



De raad van de gemeente Ouder-Amstel,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 7 mei 2013, nummer 2013/29

BESLUIT :

de Nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen vast te stellen;

geen exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;

het ontwerp bestemmingplan vast te stellen met in achtneming van de volgende wijzigingen:

Verbeelding:

- Een strook die nu als "groen" is aangegeven bij de woningen Boterbloem 25 en 27 krijgt een woonbestemming;
- Een hoekje van het perceel Boterbloem 27 met de bestemming "Tuin-1" krijgt een woonbestemming;
- Ter plaatse van Holendrechteweg 21 krijgt een deel van de bedrijfsbestemming en een deel van de woonbestemming de tuinbestemming 'Tuin bij bedrijf' tevens wordt het bouwvlak ter plaatse vergroot ten behoeve van een (bestaande) extra woning;
- Ter plaatse van de Dorpstraat (Haventje) tot aan de Kerkstraat 2 en vanaf Achterdijk 2 t/m Achterdijk 78 wordt de dubbelbestemming 'Waterstaat -Waterkering' opgenomen volgens de legger van AGV;
- Een opbouw op de garage wordt mogelijk gemaakt aan de Koningin Emmalaan 21, 27, 33-41 (oneven), 45, 49 en 51;
- Ter plaatse van Swaneveld 42 wordt een deel van de bestemming "Verkeer" gewijzigd in de bestemming "Tuin 1";
- Het bouwvlak van het perceel Schoolweg 3 (Ons Tweede Thuis) wordt aangepast aan de verleende omgevingsvergunning.

Regels:

- Artikel 2.2 wordt gewijzigd in: 'Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of daarmee gelijk te stellen constructiedeel, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals dakkapellen, dakopbouwen, of gelijksoortige uitbreidingen van een gebouw, antennes en daarmee gelijk te stellen onderdelen;
- Aan artikel 9, lid 1 (maatschappelijk) wordt toegevoegd "ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van maatschappelijk-levensbeschouwelijke voorzieningen, uitsluitend voor levensbeschouwelijke voorzieningen;
- Bij artikel 16 (Wonen) wordt een ontheffingsmogelijkheid opgenomen om de woning te kunnen vergroten, waarbij de dakhelling van de aanbouw niet groter mag zijn dan die van het woonhuis;
- Aan artikel 15.1 sub h onder 2 (Water) wordt toegevoegd: "in overleg met de waterbeheerder".

- Aan artikel 15.2 wordt een sublid (15.2.2) toegevoegd:
"In aanvulling op het bepaalde in artikel 15.2.1 geldt dat geen watervergunning krachtens artikel 3.1, lid 2, sub i van de Keur is vereist voor het maken, hebben, wijzigen en verwijderen van steigers en afmeerpalen in wateren binnen stedelijk gebied, voor zover de steiger:
a. minder dan 1,2 meter uit de waterkant steekt; en
b. niet geheel of gedeeltelijk in de middenstrook, het stromingsprofiel, de vaarstrook en een rode of groene oeverzone ligt; en
c. niet op meer palen rust dan nodig is om de constructie te dragen; en d. de onderlinge afstand tussen de palen en de afstand tot een ander werk minimaal 3 meter is; en
e. het water vrij onder de steiger door kan stromen";

Toelichting:

- Opgenomen wordt een hoofdstuk 3.3. met betrekking tot de projectontwikkeling op gronden van de St. Urbanusparochie
- Voorts wordt een aantal technische wijzigingen/aanvullingen opgenomen, zoals aangegeven in de nota beantwoording zienswijzen;

