

Indiener	Samenvatting zienswijzen	beantwoording	Actie
01.1	Het ontwerp houdt onvoldoende rekening met de belangen van de omwonenden. Winstmaximalisatie voor de ontwikkelaar krijgt voorrang.	<p>Het terrein is particulier eigendom. Dit betekent dat in eerste instantie de eigenaar bepaalt welke ontwikkelingen er zullen plaatsvinden. De mogelijkheden voor de gemeente om het plan aan te passen zijn beperkt. De gemeente dient het bestemmingsplan te toetsen aan haar beleid. Feitelijke en belangrijkste toetsingskader is "een goede ruimtelijke ordening". Dit kan grofweg worden gedefinieerd als de zorg voor een goede en duurzame woon- en leefomgeving met in achtname van wet- en regelgeving en een belangenafweging. Een plan dat alleen ziet op winstmaximalisatie zonder dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening is niet aanvaardbaar. Naar ons oordeel voldoet dit plan aan de vereisten voor een goede ruimtelijke ordening.</p> <p>Daarnaast is in het kader van het inspraakproces op het voorontwerpbestemmingsplan - door de ontwikkelaar - intensief geparticipeerd. Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan komt ons inziens in belangrijke mate tegemoet aan de eerder kenbaar gemaakte bezwaarpunten.</p>	Nee
01.2	Het ontwerp voorziet in teveel bebouwing, waardoor zichtlijnen en privacy van omwonenden beperkt worden.	Wij delen dit standpunt niet. Niet gesteld kan worden dat omwonenden onevenredig in hun belangen worden geschaad. Wellicht zal er sprake zijn van wat minder privacy dan nu het geval is, maar de toekomstige situatie is niet afwijkend van een vergelijkbare buurt.	Nee
01.3	Het grote huizenblok met 9 woningen staat voorbij de rooilijn van de Nederhoven 56 e.v., waardoor het uitzicht volledig geblokkeerd wordt en ook het uitzicht van de bewoners van Holendrechteweg 21A wordt belemmerd. (De huidige loods staat wél op de rooilijn.) Dit schaadt het woongenot van	Door het naar het zuiden verschuiven van de rooilijn (bouwvlak) aan de Middenweg zal het uitzicht vanuit genoemde woningen inderdaad enigszins verminderen. Van vrij uitzicht was in het verleden echter ook al geen sprake vanwege de bestaande bebouwing. Er is voldoende ruimte tussen de woningen (10 meter). Van	Nee

	reclamanten ernstig.	een ernstige, onaanvaardbare schade van het woongenot is naar ons oordeel echter geen sprake.	
01.4	De acht 2-onder-1-kap-woningen achter de woningen Nederhoven 36 t/m 54 (even) vormen een massieve bebouwing die de zichtlijnen van deze woningen belemmeren.	<p>Van massieve bebouwing zal geen sprake zijn. De hoofdgebouwen mogen alleen binnen de bebouwingsvlakken worden gerealiseerd. De bebouwingsvlakken liggen op ruime afstand van de bestaande woningen, dit is gemiddeld ongeveer 20-30 meter. Tussen de bebouwingsvlakken is een ruimte van circa 6 meter vrijgelaten. Weliswaar mogen daar bijbehorende bouwwerken worden gerealiseerd, zij het dat de hoogte daarvan maximaal 4 meter mag bedragen. Hierdoor en vanwege de schuine dakvlakken en aansluitende hoogten wordt massieve bebouwing voorkomen.</p> <p>Daar waar nu de bestaande loods staat, met een hoogte van 7,2m, zijn de woningen verder gepositioneerd ten opzichte van de woningen aan de Holendrechteweg.</p>	Nee
01.5	De 2-onder-1-kap-woning achter de woningen Nederhoven 34 en 32 staat te dicht op de achtertuinen, waardoor privacy en zichtlijnen worden beperkt	Zoals hiervoor is gesteld is de toekomstige situatie niet afwijkend van een vergelijkbare buurt. Dat geldt ook voor deze situatie. De kopgevel van de 2-onder-1-kap woning ligt ongeveer 21 meter van de achtergevel van Nederhoven 32 en 34. Deze afstand is voldoende om privacy te waarborgen.	Nee
01.6	Het terrein leent zich niet voor zo veel woningen. In 2010 adviseerde expert-bureau Croonen de gemeente om maximaal 12 woningen te laten bouwen. In de Visie Gijsbrecht (2014) werd vastgesteld dat het gebied zich leent voor "parkachtige bebouwing" en dat de "doorzichten van de bestaande woningen in Hoofdenburg zoveel mogelijk dienen te worden gehandhaafd". Het ontwerp staat hier haaks op.	Naar aanleiding van een bij de gemeente ingediend principeverzoek om deze locatie te mogen ontwikkelen met woningbouw is Croonen Adviseurs verzocht de locatie te bestuderen en de door de initiatiefnemer gepresenteerde modellen te beoordelen. Het gaat hier derhalve om een studie, eerder een vingeroefening. Als de toenmalige initiatiefnemer zijn plannen had doorgezet zou dit geleid hebben tot een uitwerking van deze studie. Daarbij komt nog, dat verschillende "experts" tot verschillende standpunten zijn gekomen over de invulling van dit terrein. Zo is de welstandcommissie - waarin eveneens stedenbouwkundige deskundigen zitting hebben - wel	Nee

		<p>positief ten aanzien van het aantal woningen en het behoud van het (bestaande) groene karakter.</p> <p>Overigens past het bestemmingsplan binnen de kaders van de ruimtelijke visie.</p>	
01.7	<p>Er zijn goede alternatieve plannen mogelijk. Er is een plan opgesteld door de bewoners van de Nederhoven (januari 2019), gebaseerd op een eerder voorstel van de ontwikkelaar (bijgevoegd). Dit plan wordt wel door omwonenden gesteund én is winstgevend voor de ontwikkelaar.</p>	<p>Zoals hiervoor reeds is aangegeven bepaalt de ontwikkelaar in eerste instantie het programma en toetst de gemeente dit aan met name een goede ruimtelijke ordening. Indien daarvan sprake is kan worden meegewerkt met een initiatief zoals het voorliggende. De initiatiefnemer heeft ervoor gekozen dit plan in procedure te brengen en niet het voorstel van reclamanten. Zoals wij reeds eerder stelden voldoet voorliggend plan aan een goede ruimtelijke ordening.</p>	Nee
01.8	<p>Het College luistert te veel naar de ontwikkelaar en komt niet op voor de belangen van de buurt.</p>	<p>Ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan is het plan – mede op verzoek van de gemeente - aanzienlijk aangepast ten gunste van de belangen van de buurt. Dit mede door een participatietraject met de ontwikkelaar en buurt. Ten tijde van het participatietraject zijn verschillende gedachten de revue gepasseerd.</p> <p>Concreet zijn onder andere de volgende tegemoetkomingen verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Het aantal woningen is teruggebracht van 22 naar 19; b) Het appartementencomplex is vervallen; c) Diverse woningen zijn verschoven; d) Verbinding met de Nederhoven is komen te vervallen; e) Er zijn verschillende individuele belangen van bewoners ingewilligd. 	Nee

01.09	In het ontwerp is niet duidelijk aangegeven dat de sloot aan de Nederhoven-zijde en de groenstrook daarlangs op het Compierterrein, gehandhaafd zullen worden. Dit is echter wel essentieel. Zowel voor de omwonenden, als voor de groene en waterrijke uitstraling van het gebied waarin het Compierterrein ligt.	De sloten en groenstroken zullen als zodanig worden bestemd. De verbeelding en regels zullen ter zake worden aangepast.	Ja
02.1	Reclamanten dienen hun zienswijzen van 4 juni 2018 inzake het voorontwerpbestemmingsplan "Middenweg" (bijgevoegd) opnieuw in.	Verwezen wordt naar de beantwoording van deze zienswijzen door burgemeester en wethouders die bij brief van 13 mei 2019 aan reclamanten is gezonden (bijgevoegd).	Nee
02.2	<p>Reclamanten willen dat het ontwerp op de volgende punten wordt gewijzigd:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. de woningen moeten minimaal 5 meter naar achteren worden geprojecteerd (gezien vanuit Nederhoven) om doorzichten te behouden; 2. op het uiteinde van het terrein [t/o nr. 32] moet 1 woning i.p.v. 2 woningen gerealiseerd worden. Dit om meer groen en een goed doorzicht te behouden. Ook vindt er dan een natuurlijke overgang plaats van "De Deel" naar dit bouwterrein; 3. Er moet iets meer tussenruimte worden gelaten tussen de woningen; 	<p>Bij binnenstedelijke ontwikkelingen, met aan de verschillende zijden daarvan reeds bestaande bebouwing en daarmee bewoning, is het niet uitzonderlijk dat er verschillende en soms tegenstijdige reacties komen op een voorgenomen bouwplan. Uit de inhoud van de ontvangen zienswijzen is gebleken, dat er ook hier sprake is van niet overeenkomende belangen van de diverse indieners(groepen). Voor de gemeente levert dat de taak op deze niet eensluitende belangen zorgvuldig tegen elkaar te wegen. Dat is in dit bestemmingsplan uiteraard zoveel mogelijk gedaan, daarmee is getracht een zo evenwichtig mogelijke situatie te creëren. Ook een andere bewonersgroep heeft zienswijzen die "ten koste" zouden kunnen gaan van de belangen van reclamanten. In het kader van de evenwichtige belangenafweging van alle reclamanten kunnen wij deze zienswijzen niet honoreren.</p> <p>Puntsgewijze reactie:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. De woningen zijn ongeveer op de as geprojecteerd van het perceel zodat er een evenwichtige verdeling is tussen Nederhoven en Holendrechteweg; 2. 1 vrijstaande woning in plaats van één 2 onder 1 kap zal niet veel toevoegen op de deze plek; 3. Er is een tussenruimte tussen de hoofgebouwen van ruim 6 meter, dit is naar ons oordeel voldoende. 	Nee

