnen worden.	6.		De onderhavige locatie is gelegen bij de kern van Nes aan de Amstel tussen de woningen Amsteldijk Zuid nrs. 132b en 133. Sprake is van één van de laatste open gaten in de lintbebouwing ter plaatse. In het ter plaatse nog vigerende bestemmingsplan Nes aan de Amstel e.o. is het onderhavige perceel bestemd voor Agrarisch productiegebied II i.c. voor de uitoefening van het agrarische bedrijf. Middels een binnenplanse vrijstelling zijn ter plaatse bedrijfsgebouwen en een bedrijfswoning met bijgebouwen mogelijk. Het standpunt van handhaving van de bestaande zichtlijnen op deze locatie is derhalve reeds in het thans vigerende bestemmingsplan verlaten, middels het mogelijk maken van bebouwing op deze plek. Thans wordt gevraagd de mogelijkheden tot het bouwen van bedrijfsbebouwing en een bedrijfswoning met bijgebouwen om te zetten in een burgerwoning. Tevens zal de bestemming van de tuindersgrond gelegen achter het tuincentrum aan de Amsteldijk Zuid 142 worden gewijzigd in Agrarisch (onbebouwd). Gelet op het vorenstaande bestaat er dezerzijds geen bezwaar om ter plaatse een woning in het lint toe te voegen.	Nee



	7.	<i>Golfbaan:</i> Ten aanzien van de Golfbaan is de Dorpsraad van mening dat het betrokken terrein, zoals in het oorspronkelijke ontwerp van enige jaren geleden, ook in het voorliggende plan opgenomen had moeten zijn.	7.	Zie hiervoor onze reactie bij zienswijze nummer 7.	Nee
26	<u>Zienswijzen d.d. 21 januari 2010, ingekomen 21 januari 2010 (2010/5489 en 5491) van mevrouw N. Göbel, p/a Amsteldijk Zuid 202d, 1188 VP AMSTELVEEN</u>				
	1.	Bezwaar wordt gemaakt tegen het voornemen om op het perceel Amsteldijk Zuid 202c bouwvergunning te verlenen voor het bouwen van een woning met inhoud van 600 m ³ tot op de erfgrans met het perceel Amsteldijk Zuid 202d. Er is geen gelegenheid geweest tot inspraak. In december 2004 is de vader van schrijfster namens haar bij de afdeling bouw en woningtoezicht geweest teneinde te informeren naar de opstallen die door de familie van Duren op het perceel 202c geplaatst waren. Meegedeeld werd dat een en ander in behandeling was en dat de familie van Duren een andere woning toegewezen zou krijgen. Dit werd bevestigd door de vorige eigenaren van het perceel van schrijfster, de heer H.W. Plooi en de heer W. van der Velden. Laatstgenoemden hadden voor 2004 de gemeente herhaaldelijk gevraagd om Aktie te ondernemen tegen de clandestiene bouw en bewoning van de opstallen. Nu blijkt dat de Raad van State een uitspraak heeft gedaan die ertoe heeft geleid dat de gemeente officieel een woonbestemming aan dit perceel heeft gegeven.	1.	Zie hiervoor onze reacties bij zienswijzen nummer 5, 13 en 20.	Nee



	2.	De toegestane afmetingen (600 m3 met een goot en bouwhoogte van 3 en 7 meter en 100 m2 voor een schuur) is een aanzienlijke vergroting van de huidige opstal. Deze vergroting is zo omvangrijk dat vrijwel de volledige tuin tot aan de erfgrans bebouwd zou mogen worden. Voor een opstal die in 2004 door de gemeente nog als "illegaal" bestempeld werd is dit wel erg veel van het goede. Schrijfster verwacht dat een nieuwe opstal op minimaal 2 meter van de erfgrans geplaatst wordt, zodat de bouw en het onderhoud kan plaatsvinden zonder overlast, schade of hinder.	2.	Zie hiervoor onze reacties bij zienswijzen nummer 5, 13 en 20.	Nee
	3.	Geconstateerd is dat de grens tussen de bestemming Wonen en Tuin ter hoogte van de percelen Amsteldijk Zuid 202c en 202d ca. 7 meter verspringt. Verzocht wordt dit aan te passen, waardoor een natuurlijker verloop ontstaan. Reden hiervoor is dat het wonen aan de Amsteldijk altijd richting de Amstel georiënteerd is geweest door de grens tussen de bovengenoemde bestemmingen te verlengen ontstaat in de toekomst een evenwichtigere bebouwing en een aantrekkelijkere woonomgeving.	3.	De plankaart is aangepast	Ja
27	Zienswijze d.d. 21 januari 2010, ontvangen 22 januari 2010, van Beschermers Amstelland, Postbus 146, 1190 AC OUDERKERK AAN DE AMSTEL.				