Ouder-Amstel, 20 juni 2013

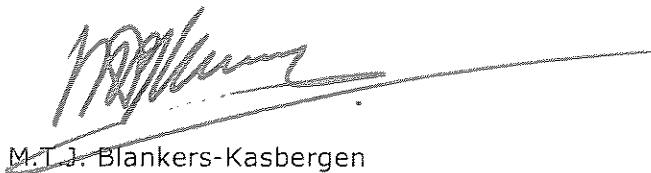
De raad voornoemd,

de raadsgriffier,



W. van Zanen

de voorzitter,



M.T.J. Blankers-Kasbergen

Nota beantwoording Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Zienswijzen			
1.	Bewoners Boterbloem 27	Gemeentelijk commentaar	Aanpassing ontwerp
a.	Een deel van de gronden van de eigenaren van Boterbloem 25 en 27 (kadastraal bekend als G1660 en G1611) heeft de bestemming Groen. Reclamanten verzoeken dit te wijzigen in de bestemming Wonen. (zie ook zienswijze 3)	In het geldende uitwerkingsplan voor dit gebied zijn de betreffende gronden bestemd voor "openbaar groen". Een strook aan de noordzijde van deze gronden behoort inderdaad bij de woningen bij de percelen Boterbloem 25 en 27. Deze gronden krijgen een woonbestemming. De gronden ten zuiden van deze strook, die de bewoner van Boterbloem 25 als woon of tuinbestemming wenst, behoudt wel de bestemming openbaar groen. De gronden behoren niet bij de genoemd perceel en de gemeente is ook niet voornemens om deze aan de bewoners van de Boterbloem 25 te verkopen.	Verbeelding wordt aangepast
b.	Een hoekje van het perceel van de bewoners van Boterbloem 27 heeft de bestemming Tuin-1. Reclamant verzoekt dit te wijzigen in Wonen.	Deze zienswijze is terecht. De betreffende gronden krijgen de bestemming wonen.	Verbeelding wordt aangepast
2.	Cultuurplatform Ouder-Amstel	Gemeentelijk commentaar	Aanpassing ontwerp
a.	Verzoek om de gebouwen die als monumenten en bijzondere objecten in kaart zijn gebracht (zie www.monumentenouderamstel.nl), op te nemen als karakteristiek, indien ze niet opgenomen zijn op de lijst van rijksmonument of aangewezen zijn als beschermd dorpsgezicht.	Reclamant geeft niet aan wat het doel is van het opnemen van karakteristieke gebouwen. Een regeling opnemen die beperkter is dan het vigerende bestemmingsplan acht de gemeente niet raadzaam. Daarnaast is de site die reclamant aangeeft niet door of in samenwerking met de gemeente op- of vastgesteld, waardoor de gemeente niet 'zomaar' deze gebouwen kan beschermen/beperken. Deze gebouwen worden derhalve in het bestemmingsplan niet opgenomen als karak-	Neen

		teristieke gebouwen. Voor wat betreft het beschermd dorpsgezicht wordt de karakteristiek van de panden reeds beschermd doordat in de regels wordt aangegeven dat het aanzien niet gewijzigd mag worden.	
b.	Verzoek om uniforme regels voor 'karakteristiek bouwwerk' op te nemen overeenkomstig de vigerende plannen.	In de regels van de vigerende plannen voor Ouderkerk aan de Amstel staat geen definitie van 'karakteristiek bouwwerk'. Het is onduidelijk welke regeling reclamant bedoelt.	Neen
3.	Bewoners Boterbloem 25	Gemeentelijk commentaar	Aanpassing ontwerp
a.	De gronden achter Boterbloem 25 zijn verkocht aan Boterbloem 25. Er loopt thans een procedure over de verkoop. Zowel de bestemming Groen als de grootte ervan is onjuist. Reclamant verzoekt dit te wijzigen in de bestemming Wonen of Tuin. (zie ook zienswijze 1)	Zie beantwoording onder 1.	Neen
b.	Waar staan de letters WIU voor in de strook Groen?	De letters WIU staan voor Werk In Uitvoering. Dit staat in de pdf van de verbeelding in de ondergrond en heeft geen status in het bestemmingsplan. In het digitale bestemmingsplan, wat juridisch bindend is, (zie www.ruimtelijkeplannen.nl) zijn deze letters niet te zien. De ondergrond is uitsluitend in de geprinte versie ter oriëntatie zichtbaar.	Neen
4.	Bewoners Strandvlietlaan 44	Gemeentelijk commentaar	Aanpassing ontwerp
a.	Het ontwerpbestemmingsplan biedt niet meer de mogelijkheid om de woning te vergroten door het dakvlak naar achteren te verlengen, zoals dat wel kon op basis van het bestemmingsplan Ouderkerk Oost 1974. Reclamant verzoekt de regeling uit het oude be-	We gaan ervan uit dat reclamant art. 34 sub 2 (algemene afwijkingsvoorschriften) bedoelt van het bestemmingsplan Ouderkerk Oost 1974. Daarin is opgenomen dat na vrijstelling voor het aanbouwen de dakhelling van de aanbouw niet groter mag zijn	Regels worden aangepast