02.3	<p>Uit de tekeningen zou kunnen worden opgemaakt dat de bestaande groenstrook komt te vervallen, ondanks de verzekering tot nu toe vanuit gemeente en projectontwikkelaar dat deze behouden zou blijven. Ook lijkt het er op dat de tekening van de gemeente aangeeft dat de sloot aan de Nederhovenkant, vanaf nummer 42 tot aan de Middenweg wordt gedempt en bij het Compierterrein wordt getrokken. Deze sloten dienen behouden te blijven Dit is van belang voor de leefbaarheid van de omwonenden en de aanwezige natuur. Ook heeft de sloot en afwateringsfunctie en kan daarom niet zomaar gedempt worden. Tenslotte is deze voor de helft in eigendom van omwonenden.</p>	De sloten en groenstroken zullen als zodanig worden bestemd. De verbeelding en regels zullen ter zake worden aangepast.	Ja
02.4	<p>De bestaande doorzichten worden geblokkeerd doordat de voorziene woningen gepland zijn met de garages aan elkaar, en daar hoogstwaarschijnlijk bij de bouw of later ook nog een verdieping op zal worden geplaatst. Dit is onwenselijk en onacceptabel.</p>	<p>Waarschijnlijk wordt gerefereerd aan de verkavelingsschets in de toelichting bij het voorontwerp bestemmingsplan. Op deze schets staan de bijbehorende bouwwerken Het betreft hier een toelichtende illustratie. Bij een bestemmingsplan zijn alleen verbeelding en regels juridisch bindend. De toelichting dient als onderbouwing van de opgenomen bestemmingen, maar is niet juridisch bindend. Er kunnen geen rechten (of plichten) aan ontleend worden. Leidend is de van het ontwerpbestemmingsplan deel uitmakende verbeelding. Op deze verbeelding is er tussen de bouwblokken voor de twee-onder-1-kappers circa 6 meter ruimte opgenomen Op de verbeelding staan geen bijbehorende bouwwerken (garages, schuren etc.) ingetekend. Deze worden geregeld in de (eveneens juridisch bindende) regels. In de regels is aangegeven dat het bijbehorend bouwwerk maximaal 4 meter hoog mag zijn. Deze maatvoering laat geen extra verdieping toe.</p>	Nee

03.1	<p>Reclamanten voelen zich als bewoners gepasseerd en onvoldoende gehoord. Vastgelegd is dat burgerparticipatie door de gemeente gestimuleerd wordt en dat de gemeente hieraan ook grote waarde dient te hechten. Deze uitgangspunten zijn bij het tot stand komen van dit ontwerp geschonden. Reclamanten hebben in een vroeg stadium aangegeven dat zij een voorstander zijn van het herontwikkelen van het Compier-terrein en dat zij graag meedenken en- praten over de wijze waarop het terrein kan worden heringericht. Er is een overlegtraject met de betrokken partijen opgestart. Er is herhaald overleg gevoerd tussen de projectontwikkelaar en bewoners van de Holendrechteweg en Nederhoven. Deze gesprekken hebben tot consensus geleid en er is een ontwikkelplan tot stand gekomen dat door meerdere partijen wordt gedragen. Het plan voorzag in de realisatie van 13 woningen, zonder sociale woningbouw. Na overleg met de betrokken wethouder hebben deze bewoners het college van burgermeester en wethouders gemotiveerd verzocht om - gelet op de bereikte overeenstemming - toe te staan dat er op het Compierterrein geen 30% sociale woningbouw hoeft te worden gerealiseerd. Dit verzoek is gepasseerd. Er is geweigerd om het verzoek te agenderen voor de commissie ruimte en het verzoek is ook niet ter beoordeling aan de raad voorgelegd.</p> <p>In het ontwerp is niet, althans onvoldoende, gemotiveerd waarom besloten is om aan dit burgerinitiatief voorbij te gaan. De gemeente gaat er ten onrechte van uit dat met dit ontwerp tegemoet zou zijn gekomen aan de belangrijkste wensen van de omwonenden.</p>	<p>Wij betreuren het dat reclamanten zich niet kunnen vinden in het gevoerde participatietraject. Zoals zij zelf aangeven is er een uitgebreid overleg traject gevoerd met als doel (zoveel mogelijk) consensus over het plan te creëren. Participatie echter zal altijd aan randvoorwaarden moeten voldoen, waaronder de wettelijke kaders en door de gemeente aangegeven beleidskaders. Eén daarvan is het percentage sociale woningbouw. Ook zal bij ruimtelijke projecten rekening gehouden moeten worden met de eigendomsverhoudingen. Het gaat hier immers om participeren over andermans grond. Dit brengt beperkingen met zich mee ten aanzien van de participatiemogelijkheden.</p> <p>Destijds was overeengekomen dat de bewoners het betreffende ontwikkelplan zonder sociale woningbouw aan de raad zouden aanbieden. Daarbij is aangegeven dat de mogelijkheid om dit bij de raad te agenderen wat het college betreft vrij stond. Het college zou echter geen positief advies geven over het laten vervallen van eis van sociale woningbouw. Deze 30% sociale woningbouw is naar het oordeel van het college een randvoorwaarde.</p> <p>Afgesproken is dat het college aan het proces zou meewerken door dit bij de agendacommissie aan te dragen, maar er zou inhoudelijk geen positief advies over worden gegeven.</p> <p>Het verzoek van omwonenden om ontheffing te verlenen van de norm voor sociale woningbouw is behandeld in de vergadering van de agendacommissie</p>	Nee

		<p>van 29 januari 2019. De commissie heeft besloten dit verzoek niet te agenderen. In het raadsvoorstel is gemotiveerd aangegeven waarom de raad wordt geadviseerd om niet mee te werken aan het verzoek. Deze motivering is door de agendacommissie overgenomen. Dit voorstel is ook aan de (toenmalige) vertegenwoordiger van omwonenden toegezonden. Nu een (bouw)plan zonder sociale woningbouw niet aan de orde is behoeft hierover geen aandacht te worden geschonken in dit ontwerpbestemmingsplan.</p>	
03.02	<p>Ook voor het huidige ontwerp geldt dat de woonwijk te vol is en dat de bebouwing te massaal is. Het ontwerp voorziet in de realisatie van 19 wooneenheden op een oppervlakte van 5.353 m², hetgeen overeenkomt met hoog binnenstedelijk. Het plan bevat meer woningen dan beschreven in de 'Ruimtelijke Visie 3 percelen Ouderkerkerplas' van 25 augustus 2014 (hierna: "de Visie 2014"). In de Visie 2014 zijn heldere uitgangspunten opgenomen. De gemeente heeft zich geconformeerd aan deze uitgangspunten en bij de beoordeling van de plannen dient ook met de Visie 2014 rekening te worden gehouden. In de Visie 2014 is omschreven dat er op het terrein van Compier plaats is voor maximaal 7 woningen aangevuld met maximaal 12 appartementen. De betreffende visie is opgesteld door Grondwerk Projectmanagers B.V. Dit is een professionele partij die gespecialiseerd is in het maken van ruimtelijke visies. Aan de inhoud van de betreffende visie kan aldus niet eenvoudig worden voorbij gegaan. In de visie staat dat er op het terrein van Compier plaats is voor maximaal 7 woningen aangevuld met maximaal 12 appartementen. In de visie wordt niet voor niets aan een maximum gerefereerd. Dit hangt volledig samen met de beperkte oppervlakte van</p>	<p>In tegenstelling tot reclamanten zijn wij van oordeel dat hier geen sprake is van massale bebouwing en zeker niet van "hoog binnenstedelijke" bebouwing. Daarbij dient eerder gedacht te worden aan 80 à 100 woningen per hectare. De bebouwingsdichtheid is aanzienlijk lager dan die in de omliggende wijken (met uitzondering van de Holendrechteweg). Daarom vormt deze woonwijk een goede overgang tussen de woningen aan de Holendrechteweg en die aan Nederhoven en omgeving.</p> <p>Het terrein is particulier eigendom. Dit betekent dat in eerste instantie de eigenaar bepaalt welke ontwikkelingen er zullen plaatsvinden. De gemeente dient deze te toetsen aan haar beleid, waaronder de genoemde visie. In tegenstelling wat tot reclamanten stellen, past dit plan wel degelijk binnen de kaders van de ruimtelijke visie "Drie percelen aan de Ouderkerkerplas" uit 2014 en de geactualiseerde versie van 2017. Naar onze mening is er wel degelijk sprake van een 'organische opzet van de bebouwing, terughoudend in aaneengesloten volume en hoogte en er is duidelijk sprake van een parkachtige bebouwing'.</p>	Nee