	1.	Gevraagd wordt waarom in kaartblad 1 enkele delen van de Ringdijk niet zijn opgenomen. Of de golfbaan nu doorgaat of niet, de bestemming kan niet anders zijn dan "Waterstaat-Waterkering";	1.	Zie hiervoor onze reactie bij zienswijze nummer 7. De bedoelde delen van de Ringdijk zullen onverlet een dubbelbestemming "Waterstaat-Waterkering" krijgen. De andere ter plaatse voorkomende bestemming staat gezien het gestelde bij zienswijze nummer 7 nog ter discussie.	Nee



2.	<p><u>Waarde Archeologie:</u> De begrenzing WR-A is zeer ruim ingetekend. Gebruik is gemaakt van de geomorfologische kaart waarop de krekken zijn ingetekend. Voor een zeer groot deel is deze aardkundige waarde aan de oppervlakte als reliëf niet meer, dan wel op luchtfoto's nog maar zeer fragmentarisch, zichtbaar. Deze zware bescherming voor zo een groot deel van de polder lijkt niet noodzakelijk en gegeven het grote oppervlak ook niet effectief. Daarnaast wordt in de beschrijving (die is geënt op archeologische waarden die hier feitelijk niet zijn), voorbij gegaan aan de essentie van de bescherming van dit aardkundige fenomeen, namelijk het zichtbare reliëf. Er zijn delen in de polder waar dit reliëf nog bijzonder goed bewaard is gebleven. Verwezen wordt naar het door de Stichting zelf opgestelde inrichtings- en beheervoorstel voor de Bovenkerkerpolder.</p>	2.	Zie hiervoor onze reactie bij zienswijze nummer 9 onder punt 5.	Nee
			In de Archeologische adviesbeleidkaart, opgesteld door Archeologisch Adviesbureau RAAP, wordt onderscheid gemaakt tussen Archeologisch waardevolle gebieden (AWG's) en Archeologisch waardevolle verwachtingsgebieden (AWV's). Het op de bestemmingsplankaart plaatsen van bekende en onbekende archeologische waarden is een belangrijke stap om het belang van archeologie in de ruimtelijke ordening aan te geven. Het opnemen van de bekende vindplaatsen levert doorgaans geen problemen op. Van deze gebieden weet men immers (globaal) wat er aanwezig is en bovendien is er sprake van een duidelijke, vaak kadastrale, begrenzing. Het opnemen van de onbekende vindplaatsen, de archeologische verwachtingsgebieden, levert vaak meer problemen op. Ten eerste worden grote delen van de bestemmingsplankaart afgedekt door de archeologische verwachtingsgebieden. Ten tweede is van deze gebieden niet bekend of er ook daadwerkelijk archeologische resten aanwezig zijn.	
