

Nota beantwoording Zienswijzen 'Herziening Duivendrecht'

	Zienswijzen		
1.	Bewoners Kruisemunthof 9	Ingediend op: 16 oktober 2020	
	Samenvatting zienswijze	Gemeentelijk commentaar	Aanpassing bestemmingsplan?
a.	De gemeente heeft degenen van wie gekocht snippergroen niet is aangemerkt als tuin in het plan uitgenodigd dit te melden. Bij de woning van reclamanten is in 2013 een tuinuitbreidingsaankoop gedaan waarbij (een deel van) de aangekochte grond daarvoor de status "adoptiegrond" had. De betreffende akte van levering bevatte een uitdrukkelijk verbod op het plaatsen van bouwwerken met een hoogte waarin iemand zou kunnen staan. Verzocht wordt om te bewerkstelligen dat deze situatie wordt gecorrigeerd bij de herziening van het bestemmingsplan, zodat er geen verschillende regimes meer bestaan binnen de tuin.	Het betreffende perceel van reclamanten is in het bestemmingsplan 'Reparatieplan Duivendrecht' reeds bestemd als 'Tuin – 1'. Dit is niet gewijzigd. De vigerende bestemming voor dit perceel is correct. Deze bestemming bevat na de voorliggende herziening dezelfde bebouwingsmogelijkheden als de bestemming 'Tuin – 2'. Er gelden geen verschillende bestemmingsplanregimes binnen de tuin. Het kettingbeding in de koopovereenkomst is een privaatrechtelijke aangelegenheid, die niet in deze herziening kan worden gewijzigd. De gemeente beziet momenteel de mogelijkheden tot eventuele wijzigingen in de privaatrechtelijke overeenkomsten.	Nee
2.	Bewoners Kruisemunthof 11	Ingediend op: 17 oktober 2020	
	Samenvatting zienswijze	Gemeentelijk commentaar	Aanpassing bestemmingsplan?
a.	Indieners hebben in 2015 een stuk grond aangrenzend aan de achtertuin aangekocht. In de koopakte is een kettingbeding opgenomen op basis waarvan niet is toegestaan om een bouwwerk te plaatsen dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt. Indieners vragen zich af of de voorliggende herziening van bestemmingsplan 'Duivendrecht' dit verbod zal opheffen.	Het betreffende perceel van reclamanten is in het bestemmingsplan 'Reparatieplan Duivendrecht' reeds bestemd als 'Tuin – 1'. Dit is niet gewijzigd. De vigerende bestemming voor dit perceel is correct. Deze bestemming bevat na de voorliggende herziening dezelfde bebouwingsmogelijkheden als de bestemming 'Tuin – 2'. Planologisch is het door indieners bedoelde verbod daarmee opgeheven. Het kettingbeding in de koopovereen-	Nee