<p>het terrein. Het overschrijden van het maximum aantal woningen, is in strijd met een goede ruimtelijke ordening, waardoor reclamanten onevenredig in hun belangen worden geschaad.</p> <p>Ook Croonen Adviseurs West, hierna ook te noemen "Croonen", heeft reeds in 2010 geoordeeld dat er maximaal 12 à 13 woningen op het Compiertterrein kunnen worden gerealiseerd. Uw gemeente heeft aangegeven dat het rapport van Croonen geen enkele status zou hebben.</p> <p>Dit ten onrechte, aangezien een deskundige heeft geoordeeld wanneer er sprake is van strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Aan de inhoud van dit oordeel kan niet voorbij worden gegaan. Ook het ontwerp is met 19 wooneenheden te intensief bebouwd, waardoor er een te groot massaal bouwblok ontstaat en doorzichten verdwijnen. Ook in de visie van 2017 wordt gesteld wordt dat er vrijstaande kleine volumes dienen te worden gerealiseerd. Het ontwerp voorziet hier niet in. Uit de verbeelding zoals opgenomen in de toelichting van het ontwerp blijkt namelijk dat er een groot aangesloten bouwblok zal worden gerealiseerd. Het ontwerp is hierdoor ook in strijd met de Visie 2017.</p> <p>Geconstateerd wordt dat ook overige uitgangspunten uit de Visies in het ontwerp niet zijn gevolgd. In dat kader wijzen wij onder andere op de volgende aspecten:</p> <ul style="list-style-type: none"> o "Organische opzet van de bebouwing, terughoudend in aaneengesloten volume en hoogte. " "Er dient sprake te zijn van een parkachtige bebouwing. " o "Doorzichten van bestaande woningen in Hoofdenburg dienen zoveel als mogelijk te worden gehandhaafd. <p>In de 'Structuurvisie gemeente Ouder-Amstel 2007' staat ook omschreven dat er sprake dient te zijn van bouwen in lage dichtheden. Reclamanten zijn van mening dat het massale bouwplan hier niet aan voldoet.</p> <p>Verder is van belang dat het Compiertterrein na het opstellen van de Visie 2014 met 130 m2 is afgenomen in verband met verkoop aan een aanwonende. Door de afname van de</p>	<p>Doorzichten zijn eveneens nog zoveel als mogelijk aanwezig. Daarbij dient bedacht te worden dat het gaat om een visie, waarin (globale) kaders worden gesteld voor de ontwikkelingsmogelijkheden. Het is geen plan dat "letterlijk" uitgevoerd dient te worden.</p> <p>Feitelijke en belangrijkste toetsingskader is "een goede ruimtelijke ordening". Dit kan grofweg worden gedefinieerd als de zorg voor een goede en duurzame woon- en leefomgeving met in achtname van wet- en regelgeving. Het impliceert ook een afweging tussen alle in het geding zijnde belangen, waaronder de belangen van omwonenden. Niet gesteld kan worden dat omwonenden onevenredig in hun belangen worden geschaad. Wellicht zal er sprake zijn van wat minder privacy dan nu het geval is. De ontwikkelaar is echter zoveel mogelijk tegemoetgekomen aan de wensen van adressanten ter zake. De toekomstige situatie is niet afwijkend van een vergelijkbare buurt.</p> <p>In dit geval kan geconstateerd worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Een eerste advies van welstandscommissie levert complimenten op voor de architectuur en een uitspraak over de stedenbouwkundige structuur in relatie tot het aantal woningen. Transformatie en verdichting sluit aan bij onze lokale en de provinciale woonvisie en de structuurvisie.</p> <p>Voor wat betreft het door reclamanten aangehaalde advies van Croonen Adviseurs verwijzen wij naar het gestelde onder 01.6.</p> <p>Met betrekking tot de zienswijzen met betrekking tot het verkavelingsplaatje in de toelichting wordt verwezen naar het gestelde onder 02.4.</p>	
---	---	--

	<p>oppervlakte van het Compierterein is er minder ruimte beschikbaar voor nieuwe woningbouw.</p>	<p>In de Visie van 2017 gesteld: <i>“De locatie leent zich het best voor kleine volumes die ingevuld kunnen worden met twee-onder-1-kapwoningen, korte rijtjes en kleine volumes met appartementen. De maximale bouwhoogte is 11 meter. Concreet betekent dit grondgebonden woningen van maximaal 2 bouwlagen met kap of een klein appartementengebouw met maximaal 3 lagen. Er wordt van uitgegaan dat de locatie mogelijk ruimte biedt aan rond de 20 woningen”</i>. Hieraan voldoet het ontwerpbestemmingsplan, dat voorziet in de bouw van 10 grondgebonden twee-onder-1-kapwoningen met een maximale hoogte van 10 meter en 9 aaneengesloten woningen met een maximale bouwhoogte van 10 meter. Deze laatste woningen komen in de plaats van het eerder geplande appartementengebouw van 3 lagen. Dit naar aanleiding van het overleg tussen de ontwikkelaar en de omwonenden.</p> <p>Qua bebouwingsopzet en typologie voldoet dit plan aan de Structuurvisie 2007 waarin wordt gesteld <i>“Rond de Machineweg liggen uitbreidingswijken met woningbouw uit de jaren zeventig en tachtig (Sluisvaart-Hoofdenburg – red.). De wijken zijn qua ontsluiting en uitstraling naar binnen gekeerd. Rijtjeswoningen en twee-onder-één-kap woningen zijn de meest voorkomende bebouwing in deze wijken. De uitvoering is veelal één of twee lagen met een steile kap.”</i>. Zoals hiervoor reeds is gesteld is hier sprake van lage dichtheden, passend in de omgeving. Ook de welstandcommissie staat positief ten aanzien van het aantal woningen en het behoud van het (bestaande) groene karakter.</p> <p>Wij zijn van mening dat de genoemde – en nogal beperkte - verkleining van het totale terrein het in de visie van 2014 genoemde aantal van maximaal 19 wooneenheden niet onrealistisch of onwenselijk maakt</p>	
--	--	---	--

03.3	<p>Het plangebied maakt onderdeel uit van het 'Nationaal Landschap het Groene Hart'. Er dient rekening te worden gehouden met de grote natuur- en cultuurwaarden van dit gebied. Het massale bouwplan voldoet hier niet aan. Het plangebied maakt tevens onderdeel uit van 'De Amstelscheg'. De ontwerpprincipes schrijven onder andere voor dat er rekening dient te worden gehouden met de zichtlijnen en openheid van het gebied. Deze zichtlijnen verdwijnen echter.</p>	<p>Het gaat hier om een "binnenstedelijke" locatie. De door reclamanten genoemde bovenlokale regelingen hebben betrekking op het landelijk gebied. Voorts zijn wij van oordeel dat er wel sprake is van bouwen in lage dichtheden en dat het bestemmingsplan in overeenstemming is met onze structuurvisie. Verwezen wordt voor het overige naar hetgeen wij hiervoor over dit onderwerp hebben gesteld.</p>	Nee
03.4	<p>Bij realisatie van het huidige ontwerp kan verwacht worden dat er verzoeken tot het vergoeden van planschade worden ingediend. Weliswaar heeft de gemeente het standpunt ingenomen dat door middel van een anterieure overeenkomst zal worden geborgd dat de planschade door de ontwikkelaar zal worden gedragen, maar dit is niet terug te vinden in het ontwerp.</p>	<p>De wet biedt de mogelijkheid dat de gemeente de planschadekosten, middels een overeenkomst, kan verhalen op een persoon of instantie op wiens verzoek om ten behoeve van de verwezenlijking van een project een bestemmingsplan wordt gemaakt/gewijzigd of wordt afgeweken van een bestemmingsplan. Dat is hier aan de orde. De gemeente zal is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst sluiten waarin onder meer wordt bepaald dat de kosten van een eventuele tegemoetkoming in de planschade voor rekening van de ontwikkelaar komen.</p> <p>Het ontwerpbestemmingsplan zal niet eerder aan de gemeenteraad ter vaststelling worden aangeboden voordat er overeenstemming is over de anterieure overeenkomst.</p>	Nee