	stemmingsplan over te nemen om aan te sluiten bij de behoefte van bewoners anno 2013.	dan die van het woonhuis. Het was geen rechtstreekse bouwmogelijkheid, maar wordt mogelijk gemaakt middels een vrijstelling. In het nieuwe plan zal opnieuw een ontheffingsmogelijkheid worden opgenomen.	
5.	Bewoners Koningin Emmalaan 40 en 42	Gemeentelijk commentaar	Aanpassing ontwerp
a.	Meerdere huizen in de straat hebben een opbouw op de garage geplaatst met dakkapel. De daklijn van de opbouw ligt gelijk met het dak van de woning en de nokhoogte in sommige gevallen hoger is dan de maximale toegestane 4 meter in het ontwerpbestemmingsplan. Reclamanten willen ook een dergelijke opbouw realiseren en verzoeken dit mogelijk te maken in het ontwerpbestemmingsplan.	Zie onder 4a	Regels worden aangepast
6.	Bewoners van Koningin Julianalaan 31	Gemeentelijk commentaar	Aanpassing ontwerp
a.	Koningin Julianalaan 31A heeft de bestemming Bedrijf gekregen in plaats van Wonen. Reclamant heeft 6 jaar geleden Koningin Julianalaan 31 gekocht. Toen gaf de gemeente aan dat het bedrijf getolereerd wordt, omdat het al zolang aanwezig is, er geen gevaar bestaat, omwonenden geen bezwaar hebben en het gekoppeld is aan de huidige gebruiker. Reclamant verzoekt in het bestemmingsplan op te nemen dat deze functie eindig is.	Voor dit bedrijf is een bouwvergunning verleend. Dat betekent dat er sprake is van een legaal aanwezig bedrijf. Bij ons zijn geen schriftelijke bewijzen van de toezegging aanwezig.	Neen
7.	Pot Jonker advocaten namens Van Amt Projectontwikkeling BV en R.K. Parochie van St. Urbanus	Gemeentelijk commentaar	Aanpassing ontwerp
<i>Verwerking inspraak</i>			

a.	Gerefereerd wordt aan de ingebrachte inspraakreactie. Deze doet nog opgeld. Verzocht wordt deze als herhaald en ingelast te beschouwen.	Kortheidshalve wordt verwezen naar de nota van beantwoording van de inspraak.	Neen
b.	Adressant heeft geconstateerd dat de door haar ontvangen nota van beantwoording licht afwijkt van de nota van beantwoording zoals die in het ontwerp bestemmingsplan is opgenomen en vraagt welke de juiste is	De strekking van de inhoud van beide nota's is hetzelfde, de in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen teksten zijn maatgevend.	Neen
c.	Adressant vindt nog steeds dat het niet meenemen van de door haar voorgestane ontwikkelingen onjuist is. Deze zijn niet meegenomen terwijl er bij de inspraakreactie een duidelijk overzicht is aangeleverd.	De ontwikkelingen zijn niet meegenomen omdat een conserverend bestemmingsplan is gemaakt. De gemeente onderschrijft de voorgestelde ontwikkelingen niet, dus ook bij een wel op ontwikkeling gericht bestemmingsplan zouden deze niet zijn opgenomen. Dit is al langer bekend bij adressant.	Neen
d.	Adressant vindt dat er minimaal overwegingen ter zake van de ruimtelijke, financiële en maatschappelijke haalbaarheid moeten worden gepresenteerd ter onderbouwing van het niet meenemen van de door haar gewenste ontwikkelingen.	Er heeft intensief en veelvuldig overleg plaatsgevonden met adressant wat niet heeft geleid tot overeenstemming. De gemeente deelt de uitgangspunten van de ontwikkeling niet. De gedane voorstellen passen onvoldoende in de omgeving, die gedeeltelijk uit beschermd dorpsgezicht bestaat. Ruimtelijk acht de gemeente de volumes te massaal, de bouwhoogte te hoog, en een gebouwde parkeeroplossing die boven het maaiveld uitkomt en door haar omvang het groene karakter van het gebied aantast ongewenst.	Neen
e.	In het gevoerde overleg heeft Van Amt B.V. aangegeven dat de plannen voor haar financieel haalbaar zijn en door de Parochie is aangegeven welke netto opbrengsten werden verwacht. Er was sprake van een positief saldo van meerdere miljoenen. Hieruit volgt dat ook andere stedenbouwkundige ontwikkelingen op basis van andere uitgangspunten mogelijk zijn, in die zin dat zij	Financieel zijn de plannen voor de gemeente niet haalbaar omdat er geen anterieure overeenkomst is gesloten en er geen exploitatieplan is. De maatschappelijke haalbaarheid van de voorgestelde ontwikkelingen is gering omdat de gemeente er niet achter staat. Verwacht wordt dat omwonenden ook geen voorstander zullen zijn, daar zij rekenen op een be-	Neen