		komst is een privaatrechtelijke aangelegenheid, die niet in deze herziening kan worden gewijzigd. De gemeente beziet momenteel de mogelijkheden tot eventuele wijzigingen in de privaatrechtelijke overeenkomsten.	
b.	De vraag wordt gesteld of in de erfafscheiding van de achtertuin een tuinuitgang mag worden aangebracht.	Het bestemmingsplan staat hieraan niet in de weg.	Nee
3.	Bewoner In de Watermolen 18	Ingediend op: 19 oktober 2020	
	Samenvatting zienswijze	Gemeentelijk commentaar	Aanpassing bestemmingsplan?
a.	Indiener verzoekt om diens aangekochte snippergroen te bestemmen als 'Tuin – 1'.	Het betreffende perceel van indiener is in het bestemmingsplan 'Duivendrecht' reeds bestemd als 'Tuin – 1'. Dit is niet gewijzigd. De vigerende bestemming voor dit perceel is correct. Deze bestemming bevat na de voorliggende herziening overigens dezelfde bebouwingsmogelijkheden als de bestemming 'Tuin – 2'.	Nee
4.	Bewoners In de Houtzaagmolen 78	Ingediend op: 22 oktober 2020	
	Samenvatting zienswijze	Gemeentelijk commentaar	Aanpassing bestemmingsplan?
a.	De gemeente heeft degenen van wie gekocht snippergroen niet is aangemerkt als tuin in het plan uitgenodigd dit te melden. De tuin van reclamanten bestaat uit een deel originele tuingrond en een stuk additioneel aangekochte grond van de gemeente (snippergroen). Op dit stuk grond zit een kettingbeding.	Het perceel B4258 is in het bestemmingsplan 'Duivendrecht' reeds bestemd als 'Tuin – 1'. Dit is niet gewijzigd. De vigerende bestemming voor dit perceel is correct. Deze bestemming bevat na de voorliggende herziening dezelfde bebouwingsmogelijkheden als de bestemming 'Tuin – 2'. Het kettingbeding in de koopovereenkomst is een privaatrechtelijke aangelegenheid, die niet in deze herziening kan worden gewijzigd. De gemeente beziet momenteel de mogelijkheden tot eventuele wijzigingen in de privaatrechtelijke overeenkomsten.	Nee

5.	Bewoner Biesbosch 71	Ingediend op: 22 november 2020	
	Samenvatting zienswijze	Gemeentelijk commentaar	Aanpassing bestemmingsplan?
a.	Door een nieuwe definitie van 'woning' mogen er voortaan 2 kamers per woning worden verhuurd. Indien dit op grote schaal gebeurt, kan dit tot overlast leiden waartegen niet kan worden opgetreden. Indien er heeft er geen bezwaar tegen dat geen vergunning aangevraagd hoeft te worden, maar stelt voor dat restricties worden gesteld in het aantal verhuurde kamers, bijvoorbeeld per blok.	Met het voorliggende bestemmingsplan worden de mogelijkheden voor (onder andere) kamerverhuur niet verruimd, maar nader gereguleerd en gespecificeerd. Deze regeling is met name bedoeld voor woningen waar ruimte 'over' is. Het betreft een nevenfunctie als verlengstuk van het wonen, maar vergt een afzonderlijke regeling omdat dit gebruik niet binnen de definitie van een huishouden past. Een situatie met 1 of 2 verhuurde kamers is qua ruimtelijke impact vergelijkbaar met bijvoorbeeld een gezinswoning waar opgroeiende kinderen wonen. De ruimtelijke effecten van deze woonvorm worden dan ook in beginsel geacht passend in de omgeving. Dit is van een andere orde dan de situatie waarin een woning geheel wordt omgezet in uitsluitend onzelfstandige woningen. Een maximum aantal kamers per blok is niet wenselijk. Dit leidt tot onnodige beperkingen en willekeur, omdat de omvang en het aantal panden per blok uiteenloopt.	Nee
b.	Indiener vraagt hoe de gemeente naleving van de eis dat de eigenaar woonachtig is in het pand waar de kamerverhuur plaatsvindt.	Dit betreft een uitvoeringsaspect. Men dient conform de Huisvestingsverordening ingeschreven te zijn op het betreffende adres.	Nee
c.	De definitie van 'huishouden' is te uitvoerig en geeft problemen. Kenmerk is volgens indiener een gemeenschappelijke huishouding, maar de wijze waarop dit ingevuld is, roept vragen op.	De in de definitie opgesomde kenmerken zijn uitdrukkelijk niet limitatief bedoeld, maar kunnen tot onduidelijkheden leiden. Dit onderdeel van de zienswijze wordt daarom gedeeltelijk gegrond geacht. De definitie wordt vereenvoudigd en verduidelijkt en komt als volgt te luiden: <i>persoon of groep personen die een</i>	Ja, de regels worden aangepast