		<p>Het al dan niet opnemen in het ontwerp bestemmingsplan doet niets af aan de geldigheid van de overeenkomst.</p> <p>In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt overigens in Hoofdstuk 6.1 aangegeven dat er een anterieure overeenkomst wordt gesloten waarin wordt bepaald dat de initiatiefnemer alle kosten die voortvloeien uit de realisering van dit bestemmingsplan zal dragen. Hieronder valt ook de eventuele planschadevergoeding.</p>	
03.5	<p>Naar de mening van reclamanten worden er onvoldoende parkeerplaatsen gerealiseerd. Ten onrechte wordt er daarbij aan voorbijgegaan dat er weinig tot geen parkeerplaatsen aan de Holendrechteweg aanwezig zijn en dat parkeren aan de Holendrechteweg niet is toegestaan vanwege verkeersonveiligheid situaties. Dit leidt ertoe dat er onvoldoende parkeerplaatsen zijn in de directe omgeving. De parkeerdruk is dus zeer groot. Hieraan kan de gemeente vanuit ruimtelijk oogpunt niet aan voorbij gaan. Reeds in de zienswijze van een jaar geleden is gesteld dat de verkeers- en parkeerdruk onvoldoende is onderzocht. Verzocht is om aanvullend onderzoek. Dit echter niet gebeurd. Dit betekent naar de mening van reclamanten dat er onvoldoende onderzoek is gedaan.</p>	<p>Het ontwerpbestemmingsplan is getoetst aan het gemeentelijk parkeerbeleid, zoals verwoord in de "Nota Parkeernormen Ouder-Amstel" . In deze nota wordt uitgegaan van het begrip "voldoende parkeergelegenheid". Bij het bepalen daarvan wordt in principe uitgegaan van de zogenaamde kencijfers van het CROW (Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw).</p> <p>Het beleid is juridisch-planologisch – en dus afdwingbaar - vastgelegd in het "Paraplubestemmingsplan Parkeren". Hierin wordt onder meer bepaald dat er pas een omgevingsvergunning voor nieuwbouw kan worden verleend indien op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid (en laad- en losvoorzieningen).</p> <p>Het aantal te realiseren parkeerplaatsen voldoet aan de eis van voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.</p> <p>Op grond van het parkeerbeleid heeft bij de beoordeling of er voldoende parkeergelegenheid alleen rekening te worden gehouden met de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van het realiseren van het</p>	Nee

		<p>bouwplan. Dat betekent dat een eventueel bestaand tekort buiten beschouwing kan worden gelaten.</p> <p>Naar ons oordeel dient de parkeersituatie aan de Holendrechteweg niet afgewenteld te worden op dit initiatief. Overigens is op de meeste particuliere percelen aan de Holendrechteweg voldoende ruimte om meerdere voertuigen te stallen. Weliswaar kan dit niet worden afgedwongen, maar dit zou wel bijdragen aan een betere verkeers- en parkeersituatie.</p>	
03.6	<p>Verder is het bezwaarlijk dat er qua verkeers- en parkeerdruk aan voorbij gegaan wordt dat er plannen zijn om op het manegeterrein en de locatie Verheul ook woningen te realiseren. Het is niet ondenkbaar dat hierdoor ontoelaatbare verkeersdruk zal ontstaan. Uit de Visie 2014 blijkt ook dat deze plannen niet los van elkaar kunnen worden gezien.</p>	<p>Door het vervangen van de bedrijfshal door woningen zal de verkeersintensiteit van motorvoertuigen op de wegen in de omgeving niet toenemen maar afnemen. Uit de ASVV 2012 (<i>d.i. een door de CROW uitgebracht boek met aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom</i>) blijkt dat voor woningen in stedelijk gebied in de rest bebouwde kom uitgegaan dient te worden van maximaal 3,6/ 7,1/ 8,2 (sociaal/ rij- en hoekwoning/ 2 onder 1 kap) motorvoertuigen per woning per etmaal. De woningen genereren derhalve maximaal 125 motorvoertuigen per etmaal.</p> <p>Voor de bestaande bedrijf/ werkplaats (ca 1.342m² BVO) en kantoor (ongeveer 200m² BVO) geldt verkeersaantrekkende werking van respectievelijk 8,3 tot 10,1 (bedrijf) en 4,7 tot 6,5 (kantoor zonder balie) motorvoertuigen per etmaal per 100 m². Dit resulteert in een verkeers- aantrekkende werking van 148 motorvoertuigen per etmaal. Per saldo is er derhalve sprake van een verlaging van de verkeersintensiteit.</p> <p>Daarnaast kenmerkt de bestaande bedrijfsbestemming zich overdag door hogere verkeerintensiteiten, laad- en losbewegingen en de opstal van auto's. Dit zal bij woningbouw verminderen.</p>	Nee

		<p>Wij delen dus niet het standpunt dat deze toename dermate groot is dat dit de capaciteit van de Holendrechteweg te boven zal gaan.</p> <p>Ook is de woningbouwlocatie besproken met de verkeerscommissie, de stedenbouwkundige indeling van het terrein en de ontsluiting daarvan (inclusief parkeervoorziening) is daarbij voorgelegd. De verkeerscommissie heeft enkele aandachtspunten genoemd en ziet verder geen principiële bezwaren tegen dit plan.</p> <p>Wij zien niet op welke wijze de (toekomstige) woningbouwplannen voor het Manegeterrein en het terrein Verheul van invloed zouden zijn op de parkeersituatie op het Compierterrein. Hiervoor is reeds gesteld dat nieuwbouwplannen dienen te voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Dat geldt dus ook voor beide eerstgenoemde locaties.</p>	
03.7	De mogelijke alternatieve ontsluiting van het verkeer van de geplande wijk naar de achterliggende wijk, waardoor de verkeersdrukte verspreid zal worden, is onvoldoende onderzocht. Dit dient alsnog te geschieden	<p>Zoals bij reclamanten bekend is in het beginstadium van de planvorming een tweede ontsluiting via Nederhoven aan de orde geweest. Dit stuitte op bezwaren van bewoners van deze straat. Mede om die reden is ervoor gekozen deze tweede ontsluiting nu niet te realiseren. Nederhoven is een woonwijk, waar extra verkeer tot meer overlast zal leiden dan extra verkeer over de Holendrechteweg, zijnde een doorgaande weg. Nu er uit verkeerskundig oogpunt geen noodzaak is voor de aanleg van deze tweede ontsluiting (zie hiervoor) is een onderzoek daarnaar niet opportuun.</p> <p>Verwezen wordt ook naar de beantwoording bij 02.02.</p>	Nee

03.8	Verzocht wordt alsnog een verkeers- en parkeeronderzoek te doen waarbij bovengenoemde aspecten worden betrokken.	Wij zien, gezien het voorgaande, geen aanleiding een aanvullend verkeers- en parkeeronderzoek te laten verrichten.	Nee
03.9	Er is onvoldoende gewaarborgd is dat het voorgeschreven aantal parkeerplaatsen ook daadwerkelijk zal worden gerealiseerd.	Verwezen wordt naar de beantwoording onder 03.5	Nee
03.10	In het ontwerp wordt enkel getoetst aan de norm die geldt voor parkeren bij woningen. Het ontwerp voorziet er echter in dat er in elke woning een bedrijf kan worden gevestigd. Reclamanten zijn van mening dat het gebied is niet geschikt om als 'bedrijventerrein' te fungeren. Voor zover ook bedrijven zouden worden toegestaan, is het belangrijk dat er ook parkeerplaatsen worden gerealiseerd voor alle bezoekers van die bedrijven. Er moeten dan meer parkeerplaatsen worden gerealiseerd hetgeen, gelet op de beperkte omvang van het plangebied, niet mogelijk en stedenbouwkundig ook niet aanvaardbaar is.	<p>Het is gebruikelijk om ruimte te bieden aan een beroep of bedrijf aan huis in een woonwijk, mits er voorwaarden worden gesteld om te voorkomen dat het karakter/de woonfunctie van deze wijk teniet wordt gedaan. Door het stellen van dergelijke regels wordt voorkomen dat er een 'bedrijventerrein' zal ontstaan, zoals door reclamanten wordt gevreesd. Zo wordt de mogelijkheid om een bedrijf aan huis te exploiteren gekoppeld aan de bewoner van de woning en dient de woonfunctie behouden te blijven. Om te waarborgen dat het dient te gaan om een beperkte omvang is het te benutten vloeroppervlak van woning en bijbehorende bouwwerken beperkt tot 20% van de vloeroppervlakte met een maximum van 30 m².</p> <p>Om eventuele overlast voor de omgeving te voorkomen zijn voorts nog aanvullende voorwaarden gesteld:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het gebruik mag geen ernstige c.q. onevenredige hinder voor het woonmilieu opleveren en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving; - het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en het geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken; - er mag geen detailhandel of horeca worden uitgeoefend; - het geen bedrijven betreft die zijn genoemd in het Besluit omgevingsrecht (inrichting als bedoeld in de Wet Milieubeheer). 	Nee