	een positief financieel resultaat kunnen geven, waarbij het wel zo kan zijn dat de totale netto opbrengst lager is.	scheidener vorm van ontwikkeling die meer is toegesneden op de omgeving waarin zij moet plaatsvinden.	
f.	Adressant gaat nader in op de begrippen uitwerkingsplicht en wijzigingsbevoegdheid en stelt dat een wijzigingsbevoegdheid wel kan worden opgenomen zonder dat er een exploitatieplan wordt vastgesteld. Adressant vindt het juridisch onjuist dat de gemeente in de beantwoording van de inspraak heeft vastgesteld dat het opnemen van dergelijke bevoegdheden niet mogelijk is omdat er nog geen overeenstemming is over de ontwikkelingen.	Zonder gedeelde uitgangspunten is het niet wenselijk of zinvol om een uitwerkingsplicht of wijzigingsbevoegdheid op te nemen, juist omdat deze geclausuleerd moeten zijn. Beide hebben ook tot gevolg dat de gemeenteraad geen invloed meer heeft op de ontwikkeling omdat het vaststellen van een uitwerking- of wijzigingsplan de bevoegdheid van B&W is.	Neen
g.	Adressant stelt dat de gemeente niet wil aangeven welke grenzen zij aan de ontwikkeling wil stellen en dat zij daarom geen overeenstemming kan bereiken.	In het gevoerde overleg is duidelijk aangegeven dat de ontwikkeling scheidener van opzet moet zijn, zie ook bij punt 4. De ruimtelijke visie op basis waarvan het overleg werd gevoerd is vastgesteld door B&W en in het overleg is voldoende ruimte geboden om hieraan een invulling te geven welke ook mocht afwijken van de in de visie opgenomen voorbeeldvervalsingen. De ontwikkelaar wenst echter vast te houden aan een plan dat niet acceptabel is. Enerzijds is dit het gevolg van de overeenkomst welke tussen Parochie en ontwikkelaar is gesloten, waarbij de gemeente zich op het standpunt stelt dat die voor haar geen uitgangspunt voor de ontwikkeling is. De gemeente is op geen enkele wijze gebonden aan een privaatrechtelijke overeenkomst die tussen derden wordt gesloten. Anderzijds wordt beschermd met uitgangspunten van een belegger aan wie de ontwikkeling moet worden verkocht. Ook aan deze uitgangspunten is de gemeente geenszins gebonden.	Neen
h.	Adressant kondigt aan dat een aanvraag omgevingsvergunning zal worden ingediend.	Inmiddels zijn 5 aanvragen ontvangen. Deze aanvragen zijn samen het al bekende initiatief van Van Amt B.V. De aanvragen passen geen van alle in	Neen

		<p>het bestemmingsplan uit 1970. De aanvragen passen ook geen van alle in het ontwerp bestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen. De aanvragen zijn ingekomen toen het ontwerp bestemmingsplan ter inzage lag volgens Wro. Dit heeft als gevolg dat de aanvragen aangehouden zullen worden totdat de gemeenteraad het voorliggende nieuwe bestemmingsplan zal hebben vastgesteld. Daarna zullen de aanvragen formeel worden afgehandeld.</p>	
i.	<p>Adressant kan zich niet vinden in de wijzigingen die sinds de inspraak in het bestemmingsplan zijn doorgevoerd.</p>	<p>Betreffende aanpassingen zijn doorgevoerd om het uitgangspunt van conserverend bestemmen zoveel mogelijk recht te doen. De regeling in het ontwerp bestemmingsplan sluit beter aan op de regels in het bestemmingsplan Ouderkerk 1970 dan de regeling in het voorontwerp dat deed.</p>	Neen
j.	<p>De doorgevoerde aanpassingen komen niet overeen met de in de inspraakronde door adressant gevraagde aanpassingen. Nogmaals wordt verzocht het plan conform de inspraakreactie en nu ook de zienswijze aan te passen. In bijlagen bij de zienswijze is de ruimtelijke onderbouwing opgenomen die zal worden gevoegd bij de aanvraag omgevingsvergunning. Gevraagd wordt het plan zo vast te stellen dat de door Van Amt BV aangevraagde ontwikkeling mogelijk wordt.</p>	<p>In de eerste plaats wordt hier verwezen naar de beantwoording onder punt h. Uitgangspunten die de gemeente niet onderschrijft worden niet in een bestemmingsplan opgenomen. Daarnaast is het honoreren van het verzoek van adressant uit het oogpunt van goed bestuur niet wenselijk. De aanpassingen waarom wordt gevraagd zijn zo groot dat deze niet bij een gewijzigde vaststelling geregeld behoren te worden. Er heeft geen inspraak plaatsgehad over deze plannen en ook heeft niet de kans bestaan om zienswijzen tegen deze plannen in te dienen. Bij een zorgvuldig proces hoort dit wel te gebeuren, zodat met de uitkomsten hiervan rekening kan worden gehouden in de besluitvorming. De ruimtelijke onderbouwing is onvolledig en de inhoud ervan wordt niet onderschreven. Dit wordt in de bijlage bij deze Nota toegelicht.</p>	Neen