		<i>gemeenschappelijke (duurzame) huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; bedrijfsmatige kamerverhuur en bijzondere woonvormen worden daaronder niet begrepen.</i>	
d.	In de afwijkingsbevoegdheid voor kamerverhuur aan meer dan 2 personen is als voorwaarde gesteld dat een eventuele beheerder al dan niet op afstand toezicht houdt op de woonsituatie. Hoe wordt bewaakt dat dit beheer daadwerkelijk iets om het lijf heeft?	Bij aanvraag moet informatie worden overlegd m.b.t. huisregels, meldingspunt bij klachten, e.d., zodat dit bij het bevoegd gezag bekend is. Het woord 'verzekerd' in de planregels waarborgt dat dit bij aanvraag aangetoond wordt. In de vergunning kunnen indien nodig voorwaarden worden gesteld.	Nee
e.	In de afwijkingsbevoegdheid voor kamerverhuur aan meer dan 2 personen zijn in sub g en h beperkingen gesteld aan het aantal panden per straat of binnen een straal van 50 meter, waar de bevoegdheid kan worden toegepast. Sub g en h zijn niet geheel met elkaar te rijmen.	Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond. De gestelde voorwaarden in sub g en h zijn met elkaar te rijmen en gelden naast elkaar: er moet altijd aan alle criteria worden voldaan. Er is geen tegenstrijdigheid in deze voorwaarden.	Nee
f.	Indiener stelt voor om de eis dat minimaal 12 m ² netto woonoppervlak per kamer beschikbaar moet zijn ook zou moeten gelden voor rechtstreeks toegestane kamerverhuur tot maximaal 2 kamers.	In de huisvestingsverordening is deze eis van een minimum oppervlak gesteld voor woningvorming tot onzelfstandige woonruimte (onttrekken, samenvoegen, omzetten en splitsen). De regeling waarnaar indiener verwijst is bedoeld als hospitairegeling als verlengstuk van het wonen, daar waar bij meer kamers doorgaans sprake zal zijn van bedrijfsmatige kamerverhuur. Van onttrekken, samenvoegen, omzetten of splitsen is bij deze regeling geen sprake en wordt het niet wenselijk geacht om dit minimum strikt aan te houden.	Nee
g.	Op blz. 11 van de toelichting komen 2 zaken naar voren waarvan indiener niet duidelijk is wat wordt bedoeld en waar dat in het plan wordt bepaald. Zo wordt gesteld dat een appartement tenminste 55 m ² netto woonoppervlak dient te hebben, wil men een kamer mogen	Deze passages betreffen een omissie. Deze voorwaarden zijn niet aan de orde. De zienswijze is in zoverre gegrond. De toelichting wordt aangepast.	Ja, de toelichting wordt aangepast