03.11	<p>Tegenover het ontwerp aan de Middenweg ligt manege Gijsbrecht van Aemstel. In het ontwerp wordt erkend dat de omgevingsvergunning van de manege nog steeds van kracht is. Ook wordt erkend dat de ontwikkellocatie nagenoeg volledig binnen de geurcirkel van de manege valt. De gemeente stelt dat het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied aanvaardbaar is, welk standpunt met name wordt gebaseerd op de stelling dat de manege al jaren niet meer in gebruik is en er geen signalen zijn dat de manege zal worden voortgezet. Hiermee worden eventuele kopers van te realiseren wooneenheden op het verkeerde been gezet. Zolang er een vergunning is, is het mogelijk dat de manege wordt voortgezet. Daar komt bij dat de afstand tussen de manege en de ontwikkellocatie zo gering is, dat wel degelijk moet worden aangenomen dat de geurhinder van de manege aan het bouwplan in de weg staat.</p>	<p>Een ter zake deskundig bureau heeft ten behoeve van dit bouwplan een afweging gemaakt ten aanzien van de toelaatbaarheid van woningbouw (beoordeling woon- en leefklimaat) binnen de geurcontour. In het rapport wordt geconcludeerd, dat voor zover nieuwe geurgevoelige objecten binnen een afstand van 100 meter van de dierverblijven van de manege worden gesitueerd, een bestuurlijke afweging dient te worden gemaakt over het al dan niet toelaatbaar achten van de geurgevoelige objecten binnen een agrarische geurcontour.</p> <p>Bij de beantwoording van de inspraakreacties zijn wij ingegaan op de aanwezigheid van de manege en de daaruit voortvloeiende milieu (m.n. geur) aspecten. Daarbij hebben wij meerdere argumenten gehanteerd om aan te geven dat er vanwege de nabijheid van de manege sprake zal zijn van een goede ruimtelijke ordening en van een goed woon- en leefklimaat bij de nieuw te bouwen woningen. Het door reclamanten genoemde argument, "dat de manege al jaren niet meer in gebruik is en er geen signalen zijn dat de manege zal worden voortgezet." was één daarvan en zeker niet het belangrijkste. De overige argumenten betreffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De verwevenheid van wonen en (agrarische) bedrijvigheid in de nabijheid van het plangebied is in het verleden bewust toegestaan. De agrarische gebouwen zijn gerealiseerd in 1985 waarna in 1990 een oprichtingsvergunning is verleend voor een manege. De woningen aan de Nederhoven en de Holendrechteweg waren ten tijde van de verlening van de oprichtingsvergunning reeds aanwezig. Dit betekent dat ten tijde van de oprichting van de manege het woon- en leefklimaat ter plaatse van de bestaande geurgevoelige objecten acceptabel was. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied is hiermee vergelijkbaar. Daarmee is het redelijk te veronderstellen dat het woon- 	Nee
-------	---	--	-----

		<p>en leefklimaat ter plaatse van het plangebied aanvaardbaar is;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Een nieuwe bewoner kiest bewust voor de nieuwe woonlocatie, in dit geval een woonlocatie tegenover een manege. Daarmee wordt een hoger acceptatieniveau van de bewoner(s) verwacht; • Vanwege de geursituatie kan de vergunde geurbelasting van de manege in de toekomst ook niet meer verder toenemen; er is sprake van een standstill-situatie; <p>Wij zien niet in op welke wijze een potentiële koper op het verkeerde been wordt gezet. Zo lang de ontwikkeling van het manegeterrein voor woningbouw nog geen vaststaand feit is blijft deze locatie in het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Noord" de huidige bestemming houden, namelijk: "Recreatie" met de aanduiding 'manege'. Potentiële kopers kunnen kennisnemen van dit bestemmingsplan.</p>	
03.12	<p>In het ontwerp is niet duidelijk terug te vinden wat de resultaten van de watertoets zijn. Reclamanten wijzen naar het advies van Waternet aan de gemeente d.d. 18 maart 2016. Uit de e-mail van Waternet kan worden afgeleid dat elke toename van verharding dient te worden gecompenseerd. Er kunnen ook vraagtekens worden gezet bij het standpunt dat de verharding met niet meer dan 1.000 m² zal toenemen. Een groot gedeelte van het plangebied bestaat op dit moment uit groen. Er worden 19 wooneenheden gerealiseerd, met de daarbij behorende bestrating en parkeerplaatsen. Dit leidt tot een significante toename van de verharding. Er dient ook met deze verharding rekening te worden gehouden. Daar komt bij dat bij de woningen garages/schuren zullen worden</p>	<p>Het advies van Waternet waarnaar reclamanten verwijzen betreft een "globaal wateradvies manegeterrein Holendrechteweg". Uit de tekst van dit advies blijkt dat het gaat om een algemeen advies over de ruimtelijke visie, dus de ontwikkeling van de drie locaties. De toename van de verharding zal met name betrekking hebben op het manegeterrein en – in mindere mate – op het terrein Verheul. Nu het gaat om een algemeen advies kan dit niet worden toegespitst op het onderhavige terrein. In het advies staat overigens niet dat er bij toename van verharding 1:1 moet worden gecompenseerd. Dat geldt alleen bij het dempen van sloten. Dat is hier niet aan de orde. Gesteld wordt dat 10% van de extra verharding gecompenseerd moet worden. Deze eis geldt echter voor het gehele gebied dat valt onder de ruimtelijke visie.</p>	Nee

	gerealiseerd. Met dit aspect is onvoldoende rekening gehouden.	<p>In het kader van de watertoets voor dit bestemmingsplan hebben meerdere afstemmings-overleggen plaatsgevonden met het Waterschap Amstel Gooi en Vecht. Het resultaat daarvan is verwerkt in de waterparagraaf van het bestemmingsplan.</p> <p>Zoals eerder aangegeven neemt de verharding niet met 1.000m² toe, sterker nog het verhard oppervlak zal niet toenemen. De huidige bebouwing is ongeveer 1.500m² en de verharding ongeveer 2.100m². In de nieuw situatie gaat het ongeveer om 1.400m² bebouwing en ongeveer 2.200m² verharding.</p>	
03.13	Uit het ontwerp blijkt dat één woning uit het Ontwerp wellicht gedeeltelijk binnen de binnenbeschermingszone valt. Weliswaar wordt gesteld dat dat gedeelte dan binnen de 'vrije ruimte' van de binnenbeschermingszone zou vallen, maar dit standpunt wordt verder niet gemotiveerd. Naar de mening van reclamanten mag er niet worden gebouwd binnen de binnenbeschermingszone zonder vergunning volgens de Keur.	Alle woningen vallen buiten de beschermingszone, dit is ook te zien op de verbeelding.	Nee
03.14	Het ecologisch onderzoek is gebaseerd op een locatiebezoek dat op 25 november 2016 is uitgevoerd. Het onderzoek is gedateerd. Daarom dient er (vervolg)onderzoek uitgevoerd te worden in een ander jaargetijde. Dit mede nu aangegeven wordt dat er sprake is van een foerageergebied	<p>De natuurtoets is gedaan door een ter zake deskundig bureau, conform de natuurwetgeving die per 1 januari 2017 in is gegaan. Naast het - omstreken - veldbezoek is gebruik gemaakt van de bekende verspreidingsgegevens en expert judgement (inschatting van een of meerdere deskundige(n) op grond van zijn kennis en ervaring). Op basis daarvan kon worden geconstateerd dat er geen (vaste) verblijfplaatsen aanwezig zijn van beschermde soorten waarvoor ontheffing verleend zou moeten worden. Eventuele nestplaatsen van vogels mogen niet verstoord worden. Daarom zal ter zijner tijd in de omgevingsvergunning voorwaarden worden opgenomen om deze nestplaatsen te beschermen.</p> <p>Het rapport dateert uit 2017. Artikel 3.1.1a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) Bepaalt dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan kan in ieder geval</p>	Nee

		<p>gebruik worden gemaakt van gegevens en onderzoeken die niet ouder zijn dan twee jaar. De wetgever heeft niet willen uitsluiten dat een bestuursorgaan bij het nemen van een besluit eventueel gebruik maakt van gegevens en onderzoeken die wél ouder zijn dan twee jaar. Oftewel, met de woorden 'in ieder geval' wordt bedoeld dat die twee jaar een minimumtermijn betreft.</p> <p>Voor nu is aannemelijk dat er geen enkele belemmeringen zijn. Voor de verlening van de omgevingsvergunning zal uiteindelijk nog een locatiebezoek plaatvinden met daarbij een actualisatie van de gegevens zodat dit afgestemd wordt op de realisatie.</p>	
03.15	<p>In het ontwerp en het ecologisch onderzoek wordt onvoldoende rekening gehouden met de uitstoot van stikstof ten gevolge van de realisatie van de woningbouw. In het ecologisch onderzoek wordt erkend dat de ontwikkellocatie nabij (3,3 km) het Natura 2000-gebied Botshol ligt. In het rapport wordt reeds aangestipt dat er een AERIUS-berekening dient te worden uitgevoerd om het effect van stikstof op het Natura 2000-gebied te onderbouwen. Het belang van een dergelijk onderzoek wordt onderstreept door de uitspraken die de Raad van State op 29 mei 2019 omtrent stikstof en Natura 2000-gebieden heeft gedaan (Raad van State, 29 mei 2019, ECLI;NL:RVS;2019:1603).</p>	<p>In verband met deze uitspraak van de Raad van State heeft de ontwikkelaar besloten het plan "on hold" te zetten. Deze uitspraak heeft namelijk consequenties voor ruimtelijke ontwikkelingen die zouden kunnen leiden tot een stikstoftoename op in Natura 2000-gebieden. In de nabijheid van deze locatie ligt onder meer het Natura 2000-gebied Botshol. Daar is sprake van stikstofgevoelige habitattypen. Dit is ook bij brief van 15 augustus 2019 bericht aan de indieners van de zienswijzen.</p> <p>Inmiddels heeft het RIVM (Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu) een nieuwe versie beschikbaar gesteld van de "AERIUS calculator". Met AERIUS Calculator 2019 kan de uitstoot van stikstof en de neerslag daarvan op Natura 2000-gebieden worden berekend. Als uit deze berekening blijkt dat er geen (significante) stikstofuitstoot ten gevolge van de beoogde activiteiten plaatsvindt dan is geen vergunning op basis van de wet Natuurbescherming vereist. De ontwikkelaar heeft door een ter zake deskundig bureau een AERIUS-berekening laten doen. Het gaat daarbij om de beoordeling van de aanlegfase</p>	Nee