8.	Bewoners Watersnip 22	Gemeentelijk commentaar	Aanpassing ontwerp
a.	Reclamant wenst de woning uit te breiden door middel van twee aanbouwen aan de achterzijde van de woning. Reclamant verzoekt om dit in het bestemmingsplan mogelijk te maken. Dit verzoek geldt ook voor Watersnip 20 en 24.	Omdat dit een consoliderend plan is - wat betekent dat de bestaande planologische situatie wordt vastgelegd, zoals neergelegd in de nu geldende plannen – worden er geen nieuwe ontwikkelingen opgenomen. Hiervoor dient u, indien de bouw vergunningsvrij niet mogelijk is een apart (Wabo)procedure te volgen.	Neen
9.	Bewoners Watersnip 24	Gemeentelijk commentaar	Aanpassing ontwerp
a.	Zie verzoek onder 8a.	Zie beantwoording onder 8a.	Neen
b.	De voortuin heeft de bestemming T-1, maar de zij- en achtertuin hebben de bestemming Wonen. Dit lijkt niet adequaat te zijn.	Het klopt dat de voortuinen bestemd zijn als Tuin-1 of Tuin-2. De systematiek van onderhavig bestemmingsplan bepaalt dat de voortuin de bestemming Tuin-1 of Tuin-2 krijgt. Deze bestemmingen zijn bedoeld voor de voortuin behorend bij de woning. In Tuin-1 mogen geen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, m.u.v. erkers. De grens van de bestemming Tuin-1 ligt, op een enkele uitzondering na, 1 meter achter het verlengde van de voorgevel. Uit stedenbouwkundig oogpunt is hiervoor gekozen, zodat de bijgebouwen achter de voorgevel komen te liggen. In de bestemming Wonen is dit ook genoemd (zie art. 16.2.2 sub b onder 5 van de regels). De achter- of zijtuin hebben de bestemming Wonen omdat op die gronden wel bijgebouwen zijn toegestaan (zie art. 16.2.2 van de regels).	Neen
c.	Reclamant verzoekt om een bed & breakfast enkel op basis van een wijzigingsbevoegdheid mogelijk te maken en niet rechtsreeks voor de gehele bebouwde kom.	Zoals reclamant aangeeft zijn er voorwaarden verbonden aan een bed & breakfast. Door deze voorwaarden te hanteren blijft er sprake van een goede ruimtelijke ordening met als uitgangspunt een goed woon- en leefklimaat.	Neen

10.	Werkgroep ruimtelijke ordening en verkeer	Gemeentelijk commentaar	Aanpassing ontwerp
<i>Toelichting</i>			
a.	p. 13 Groene Hart. "De provincie Noord-Holland beschikt over verschillende Nationale landschappen waaronder het Groene Hart, dat ook gelegen is binnen het plangebied." Reclamant vindt het een vreemde passage i.v.m. het 'plangebied'. Reclamant gaat ervan uit dat de hele Amstelscheg volgens de Provincie tot het Groene Hart behoort.	De toelichting is toegespitst op het plangebied. Met bedoelde passage wordt bedoeld dat het plangebied is gelegen binnen het Groene Hart in plaats van andersom. Dit is abusievelijk verkeerd opgenomen.	De toelichting wordt aangepast.
b.	p. 16 "In de BKP's ... niveau van de kruin van de dijk." Deze ontwerpprincipes komen reclamant niet duidelijk voor. Waarom is het zicht specifiek bij Hoger Einde Noord genoemd?	In het BKP Amstel en Bovenlanden is specifiek Hoger Einde-Noord genoemd, als bebouwingslint dat aan de rand van de bebouwde kom van de kern Ouderkerk is gelegen. De openheid rondom deze woningen en het vrije zicht is een belangrijke kwaliteit in deze omgeving. Het is opgenomen in de toelichting als zijnde een relevant onderdeel van het BKP.	Neen
c.	p. 18 Recreatie. "Twee gebieden verdeeld over de kern Ouderkerk aan de Amstel zijn aangewezen als gebieden om te recreëren." Hiermee worden de voetbalvelden en de groenstrook tegen de A9 in de Benning bedoeld. Reclamant geeft aan dat de kleinere parkjes niet vergeten moeten worden, zoals bij het Sluisplein, aan de Jacob van Ruysdaelweg en bij de W. van Egmondlaan. Reclamant geeft aan dat het goed is om deze kleinere voorzieningen in stand te houden.	De genoemde gebieden betreffen gebieden waar gerecreëerd wordt, in de zin van sport en spel. Hiermee worden dus niet de (speel)parkjes bedoeld. Binnen het plangebied zijn inderdaad parken of groenstroken aanwezig, die als zodanig zijn bestemd en dus ook in stand worden gehouden.	Neen
d.	p. 19 Economische visie. "Voor Ouder-Amstel is een "beleidsambitie Economie 2020+" ... regio en bedrijfsleven is noodzakelijk." Reclamant vindt de tekst te algemeen en verzoekt om op zijn minst de ambities van de gemeente m.b.t. de ontwikkeling van toerisme te noemen.	De toeristisch recreatieve potenties van Ouderkerk aan de Amstel kunnen verder benut worden. In de komende jaren zal de gemeente tezamen met ondernemers en andere stakeholders w.o. de Stadsregio, kunnen uitwerken welke acties ondernomen dienen te worden om dit mogelijk te maken. Een	Toelichting wordt aangepast