			Archeologisch onderzoek heeft tot doel in beeld te brengen of er mogelijke archeologische waarden aanwezig zijn in het plangebied. Het plangebied is op de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Amstelveen uit 2008 gelegen binnen een zone waar in de ondergrond kreekruggen worden verwacht. Voor deze zone dient dan ook, wanneer bodemingrepen plaatsvinden die dieper reiken dan 30 cm beneden maaiveld en groter zijn dan 500 m2 een verkennend archeologisch onderzoek plaats te vinden. De werkzaamheden zijn er daarbij op gericht vast te stellen of de verwachte kreekruggen in het plangebied aanwezig zijn en zo ja, of deze intact zijn. Overigens is Waarde-Archeologie een dubbelbestemming. Dit betekent dat de primaire bestemmingen de belangen welke worden behartigd binnen de dubbelbestemming niet onevenredig mogen schaden. Hiervoor is in de planregels een regeling opgenomen. De onderhavige dubbelbestemming wil niet zeggen dat bouwen onmogelijk is.	



	<p>In het in dit plan opgenomen kaartbeeld Landschap en cultuurhistorie zijn enkele wadgeulen ingetekend. Eén ten westen van de molengang en enkele wadgeulen iets ten zuidenwesten van de Nes aan de Amstel. Deze delen verdienen wel de extra bescherming. De essentie van die bescherming is dan: het niet mogen uitvullen of vlakken van het bestaande reliëf en het waar mogelijk vergroten van de zichtbaarheid ervan door opgevulde kreken leeg te maken.</p>		<p>De voor Waarde-Archeologie aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen. De bedoelde wadgeulen zijn gelegen binnen deze dubbelbestemming. In de planregels is geregeld dat het verboden is op of in deze gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders werken of werkzaamheden uit te voeren, zoals ophogen of egaliseren van gronden e.d.</p>	
3.	<p>Terecht omvat de WR-A begrenzing het gehele Bovenland. Hier is de kans op het aantreffen van archeologie het grootst. Deze waarde is in het uitgevende deel van de polder goeddeels verloren gegaan tijdens het proces van uitvenen. Een belangrijk cultuurhistorisch monument is echter niet als WR-A gebied aangegeven. De zogenaamde "kathedraal", het samenstel van de molenplaatsen en molengangen in het noordoost gedeelte van de Bovenkerkerpolder. Deze archeologische waarde is opgenomen op de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Holland. In deze kaart is het hele gebied als waardevol gekwalificeerd met in bijzonder de verkaveling en enkele watergangen. Hetzelfde geldt voor de cultuurhistorische lijnen van de Middenweg, Nesterlaan en de Ringvaartdijk. Aansluiten op deze kaartgegevens en aanduiding van de molenplaatsen en molengangen als WR-A lijkt de stichting voor de hand liggend en zeer gewenst.</p>	3.	<p>Momenteel wordt er in opdracht van de gemeente Amstelveen nader onderzoek wordt gedaan naar de Archeologisch waardevolle verwachtingsgebieden door cultureel Erfgoed Noord-Holland. Zo zijn er redengevende omschrijvingen met betrekking tot archeologie (onder de grond) gemaakt van de posten aan de Linie van Kraijenhoff, voormalige buitenplaatsen en ook voormalige en bestaande molens (Bankrasmolen, Molen Cornelia Wilhelmina, De Dikkert, De Eendracht, de Hoop, De Jonge Gerard, De Nessimolen of de Oude Gerard, de Noordermolen, de Oude Visser, de Vriendschap, De Zon/De Jacoba Wilhelmina). Het samenstel van de molenplaatsen en molengangen in de Bovenkerkerpolder staan dus momenteel onder onze aandacht. Bovendien staan momenteel drie molenstompen in de Bovenkerkerpolder op de lijst als potentieel gemeentelijk monument (restanten boven de grond): molen De Parel (Amsteldijk Zuid), molen De Hoorn (Ringdijk) en molen Cornelia Wilhelmina (Ringdijk). T.z.t. zullen genoemde objecten aan de gemeentelijke monumentencommissie voorgelegd worden en eventueel op de gemeentelijke monumentenlijst geplaatst worden en/of toegevoegd worden op de Archeologische waardekaart.</p>	Nee