		<p>(werktuigen en verkeersbewegingen) en in de gebruiksfase (verkeersbewegingen. Aangezien de toekomstige woningen gasloos worden gerealiseerd hebben die geen invloed op de uitstoot.</p> <p>De AERIUS-berekening voor de aanleg- en gebruiksfase samen toont aan dat geen sprake is van toename in depositie (0,00 mol/ha/jaar) op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden van soorten binnen het Natura 2000-gebied Botshol en verder weg gelegen Natura 2000-gebieden. Stikstofdepositie als het gevolg van het plan vormt daarom geen strijdigheden met de Wet natuurbescherming. Ten aanzien van stikstofdepositie is het plan daarom uitvoerbaar.</p>	
03.16	<p>Reclamanten zijn van mening dat er onderzoek is vereist naar de luchtkwaliteit. Het plangebied ligt nabij meerdere wegen en ligt bovendien in het Beperkingengebied van Schiphol. Met dit laatste aspect is sowieso geen rekening gehouden in het ontwerp.</p>	<p>Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt, dat als een woningbouwproject behoort tot een categorie gevallen die in het Besluit en de Regeling NIBM (Besluit Niet In Betekende mate) is aangewezen als een geval dat in ieder geval niet in betekende mate bijdraagt aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor een grenswaarde is opgenomen, geen verdere toets aan enige grenswaarde behoeft plaats te vinden. Aangezien het hier gaat om een gering aantal woningen wordt voldaan aan de Regeling NIBM. Er is geen specifiek luchtkwaliteits-onderzoek vereist.</p> <p>Het "Besluit gevoelige bestemmingen" geeft regels met betrekking tot de luchtkwaliteit langs rijks- en provinciale wegen binnen 300 respectievelijk 50 meter. In dit geval is de dichtstbijzijnde rijksweg de A9 en de dichtstbijzijnde Provincialeweg de N522 (Burgemeester Stramanweg). De afstand tussen de bouwlocatie en laatstgenoemde weg bedraagt aanzienlijk meer dan 50 meter. De afstand tussen de bouwlocatie en de A9</p>	Nee

		<p>bedraagt meer dan 300 meter. Dit betekent dat dit besluit niet van toepassing is op deze locatie.</p> <p>Jaarlijks doet de GGD Amsterdam metingen naar de stikstofdioxineconcentraties (NO1) in de gemeente Ouder-Amstel. Aandacht gaat daarbij naar locaties waarvoor op korte termijn nieuwbouwplannen bestaan en naar locaties waar de belasting door wegverkeer naar verwachting hoog zou kunnen zijn. Uit de metingen van 2018 blijkt dat in Ouderkerk aan de Amstel op geen van de meetlocaties de grenswaarde voor NO1 wordt overschreden. Meetpunten in de nabijheid van het plangebied waren: Op de Jan Benninghbrug De Jan Benninghweg ter hoogte van de Fuut De Holendrechteweg, direct ten zuiden van de A9</p> <p>Wij gaan ervanuit dat reclamanten doelen op bijlage 3 bij het Luchthaven Indelingsbesluit Schiphol. Dit is een kaart waarop de beperking voor bebouwing wordt aangegeven in verband met diverse milieuhinderaspecten vanwege de luchthaven. Gebleken is dat deze locatie niet valt binnen het gebied waarvoor beperkingen gelden.</p>	
Uit	<p>In de reactie op het voorontwerpbestemmingsplan hebben reclamanten erop gewezen dat in het akoestisch onderzoek geen rekening is gehouden met de geluidsbelasting door Schiphol. De gemeente stelt dat het betreffende akoestisch onderzoek is uitgevoerd in het kader van de Wet geluidhinder. Deze wet zou enkel zien op geluidhinder vanwege wegverkeerslawaai. Geluidhinder vanwege Schiphol zou hierdoor niet aan de orde zijn en niet hoeven te worden onderzocht. Dit standpunt wordt niet gedeeld. In het kader van de ruimtelijke ordening dient te worden onderzocht of er op basis van de actuele situatie geluidsbelemmeringen zijn die de realisatie van het project mogelijk belemmeren. Daarbij dient vanzelfsprekend niet</p>	<p>Voor wat betreft geluidhinder van Schiphol dient eveneens gekeken te worden naar het LIB. Wanneer een gebied buiten het "beperkingengebied" is gelegen gelden geen beperkingen met betrekking tot geluid. Niet gesteld kan daarom worden dat geluidhinder vanwege Schiphol een (mogelijke) belemmering kan betekenen voor de woningbouw op het Compiertterrein.</p> <p>In het rapport "Onderzoek industrielawaai manege ten behoeve van de woningbouwlocatie Middenweg te Ouderkerk aan de Amstel" van 11 maart 2019 is onderzoek gedaan naar de geluidhinder van de manege op de toekomstige woningbouw. Dit onderzoeksrapport was</p>	Nee

	<p>enkel rekening te worden gehouden met het geluid van de weg, maar met alle omgevingsfactoren, waaronder Schiphol en de aanwezige manege. In paragraaf 4.10.2 van de toelichting van het ontwerp wordt in relatie tot de manege gesteld dat het onderdeel 'geluid' voldoet aan de norm. In dat kader wordt verwezen naar een vermeend onderzoek van maart 2017. Het onderzoek ontbreekt echter.</p>	<p>als bijlage bij het bestemmingsplan aanwezig en is ook beschikbaar gesteld op ruimtelijkeplannen.nl.</p> <p>In dit rapport wordt geconcludeerd dat ter plaatse van de nieuw te realiseren woningen de geluidvoorschriften uit de milieuvergunning van de manege zelf worden overschreden.</p> <p>Ook het aspect verkeersaantrekkende werking van de manege vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan. Er zijn bij enkele woningen marginale overschrijdingen van de voorkeurs- en grenswaarde. Deze blijven ruim onder de maximaal toelaatbare geluidsbelasting. Dit zal worden ondervangen door bouwkundige maatregelen te treffen bij de ontvanger (nieuwe woningen) en in de omgevingsvergunning nader worden beschouwd. Voor nu volstaat het om te melden dat zal worden voldaan aan een binnen niveau van 35 dB(A) bij de minimum geluidweringseis van de in het Bouwbesluit voorgeschreven 20 dB(A).</p>	
03.18	<p>Op basis van de huidige rapporten is duidelijk dat de locatie dient te worden gesaneerd. Er is zeer waarschijnlijk sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging en er is asbest aangetroffen, zodat er sowieso sprake is van een saneringsverplichting.</p>	<p>Uit het bodemonderzoek kan inderdaad worden geconcludeerd dat ter hoogte van de noordelijk gelegen tuinen er zeer waarschijnlijk sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging. Ook is er asbest aangetroffen. Hiervoor is sprake van een saneringsverplichting.</p> <p>Ter plaatse van het verdere bedrijfsterrein is zeer waarschijnlijk geen sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging</p>	Nee
03.19	<p>Het is onduidelijk of de aangetroffen situatie en de aanwezigheid van de "ernstige" of "nieuwe" verontreiniging reeds is gemeld bij het bevoegd gezag en of er in dat kader reeds vervolgmaatregelen zijn genomen. Initiatiefnemer is daar wel wettelijk toe gehouden en de betreffende melding had dan ook in ieder geval in 2016, na ontvangst van het bodemonderzoek, dienen te worden gedaan. Het is aan</p>	<p>Zoals het onderzoek aangeeft zijn er in de huidige situatie geen belemmeringen voor het huidige gebruik en zijn er uit milieuhygiënisch oogpunt geen risico's aanwezig.</p> <p>Er is geen sprake van een spoedeisende sanering. De aanwezige verontreinigingen en bodemvreemde bij-</p>	Nee