		en ander moet er toe leiden dat Ouder-Amstel onderdeel gaat uitmaken van het toeristisch gebied van Amsterdam met een eigen 'gezicht. Meer toerisme en recreatie betekent meer basis voor detailhandel en horeca, betekent meer werkgelegenheid en economische vitaliteit. Aanknopingspunten zijn het uitbouwen van het landelijk-ambachtelijke karakter van Ouderkerk ad. Amstel en vervlechting tussen dorpskern en buitengebied. Bereikbaarheid is hierbij belangrijk.	
e.	p. 24 Cultuurhistorie. Karakteristieke gebouwen m.u.v. rijksmonumenten en beschermd dorpsgezicht, worden niet genoemd. De gemeente heeft geen monumentenbeleid. Het bestemmingsplan biedt weinig aanknopingspunten voor beleid t.a.v. behoud van waardevolle historische objecten. Reclamant verzoekt een lijst te maken (zie www.monumentenouderamstel.nl).	Zie beantwoording onder 2a.	Neen
f.	p. 25-26. Archeologie. "Om deze archeologische waarde te beschermen is ... Er hoeft dan ook geen archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden." Reclamant vraagt zich af waarom er geen onderzoek uitgevoerd hoeft te worden, terwijl veel gronden een hoge archeologische verwachtingswaarde hebben. De gemeente Ouder-Amstel is echter in het Provinciaal Archeologisch Depot een witte vlek (geen bodemvondsten). Waar zijn alle bodemvondsten die in al die onderzoeken zijn gerapporteerd?	Omdat er geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, worden de grond en de eventuele archeologische aanwezige waarden niet verstoord. Daarom hoeft er geen onderzoek uitgevoerd te worden. Indien er zich een nieuwe ontwikkeling voordoet zullen de gronden met de dubbelbestemming Waarde –Archeologie onderzocht moeten worden. Het betreft een <i>verwachtingswaarde</i> op basis van De IKAW (indicatieve kaart archeologische waarden) en de Provinciale Waardenkaart. De aanwezigheid van deze dubbelbestemming geeft niet per definitie aan dat er daadwerkelijk iets in de grond zit.	Neen
g.	p. 27 "Wegen binnen de plangrenzen ... in principe een onderzoekszone van 200 meter." Reclamant acht dit niet juist: de Benningweg/ Machineweg en	Deze wegen zullen in de toelichting genoemd worden.	De toelichting wordt aangepast.