4.	<p>Verwarrend is dat in de beschrijving WR-A (art. 37) aardkundige, archeologische en cultuurhistorische waarden onder één noemer zijn geplaatst. Dat de aardkundige waarde ook in de begripsomschrijving van natuurlijke waarden wordt meegenomen, maakt het geheel niet duidelijker. In overweging wordt gegeven om de aardkundige waarde of apart te benoemen of alleen onder de natuurlijke waarden mee te nemen.</p>	4.	<p>In de bestemmingsomschrijving Waarde-Archeologie (artikel 37) wordt gesproken over voorkomende archeologische waarden. Ingevolge artikel 38 zijn de voor Waarde-Ecologie aangewezen gronden mede bestemd voor het behoud, herstel en de ontwikkeling van de ecologische en/of natuurlijke waarden van de gronden. De begripsomschrijving natuurlijke waarden gaat over de ecologische verbindingzones.</p>	Nee



5.	<p><u>Waarde Ecologie:</u> Begrensd zijn de gronden die zijn bestemd als ecologische verbindingzone, zoals omschreven in de (P)EHS: de Groene AS. Bij de begrenzing de kanttekening dat in het bovenland van de Bovenkerkerpolder slechts een smalle strook is doorgetrokken terwijl het gehele Bovenlandgebied tot aan de Nes aan de Amstel tot de Groene AS behoort. Graag wordt gezien dat dit gebied op de kaart ook wordt aangeduid als Waarde Ecologie;</p>	5.	<p>Met de provincie Noord-Holland is onlangs overleg geweest omtrent de exacte ligging van de ecologische verbindingzone. Het merendeel van de zone is nog niet aangelegd. De provincie is op dit moment bezig met het maken van nieuw beleid voor verbindingzones. Aan de hand van dit overleg zijn wijzigingen op de plankaart doorgevoerd.</p>	Ja
6.	<p>De Bovenkerkerpolder is in het beleid van de provincie Noord-Holland een weidevogelkerngebied. Toetsing aan Flora en Fauna zou daarom onder bouwregels een extra vermelding moeten hebben.</p>	6.	<p>Vanuit de wet- en regelgeving ten aanzien van de natuurbescherming worden eisen gesteld aan ingrepen in het landschap. Eventuele effecten op beschermde dier- of plantensoorten en beschermde gebieden dienen onderzocht te worden. Indien een negatief effect optreedt op beschermde soorten of gebieden dient voor de uiteindelijke ingreep (de bouwfase) toestemming (in de vorm van een ontheffing of vergunning te worden aangevraagd. In het kader van een bestemmingsplan of een wijziging van een bestemmingsplan kan geen ontheffing of vergunning worden verleend. In deze fase van de planvorming moet echter wel al rekening worden gehouden met eventuele effecten in de uitvoeringsfase, met andere woorden bij het opstellen van een bestemmingsplan moet goed naar de uitvoerbaarheid worden gekeken en moet blijken dat het plan te zijner tijd uitvoerbaar is, indien nodig na verlening van noodzakelijke ontheffingen en/of vergunning. Hiervoor is onderzoek verricht bij de in het plan opgenomen ontwikkelingen. De soortenbescherming is geregeld in de flora- en faunawet. Op grond van de flora- en faunawet is het verboden bouwactiviteiten te verrichten die leiden tot aantasting van deze soorten en van hun voortplantings-, vaste rust- of verblijfplaats. M.a.w. de eigenlijke toets aan de Flora- en faunawet gebeurt niet in het kader van het bestemmingsplan maar bij de werkelijke uitvoering van het plan.</p>	Nee