	<p>initiatiefnemer om ter zake duidelijkheid te scheppen alvorens het ontwerp kan worden vastgesteld. Niet uitgesloten is dat de vervuiling dermate ernstig is dat dit de realisatie van het ontwerp in de weg staat. Daar komt bij dat het tevens mogelijk is dat de bodem uit hoofde van een saneringsverplichting enkele meters dient te worden afgegraven, waarbij archeologisch onderzoek vereist is.</p>	<p>mengingen en -lagen vormen alleen een beperking bij graafwerkzaamheden, zoals rioolwerkzaamheden.</p> <p>Van belang is dat er voldaan wordt aan Besluit uniforme saneringen. De graafwerkzaamheden ter plaatse van de sterk verontreinigde locaties dienen onder verhoogde veiligheidsmaatregelen uitgevoerd te worden en door een BRL 7001 gecertificeerde aannemer. Tevens wordt opgemerkt dat, bij eventuele graafwerkzaamheden ter plaatse van de onderzoekslocatie, aanvullende veiligheidsmaatregelen (gebaseerd op de CROW 400) van toepassing kunnen zijn.</p> <p>Voor het realiseren de nieuwe woningen zal plaatse van de sterk verontreinigde grond een saneringsplan dan wel een BUS-melding ingediend te worden bij de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied. Dit alvorens de werkzaamheden worden uitgevoerd.</p> <p>Hier zal alsdan ook rekening worden gehouden met de archeologie aan de westkant van het plangebied (vermoedelijk hoeft hier niet dieper gegraven te worden als 1,5meter).</p>	
03.20	<p>Dit ontwerpbestemmingsplan, dat voorziet in de realisatie van 19 wooneenheden, is in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Het ontwerp dient aldus te worden aangepast, in die zin dat er minder wooneenheden zullen worden gerealiseerd. Naar het oordeel van reclamanten is er een aanvaardbaar alternatief dat ook door omwonenden gedragen wordt. Dit plan voorziet in de realisatie van 13 woningen. Slechts dan kan er gesproken worden van een evenwichtige en voldoende kwalitatieve invulling. Het alternatieve plan kan ook worden aangenomen zonder af te wijken van het 30%-beleid. Uit de Visie 2014 blijkt namelijk dat de 3 percelen Ouderkerkerplas als één geheel kunnen worden gezien. De gemeente acht het wenselijk dat van de totale hoeveelheid woningen die op deze 3 locaties</p>	<p>De stelling van reclamanten dat dit ontwerpbestemmingsplan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening onderschrijven wij niet. Wij delen daarom evenmin hun standpunt dat dit dient te worden aangepast door minder woningen daarin op te nemen. Hiervoor wordt eveneens verwezen naar het gestelde onder 03.02.</p> <p>De visie van 2014 was destijds bedoeld om de bekende initiatieven aan de Holendrechteweg goed op elkaar te laten aansluiten. Ten tijde van het opstellen van de Visie 2014 was de gedachte dat de planvorming voor de drie locaties gelijk zou oplopen, zodat afstemming mogelijk was.</p>	Nee

	<p>gerealiseerd worden ten minste 30% sociale woningbouw betreft. Het is dus niet eens vereist dat er op het Compierterrein sociale woningbouw wordt gerealiseerd. Er kan immers voor worden gekozen dat deze op één van de andere locaties gerealiseerd wordt.</p>	<p>Inmiddels is voor het Compierterrein het ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht. De plannen voor het manegeterrein bevinden zich nog in de schetsfase. Hoewel de eigenaar wel tot ontwikkeling wil overgaan, zijn voor het Verheulterrein nog geen plannen gepresenteerd die voldoende concreet waren om verder het proces in te gaan.</p> <p>Gezien het stadium waarin de planvorming voor het Compierterrein zich bevindt ten opzichte van de andere twee locaties kan niet gesteld worden dat de drie percelen als één geheel beschouwd kunnen worden.</p> <p>Wij zijn van mening dat de eis van sociale woningbouw niet uitsluitend op de andere twee locaties kan worden "afgewenteld". Nu er geen sprake meer is van integrale planvorming zal elke locatie voor zich aan de eis van sociale woningbouw dienen te voldoen. Het is daarbij zeker niet de bedoeling dat de verplichting om 30% sociale woningbouw wordt afgewenteld op een andere, particuliere, woningbouwontwikkeling.</p> <p>In verband met het voorgaande rijst dan ook de vraag of de visie(s) nog relevant zijn voor de ontwikkeling van de drie locaties aan de Holendrechteweg.</p>	
03.21	<p>Het is van belang dat de te realiseren wooneenheden een eenheid gaan vormen met de omgeving. In dat kader is het wenselijk dat de bestaande situatie zo veel mogelijk in stand wordt gelaten en het bestaande maaiveld aldus wordt gerespecteerd. Het huidige maaiveld is - 1,6 meter NAP. Verzocht wordt om in het bestemmingsplan vast te leggen het niveau van 1,6 meter NAP als maaiveld geldt en dat het 'Peil' vanaf dit maaiveld dient te worden berekend</p>	<p>Uitgangspunt is dat het maaiveld ongeveer aansluit op het niveau van Nederhoven. Voor het plangebied betekent dit dat het huidige maaiveld niveau - om en nabij - gehandhaafd blijft. Het huidige maaiveldniveau ligt ongeveer op 0,2-0,7m +NAP. De uiteindelijke peilmaat van de woningen zal in de omgevingsvergunning worden vastgelegd.</p>	Nee
03.22	<p>Het ontwerp voorziet in de realisatie van woningen met een maximum bouwhoogte van 10 meter en een maximum</p>	<p>Op grond van het geldende bestemmingsplan Ouderkerk aan de Amstel mag de goot- en nokhoogte van de</p>	Nee

	<p>gothoogte van 6 meter. om deze hoogtes aan te passen naar 9,8 meter, respectievelijk 5,4 meter. Dit sluit beter aan bij de hoogtes van de woningen aan de Nederhoven. Deze woningen hebben een hoogte variërend van 9,2 meter tot 9,6 meter. De maximale bouwhoogte van de bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 3 meter bedragen.</p>	<p>woningen aan Nederhoven respectievelijk 10 en 6 meter bedragen. Dat geldt ook voor de omliggende straten. De hoogte van de nieuwbouw sluit daarbij goed aan.</p> <p>Voor bijbehorende bouwwerken sluit het bestemmingsplan ook aan de Nederhoven, hiervoor wordt ook verwezen naar het stelde onder 02.04.</p>	
03.23	<p>Het voornemen is om 4 twee-onder-een-kap woningen te realiseren achter de woningen aan de Holendrechteweg 13a, 14, 15, 16, 17. Om de zichtlijnen te behouden is het van belang dat de onderlinge afstand tussen de te realiseren woningen ten minste 6 meter bedraagt.</p>	<p>De ruimte tussen de woningen bedraagt minimaal 6 meter.</p>	Nee
03.24	<p>Vanwege de geringe afstand tussen de woningen aan de Holendrechteweg en de te realiseren woningen dient in het bestemmingsplan te worden vastgelegd dat dakkapellen of dakopbouwen niet zijn toegestaan aan de zijde van de Holendrechteweg.</p>	<p>De bouw van dakkapellen aan de achterzijde van gebouwen zijn vergunningvrij. Dit kan niet worden ingeperkt.</p>	Nee
03.25	<p>Ook dient te worden vastgelegd dat de te realiseren woningen niet richting de woningen aan de Holendrechteweg mogen worden uitgebouwd. Het is mogelijk om dit in het bestemmingsplan vast te leggen. Verwezen wordt naar de uitspraak van de Raad van State van 21 februari 2018, waarin nogmaals bevestigd is dat bij een bestemmingsplan de regeling voor vergunningvrij bouwen op erven in achtererfgebied kan worden ingeperkt.</p>	<p>In de bouwregels staat omschreven waaraan bijbehorende bouwwerken – zoals uitbouwen - aan moeten voldoen en is ook gemaximaliseerd. De bouwregels zijn passend bij het gebied.</p> <p>Voor de woningen aan de Holendrechteweg geldt overigens dat deze woningen ongeveer 2 meter hoger zijn gelegen. Met de thans aanwezige erfafscheiding en bossage zullen de bijbehorende bouwwerken niet of nauwelijks zichtbaar zijn.</p>	Nee
03.25	<p>In het kader van de privacy van de bewoners aan de Holendrechteweg 12,13 en 21a is het van belang dat in de zijgevel van het achter deze woning te realiseren huizenblok geen vensters worden geplaatst op de eerste en tweede verdieping. Het verzoek is om dit - voor zover mogelijk - in het bestemmingsplan vast te leggen.</p>	<p>Het plaatsen van vensters wordt geregeld in de privaatrechtelijke wetgeving. In het Burgerlijk Wetboek staat dat het niet geoorloofd is om binnen twee meter van de grenslijn van een naburig erf erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven.</p> <p>Een bestemmingsplan kan het plaatsen van vensters niet verbieden of anderszins regelen.</p>	Nee