	Hoofdenburgsingel/ Ruysdaelweg zijn nu aangewezen als 50 km wegen en dus niet als verblijfsgebied.		
<i>Regels</i>			
h.	Begrip Horeca. Reclamant vindt de indeling van categorieën onduidelijk, zeker gezien de ervaringen met de horeca Ouderkerkerplas. Het verschil tussen h=3 en h=4 is volgens reclamant onduidelijk: er kunnen veel 'grenstwissen' ontstaan.	Deze onderverdeling wordt in vele bestemmingsplannen gehanteerd. Om interpretatieverschillen te voorkomen nemen we evenwel de begrippen café en discotheek/dancing op in de begrippenlijst van de regels.	De regels van het bestemmingsplan zullen worden aangepast.
i.	Art. 4.1 sub e (specifieke vorm van bedrijf – garagebedrijf), f (nutsvoorziening) en g (bedrijfswoning). Reclamant vindt het onduidelijk en vraagt wat wordt bedoeld?	Dit zijn aanduidingen die op de verbeelding zijn opgenomen voor bepaalde gronden. Bedrijfswoning en nutsvoorziening/voorziening van algemeen nut zijn als begripsbepaling in de regels opgenomen (art. 1.14 respectievelijk 1.59 van de regels). Met specifieke vorm van bedrijf - garagebedrijf wordt een bedrijf bedoeld waar auto's gerepareerd worden, zoals dat in het normaal taalgebruik bekend is.	Neen
<i>Verbeelding</i>			
j.	Het Haventje heeft terecht een recreatieve bestemming.	De gemeente neemt kennis van deze reactie.	Neen
k.	Het landje langs de A9 achter de wijk Benning heeft terecht een agrarische bestemming.	De gemeente neemt kennis van deze reactie	Neen
l.	Locatie 'Smeur' heeft een maatschappelijke bestemming. Het idee is dat hier de brandweerkazerne komt . Die wordt niet in het bestemmingsplan genoemd. Reclamant wijst de gemeente erop dat 2 km naar het westen de brandweerkazerne Amstelveen is gevestigd en 2,5 km ten oosten de kazerne A-Zuid-Oost. Gelet op de Rijksoverheid om gemeenten te laten samenwerken, is het volgens reclamant niet juist om een eigen brandweerkazerne op te richten. Het argument dat de gemeente verantwoordelijk is voor de buitengebieden (Waver en Ronde Hoep) snijdt voor deze locatie geen hout: dit is immers te	Voor onderhavige locatie is destijds aan aparte procedure gestart voor wijziging van de bestemming ten behoeve van de vestiging van de brandweergarage. Deze procedure is overgenomen/ingehaald door dit bestemmingsplan. De vestiging van een brandweergarage heeft nimmer te maken met het al of niet ambtelijk/bestuurlijk samenwerken van overheden, maar wel met opkomstnormen c.q. aanrijtijden. Bij calamiteiten in bebouwd gebied dient de brandweer binnen genormeerde tijd aanwezig te kunnen zijn, dat is niet mogelijk bij vestigingen die op grotere	Neen

	ver van de Waver. Reclamant vindt de financiële consequenties aanzienlijk en planologisch is reclamant het niet eens met de locatie. Het is volgens reclamant een beeldbepalend deel dan de entree van het dorp.	afstand liggen. De entree van het dorp zou in de ogen van de gemeente door een aansprekende ontwerp voor de brandweergarage juist kunnen worden versterkt.	
11.	Bewoners van Ronde Hoep Oost 16	Gemeentelijk commentaar	Aanpassing ontwerp
a.	Reclamant vindt dat er geen rekening wordt gehouden met een bouwbestemming voor het terrein van de parochie St. Urbanus (Ronde Hoep Oost 31) achter het kerkgebouw en aan de Schoolweg. Het niet opnemen van de bouwvlakken leidt volgens reclamant tot het in gevaar brengen van de continuïteit van het monumentale pand inclusief pastorie. Het Bisdom Haarlem dient nog een kerk te sluiten en zonder bouw mogelijkheden is volgens reclamant de parochie in gevaar. De gevraagde bouwbestemming is volgens reclamant reeds in 2001 toegezegd door de toenmalig wethouder. Volgens reclamant zijn voor de nieuwbouw van 'Ons Tweede Thuis' de waterberging, groen, parkeren, bebouwing op erf grenzen onvoldoende meegewogen en zoekt de gemeente compensatiemogelijkheden. Reclamant verzoekt de bouwvlakken op het terrein van de parochie op te nemen.	Zie tevens beantwoording onder 7. Vooralsnog is er geen overeenstemming tussen de gemeente en de Parochie over de voorgenomen ontwikkeling van de Parochie en zijn derhalve de ontwikkelingen nog niet voldoende concreet om op te kunnen nemen in het bestemmingsplan.	Neen
12.	Tekenis BV namens bewoners Wulp 7 en 8	Gemeentelijk commentaar	Aanpassing ontwerp
a.	Reclamanten verzoeken om in het bestemmingsplan een architectonische beëindiging van de woonblokken Wulp 1 t/m 7 en 2 t/m 8 op te nemen. Concreet verzoekt reclamant om ca. 3 meter aanzichtbreedte (uiteinde van het blok) tot een bouwhoogte van 9,5 me-	Ter plaatse van de betreffende woningen is een goot- en bouwhoogte van 6 respectievelijk 10 meter toegestaan. Reclamant wil derhalve de goothoogte verhogen. Omdat dit een consoliderend plan is - wat betekent dat de bestaande planologische situatie	Neen