7.	<p><u>WRO-zone Wijzigingsgebied:</u> Terecht zijn een groot aantal erven met een bouwka­vel van 2 hectare in het plan opgenomen. Dit biedt mogelijkheden (voor de voor het behoud van de vitaliteit van het agrarische bedrijfsleven noodzakelijke) verbreding en verbetering van de bedrijfsvoering. Echter niet op alle op de kaart aangeduide erven is nu sprake van een agrarische of daarmee verwant bedrijfsmatig handelen. Om ongewenste en verrommelende activiteiten zouden niet agrarische erven niet de ruimere bouwka­vel moeten krijgen of slechts voor een deel als WRO-zone aangeduid mogen worden.</p>	7.	<p>In het onderhavige bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het vergroten van agrarische bouwpercelen tot maximaal 2 hectare. Voorwaarden zijn:</p> <ul style="list-style-type: none">- Een doelmatige bedrijfsvoering moet vergroting van het bouwvlak noodzakelijk maken;- Geen onevenredige afbreuk plaatsvindt van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van de nabijgelegen bedrijven;- Het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast;- Er mag geen sprake zijn van onevenredige aantasting van de bestaande landschappelijke waarden. <p>Indien een agrarisch bedrijf een vergroting van de bouwka­vel wenst moet in ieder geval de noodzaak hiervoor worden aangetoond.</p>	Nee
8.	<p>De kassencomplexen op het bovenland van de Bovenkerk­polder en enkele andere in het landschap storende elementen en bezigheden zijn conserverend opgenomen. In overweging wordt gegeven om een start te maken met beleid dat moet leiden tot verfraaiing en verbetering van het landschap. Dat kan door op deze complexen een WRO-zone van toepassing te verklaren. Daarmee wordt dan duidelijk dat na bedrijfsbeëindiging in het bestemmingsplan geen ruimte meer is voor dergelijke ondernemingen.</p>	8.	<p>Ten aanzien van het kassencomplex aan Langs de Akker wordt verwezen naar onze reactie bij zienswijze 2 onder punt 3.</p> <p>In september 2007 heeft de provincie Noord-Holland de beleidsregel ruimte voor Ruimte in Noord-Holland vastgesteld. Deze is gericht op een aantoonbare en duurzame verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. Deze beleidsregel is vastgesteld als kader voor medewerking aan extra woningbouw­mogelijkheden in het landelijk gebied als compensatie voor sloop van storende bebouwing of functies, zoals bijvoorbeeld kassengebieden.</p> <p>In geval van beëindiging van een tuinders­bedrijf zal per geval worden bekeken wat de (on-)mogelijkheden. Hierbij staat in ieder geval verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied voorop.</p>	Nee



9.	<p><u>Beeldkwaliteit:</u> De Stichting Cultureel Erfgoed Noord-Holland en de VROM inspectie hebben in hun reactie bij het ontwerp bestemmingsplan Landelijk Gebied de aandacht gevraagd voor nut en noodzaak van een beeldkwaliteitsplan. Dit in het kader van de noodzaak om de landschappelijke kwaliteiten te versterken. Een dergelijk plan maakt een groot aantal onderwerpen, die nu nog voor velerlei uitleg vatbaar zijn, beter toetsbaar. Zo wordt bijvoorbeeld in het bestemmingsplan op een aantal plaatsen de term landschappelijke inpasbaarheid gebruikt, zonder dat dat een nadere definitie hiervan wordt gegeven. In een beeldkwaliteitsplan zou bijvoorbeeld Nes aan de Amstel, dat zo beeldbepalend is voor de polder, kunnen worden opgenomen. Bouwhoogtes kunnen dan worden gerelateerd aan het dorpsgezicht (al dan niet beschermd) en niet specifiek aan één gebouw. Een ander voorbeeld zijn beplantingen.</p>	9. Provinciale staten hebben op 15 december 2008 de Provinciale ruimtelijke verordening 2009 vastgesteld. Deze verordening schrijft voor waaraan de inhoud van (gemeentelijke) bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen moeten voldoen. De regels komen voort uit de bestaande streekplannen Noord-Holland Zuid en Noord. De aanleiding voor deze verordening is gelegen in het feit dat de goedkeuring door GS van bestemmingsplannen met de nieuwe Wro is komen te vervallen. De verordening is op 1 januari 2009 in werking getreden.	Ja