03.26	<p>In het kader van de privacy van de bewoners aan de Holendrechteweg 12 en 13 wordt verzocht het bouwvlak richting de oostzijde te verplaatsen. Een eventueel te plaatsen garage dient aan de kant van Nederhoven te worden geplaatst.</p> <p>De bebouwing die op de hoek van het perceel van 13 komt moet minimaal 18 meter vanaf de hoek van de gevel komen en dus naar achteren opschuiven richting Nederhoven. Tevens is er niet voldoende ruimte voor een 2 onder 1 kap woning achter 12 en 13 en kan daar dus alleen maar een vrijstaande woning, waarvan het bouwvlak richting de oostzijde moet komen. De bebouwing die op de hoek van het perceel van 13 komt moet minimaal 18 meter vanaf de hoek van de gevel komen en naar achteren opschuiven richting Nederhoven.</p>	<p>In de bouwregels staat omschreven waaraan bijbehorende bouwwerken – zoals uitbouwen - aan moeten voldoen en is ook gemaximaliseerd. De bouwregels zijn passend bij het gebied.</p> <p>Voor de woningen aan de Holendrechteweg geldt overigens dat deze woningen ongeveer 2 meter hoger zijn gelegen. Met de thans aanwezige erfafscheiding en bossage zullen de bijbehorende bouwwerken niet of nauwelijks zichtbaar zijn.</p>	Nee
03.27	<p>In het kader van de privacy van omwonenden en het in kader van een goede ruimtelijke ordening is het ook van belang dat de te realiseren woningen zo veel mogelijk in het midden van het terrein tussen Nederhoven en de Holendrechteweg worden gerealiseerd. Alsdan ontstaat er een evenwichtige verdeling.</p> <p>Onderstaand worden de minimaal te hanteren afstanden vanaf de woningen aan de Holendrechteweg tot aan de in het ontwerp op te nemen bouwvlakken gespecificeerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> o Afstand tot aan het bouwvlak achter Holendrechteweg 12; minimaal 22 meter, o Afstand tot aan het bouwvlak achter Holendrechteweg 13: minimaal 22 meter recht, minimaal 18 meter diagonaal. o Afstand tot aan het bouwvlak achter Holendrechteweg 13a: minimaal 25 meter, o Afstand tot aan het bouwvlak achter Holendrechteweg 14: minimaal 27 meter, o Afstand tot aan het bouwvlak achter Holendrechteweg 15: minimaal 32 meter, o Afstand tot aan het bouwvlak achter Holendrechteweg 16: minimaal 32 meter, o Afstand tot aan het bouwvlak achter Holendrechteweg 17: 	<p>Door de ontwikkelaar is een tekening (bijgevoegd) overlegd met de afstanden tussen de woningen aan de Holendrechteweg en de bouwvlakken van de woningen in het bestemmingsplan. Hieruit blijkt dat er vrijwel in alle gevallen tegemoet wordt gekomen aan de wensen van reclamanten. Voor zover dat niet het geval is zijn wij van mening dat het verschil dusdanig klein is dat wij geen reden zien het bestemmingsplan aan te passen.</p> <p>Het gaat om de volgende afstanden: Holendrechteweg 12: 24 meter, Holendrechteweg 13: 21 meter recht en 17 meter diagonaal, Holendrechteweg 13a: 25 meter, Holendrechteweg 14: 27 meter, Holendrechteweg 15: 31 meter, Holendrechteweg 16: 32 meter, Holendrechteweg 17: 42 meter en rechterpunt van de gevel naar linkerpunt dichtstbijzijnde gevel 15 meter.</p>	Nee

	minimaal 42 meter en minimale afstand rechterpunt van de gevel naar linkerpunt dichtstbijzijnde gevel 24 meter.		
03.28	Reclamanten zijn van mening dat de rooilijn van het bouwvlak aan de Middenweg zo veel mogelijk gelijk is aan de bestaande rooilijn van de woningen in de wijk Nederhoven. Het verschil tussen de beide rooilijnen maximaal 2 meter bedragen.	Wij zien daarvoor geen aanleiding. Er is geen sprake van een verband met de rooilijn van Nederhoven.	Nee
03.29	De bewoner van de Holendrechteweg 17 kan zijn achtertuin met auto en aanhangwagen achterom bereiken over de bestaande verharding op het Compier-terrein. Dit bestaande recht van overpad dient te worden gerespecteerd en in het bestemmingsplan te worden vastgelegd. De benodigde wegbreedte dient minimaal 3 meter te zijn. Het recht van overpad is reeds akkoord bevonden. Bewoners zijn in overleg hoe precies invulling aan deze toezegging te geven	Er is naar onze informatie geen recht van overpad geregistreerd in het kadaster. Dit zal de bewoner zelf moeten regelen met de ontwikkelaar. Private afspraken zijn bij ons niet bekend.	Nee
03.30	De bestemming Tuin is enkel bestemd voor tuin. Parkeren is hier niet toegestaan. Om het benodigde aantal parkeerplaatsen te kunnen realiseren, dient parkeren in de tuin ook te worden toegestaan.	Inderdaad is parkeren niet toegestaan binnen de bestemming "Tuin". Het is wel toegestaan binnen de bestemming "Wonen". Daarmee kunnen voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Zekerheidshalve zal een aanduiding "parkeren" op de verbeelding worden aangegeven om naderhand verwarring te voorkomen.	Ja
03.31	De bestemming Verkeer is tevens bestemd voor parkeervoorzieningen. Uit de verbeelding kan echter worden afgeleid dat het niet mogelijk is om voldoende parkeerplaatsen te realiseren op de gronden met de bestemming Verkeer.	Verwezen wordt naar de beantwoording onder 03.5 en 03.30. Hiermee wordt ondervangen dat er voldoende parkeerplekken kunnen worden gerealiseerd.	Nee
03.32	Uit de bestemming Wonen blijkt dat het zou zijn toegestaan om aan huis verbonden beroepen en/of bedrijven uit te oefenen. Slechts enkele bedrijfsfuncties worden uitgesloten. Op deze wijze voorziet het bestemmingsplan in het kunnen realiseren van een 'woon- en bedrijventerrein'. Dit is onwenselijk. De bedrijfsfuncties aan huis dienen te worden geschrapt.	Verwezen wordt naar de beantwoording onder 03.10	
03.33	Er worden te ruime mogelijkheden geboden voor het realiseren van bijbehorende bouwwerken.	Qua bebouwingsmogelijkheden binnen de woonbestemming is voor bijbehorende bouwwerken	Nee

	<p>Zo kunnen er schuren van 40 m², respectievelijk 60 m² worden gerealiseerd. Daarnaast mogen er ook nog eens overkappingen (carports) worden gerealiseerd van 30 m² en worden aan- en opbouwen toegestaan. Dit alles blijktbaar naast de bestaande schuren die op dit moment al in het ontwerp zijn ingetekend. Deze regels zullen eveneens leiden tot het volledig verdichten van het volledige terrein. De bestemmingsregels dienen te worden aangepast in die zin dat de toegestane bebouwing aanzienlijk dient te worden beperkt.</p>	<p>aangesloten bij de regeling/maatvoering zoals die voor andere woonbestemmingen in Ouderkerk aan de Amstel is opgenomen. Het betreffende artikel heeft betrekking op <u>alle</u> bijbehorende bouwwerken. Er is geen sprake van bestaande schuren. Korthedshalve wordt verwezen naar de beantwoording onder 02.4 waarin wordt ingegaan op de status van de tekening waaraan reclamanten refereren. Op de verbeelding – zijnde juridisch bindend – zijn geen bijbehorende bouwwerken (schuren) ingetekend.</p>	
03.34	<p>Artikel 8.1.2. voorziet in het realiseren van ondergrondse bouwwerken. Zonder nader onderzoek naar archeologie en de bodemgesteldheid kan dit niet worden toegestaan.</p>	<p>In het archeologisch rapport wordt voorgeschreven dat vervolgonderzoek nodig is als de graafwerkzaamheden dieper rijken dan 1,5 meter.</p> <p>De initiatiefnemer heeft aangegeven dat de graafwerkzaamheden niet dieper zullen gaan dan 1,5 meter. In dat geval hoeft geen vervolgonderzoek plaats te vinden.</p> <p>Mocht toch dieper dan 1,5 meter gegraven worden dan zullen de aanbevelingen uit het rapport opgevolgd worden: "De meest geschikte vorm voor het onderzoek is een proefsleuvenonderzoek. Echter, vanwege de beperkte omvang van het plangebied en de natte bovengrond, kan het wenselijk zijn om de archeologische werkzaamheden te combineren met de graafwerkzaamheden voor de aanleg van de nieuwbouw in de vorm van een archeologische begeleiding".</p>	
03.35	<p>Tot slot benadrukken reclamanten dat in het plangebied veel bomen aanwezig zijn. De locatie is onderdeel van het Groene Hart en de Amstelscheg. De bestaande bomen dienen in het</p>	<p>Bomen worden niet bestemd/geregeld in een bestemmingsplan. Overigens is voor het kappen van bomen een "kapvergunning" vereist. Voor wat betreft</p>	

	plangebied te worden behouden. Het ontwerp gaat hier aan voorbij.	de relatie van het Groene Hart en de Amstelscheg verwijzen wij naar de beantwoording onder 03.3	
--	---	---	--