	verhuren. Ook zou een woning minimaal 2 kamers moeten tellen.		
h.	Indiener vraagt zich af hoe art. 3.1.2 , vijfde lid van de Huisvestingsverordening (dat bepaalt dat een woning zonder vergunning aan zijn bestemming mag worden onttrokken als de woonruimte wordt gebruikt voor studentenhuisvesting) zich verhoudt tot het bestemmingsplan, dat ook is bedoeld om tijdelijke studentenhuisvesting mogelijk te maken.	Het bestemmingsplan en de Huisvestingsverordening betreffen twee verschillende toetsingskaders, met (deels) een ander oogmerk. Daarbij gaat het bestemmingsplan voor: indien het bestemmingsplan een gebruik niet mogelijk maakt, dan is de Huisvestingsverordening niet van toepassing. Het bestemmingsplan regelt de planologisch relevante aspecten van het huisvestingsbeleid. De Huisvestingsverordening geldt aanvullend daar waar het bestemmingsplan huisvesting mogelijk maakt.	Nee
i.	In het vigerende bestemmingsplan voor Duivendrecht is bepaald dat een woning voor Bed & Breakfast mag worden gebruikt, tot max. 65 m ² . Aan de duur wordt geen beperking gesteld, ook niet in de Huisvestingsverordening. Indiener vraagt zich af waarom de herziening van het bestemmingsplan niet is aangegrepen om aan dit fenomeen beperkingen te stellen, gezien de overlast die deze vorm van overlast kan bezorgen.	Het gebruik van een woning voor een Bed & Breakfast wordt in het algemeen passend geacht, mits het wonen als hoofdfunctie gehandhaafd blijft. Overigens is een inconsistentie ten aanzien van Bed & Breakfast in het bestemmingsplan 'Duivendrecht' geconstateerd. Deze is in zowel de bestemmingsomschrijving als in de afwijkingsbevoegdheden van de gebruiksregels benoemd. Het is gewenst om excessen te voorkomen. Om die reden wordt de planregeling aangepast en verduidelijkt. Een Bed & Breakfast is onder voorwaarden, na het verlenen van een omgevingsvergunning, toelaatbaar. Het (absolute) maximum van 65 m ² wordt gehandhaafd.	Ja, de regels worden aangepast
j.	Hoewel geen onderdeel van deze herziening rijst de vraag waarom in de Huisvestingsverordening de grens voor een B&B wordt gesteld op max. 65 m ² . De eigenaar die zijn huis beschikbaar stelt aan toeristen moet er blijven wonen gezien het karakter van een B&B-voorziening. Gaat het om een kleine woning, dan kan 65 m ² zo veel zijn dat de eigenaar feitelijk niet meer woonachtig kan zijn in zijn huis. Met die mogelijkheid	Dit onderdeel is het kader van de voorliggende procedure niet relevant. De Huisvestingsverordening schrijft het maximum van 65 m ² overigens niet voor, maar het bestemmingsplan 'Duivendrecht'. De gemeente heeft hierin een grote mate van beleidsvrijheid. Daarnaast stelt de Huisvestingsverordening de eis dat de woonfunctie overheersend dient te blijven. Dit is indirect al geborgd door	Nee

	wordt geen rekening gehouden.	de koppeling met het begrip 'woning', maar is in de afwijkingsbevoegdheid expliciet toegevoegd ter verduidelijking. Zie verder onze beantwoording van onderdeel i.	
k.	In par. 5.2 van de toelichting is de volgende passage opgenomen: <i>De verbeelding van dit bestemmingsplan bestaat uit een plangebiedgrens, die nagenoeg de volledige kern van Ouderkerk aan de Amstel omvat, met een gebiedsaanduiding 'overige zone – herziening regels'.</i> Deze herziening heeft echter betrekking op het grondgebied van Duivendrecht.	Dit onderdeel is gegrond. Dit betreft een verschrijving, welke zal worden gecorrigeerd.	Ja, de toelichting wordt aangepast
6.	Bewoners Kloosterstraat 57	Ingediend op: 17 december 2020	
		De zienswijze is te laat ingediend. De termijn liep van 15 oktober tot en met 25 november 2020. De zienswijze is formeel niet-ontvankelijk. Omdat er sprake is van een omissie (zie hierna), is er echter aanleiding het verzoek toch als ambtshalve wijziging mee te nemen in deze herziening.	
	Samenvatting zienswijze	Gemeentelijk commentaar	Aanpassing bestemmingsplan?
	Indieners verzoeken om de bestemming van twee percelen te wijzigen van 'Tuin – 1' in 'Wonen'. De gronden zijn niet als voortuin te beschouwen en grenzen aan een groenstrook van de gemeente.	Het verzoek om de bestemming van de twee percelen te wijzigen is per abuis niet meegenomen in de herziening van het bestemmingsplan 'Duivendrecht' in 2011. Tegen deze bestemmingswijziging zijn geen ruimtelijke bezwaren aanwezig. Het betreft een bestaande omissie in het bestemmingsplan, die in het ontwerpbestemmingsplan ten onrechte niet hersteld is. Dit leidt daarom tot een ambtshalve aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan. Het verzoek wordt gehonoreerd.	Ja, de verbeelding wordt (ambts-halve) aangepast.