	<p>In een beeldkwaliteitsplan waar openheid van de polder en de hiermee verbonden natuur uitgangspunten zullen zijn, is het zeer wenselijk om aan te geven hoe beplanting in het landschap kan en mag worden ingepast. De verkaveling, boven- en benedenland, de molenplaatsen en molengangen, het reliëf van kreekruggen en de historisch geografische lijnen van wegen en dijken kunnen hierin als beschermde monumenten worden opgenomen. Plaatsing van lichtmasten, windturbines of andere bouwwerken kunnen, indien aan de orde, worden getoetst aan een dergelijk beeldkwaliteitsplan.</p> <p>Met klem wordt verzocht om voor de Bovenkerkerpolder een beeldkwaliteitsplan te laten opstellen als toetsingsinstrument voor de niet dan wel onvoldoende gedefinieerde begrippen in het bestemmingsplan die betrekking hebben op de beeldkwaliteit.</p>	<p>Wij zijn niet voornemens om reeds nu en in dit stadium van vaststelling van het bestemmingsplan een beeldkwaliteitsplan op te stellen. Wanneer initiatieven daadwerkelijk aan de orde zijn in het landelijk gebied zal bij eventuele medewerking aan een bestemmingsplanwijziging een beeldkwaliteitsplan geëist worden. In de in de planregels opgenomen wijzigingsbevoegdheden zal worden toegevoegd dat de landschappelijk inpasbaarheid in voldoende mate moet worden gewaarborgd in de vorm van een beeldkwaliteitsplan.</p>	Ja.



11.	<p>Aandacht wordt gevraagd voor de in december 2009 verschenen conceptnota Landschap en Cultuurhistorie van de provincie Noord-Holland. Uit de inleiding wordt geciteerd: "Nieuwe ruimtelijke plannen moeten de ontwikkelingsgeschiedenis, de bebouwingskarakteristiek en de inpassing in de ruimere omgeving als uitgangspunt hanteren. Meetpunt hiervoor is de voorliggende beleidsnota Landschap en Cultuurhistorie, waarin wij de eisen voor de gewenste ruimtelijke kwaliteit hebben vastgelegd. Deze vernieuwde beleidsnota vervangt het in 2006 vastgesteld Beleidskader Landschap en Cultuurhistorie, dat werd gebruikt als beoordelingskader voor ruimtelijke plannen als bestemmingsplannen, beeldkwaliteitsplannen en structuurplannen.</p>		<p>Van deze opmerking is kennisgenomen. In de toelichting is hieraan extra aandacht besteed.</p>	Ja
28	<p>Zienswijze d.d. 21 januari 2010 aangevuld bij brief van 13 april 2010 van L.G. Kempers, Amsteldijk Zuid 132b, 1189 VK Nes aan de Amstel.</p>			
	<p>Bij brief van 2 maart is door betrokkenen een verzoek ingediend om onderzoek naar de planschade en waardevermindering van de woning naar aanleiding van het opnemen van een bouwvlak voor een woning tussen Amsteldijk zuid 132b en 133 in het ontwerp bestemmingsplan Landelijk Gebied. In deze brief stond tevens vermeld dat op 21 januari 2010 reeds een zienswijze was ingediend. Echter is deze brief nimmer ontvangen. Na ambtelijk telefonisch contact met betrokkenen is de bewuste brief alsnog nagezonden en op 13 april voorzien van een aanvulling. Besloten is in deze nota van beantwoording ondanks de te late indiening van de zienswijze toch een reactie te geven op dit schrijven.</p> <p>Bezwaar wordt gemaakt tegen de voorgenomen bouw van een woning. Sprake zal zijn van uitzichtbelemmering en het landelijk karakter van de bestaande doorkijk naar de achterliggende karakteristieke weilanden wordt belemmerd.</p>		<p>Zie hiervoor onze reactie bij zienswijze nummer 25 onder punt 6</p>	Nee