	ter te kunnen bouwen met een vlakke afwerking.	wordt vastgelegd, zoals neergelegd in de nu geldende plannen – worden er geen nieuwe ontwikkelingen opgenomen. Hiervoor dient u, indien de bouw vergunningsvrij niet mogelijk is, een apart (Wabo)procedure te volgen.	
13.	Bewoner Sluisvaart 166	Gemeentelijk commentaar	Aanpassing ontwerp
a.	Reclamante wenst uit te bouwen aan de voorzijde van de woning en zo aan te sluiten bij de voorzijde van Sluisvaart 168. Reclamante wil de woning splitsen zodat haar kinderen zelfstandig op de verdiepingen kunnen wonen. Ook wil zij eventueel een b&b oprichten.	Het initiatief van reclamante om woonruimte mogelijk te maken voor jongeren heeft de sympathie van de gemeente. Ook in de Woonvisie wordt aandacht geschonken aan dit onderwerp. Omdat dit echter een consoliderend plan is - wat betekent dat de bestaande planologische situatie wordt vastgelegd, zoals neergelegd in de nu geldende plannen – worden er geen nieuwe ontwikkelingen opgenomen. Vanwege het gelijkheidsbeginsel kunnen wij daarom de zienswijzen van reclamante niet honoreren. Wel is het mogelijk, een aparte (Wabo)procedure te volgen.	Neen

II	Ambtshalve wijzigingen
	<p><u>Regels</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Aan artikel 15.1 sub h onder 2 wordt het volgende toegevoegd: in overleg met de waterbeheerder. - Aan artikel 15.2 wordt een sublid (15.2.2) toegevoegd ten behoeve van de Keur AGV: In aanvulling op het bepaalde in artikel 15.2.1 geldt dat geen watervergunning krachtens artikel 3.1, lid 2, sub i van de Keur is vereist voor het maken, hebben, wijzigen en verwijderen van steigers en afmeerpalen in wateren binnen stedelijk gebied, voor zover de steiger: <ul style="list-style-type: none"> a. minder dan 1,2 meter uit de waterkant steekt; en b. niet geheel of gedeeltelijk in de middenstrook, het stromingsprofiel, de vaarstrook en een rode of groene oeverzone ligt; en c. niet op meer palen rust dan nodig is om de constructie te dragen; en d. de onderlinge afstand tussen de palen en de afstand tot een ander werk minimaal 3 meter is; en e. het water vrij onder de steiger door kan stromen.

Verbeelding

Ter plaatse van Holendrechteweg 21:

1) een deel van de bedrijfsbestemming en een deel van de woonbestemming krijgt de tuinbestemming 'Tuin bij bedrijf'.

2) het bouwvlak wordt ter plaatse vergroot ten behoeve van een extra woning.

Ter plaatse van de Dorpstraat (Haventje) tot aan de Kerkstraat 2 en vanaf Achterdijk 2 t/m Achterdijk 78 wordt de dubbelbestemming 'Waterstaat –Waterkering' opgenomen volgens de legger AGV.

De opbouw op de garage dient mogelijk te worden gemaakt aan de Koningin Emmalaan 21, 27, 33-41 (oneven), 45, 49 en 51.

Ter plaatse van Swaneveld wordt een deel van de bestemming Verkeer gewijzigd in de bestemming Tuin 1.

Toelichting

Op P. 22 staat dat de rioleringstaak valt onder de verantwoordelijkheid van AGV. Dit wordt gewijzigd in de toelichting.

Op p. 23 wordt de huidige situatie van de bodemgesteldheid en grondwater als volgt aangepast / aangevuld: Het plangebied ligt in twee polders. Het noordelijke gedeelte ligt in de Duivendrechtsepolder en heeft een vast peil van NAP -2,25. Het zuidelijke gedeelte ligt voor een belangrijk deel op een peil van NAP -2,80.

Op p. 23 staat "De Amstel en de Bullewijk zijn op basis van de Keur van het Hoogheemraadschap aangeduid als primair water." Achter 'water' wordt het volgende toegevoegd: '(boezemwater). Boezemwater vervult een belangrijke taak bij het uitmalen van water naar de Noordzee.'

Op p. 36 staat: "Daarnaast is, uitsluitend waar de bestemming 'Water' grenst aan de bestemming 'Wonen', tevens een steiger toegestaan ...". Hier wordt aan toegevoegd: 'in overleg met de waterbeheerder. Steigers moeten voldoen aan de Keur 2011 en zijn bij woningen langs primaire wateren altijd meldingsplichtig, soms ook vergunningsplichtig.'

Bijlage bij de Nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

De ruimtelijke onderbouwing in de zienswijze spreekt over 3 aanvragen omgevingsvergunning. Er zijn inmiddels echter 5 aanvragen ingediend, elk met een aparte ruimtelijke onderbouwing. Hoe met de ingediende aanvragen omgegaan wordt is toegelicht bij punt 7.

Het Rijksbeleid wordt onvoldoende beschreven, er is wel aandacht voor de SVIR maar niet voor het BARRO, terwijl juist dat laatste de juridisch bindende voorschriften vanuit het Rijk op het gebied van de ruimtelijke ordening bevat. Onduidelijk is waarom de structuurvisie Amsterdam 2040 wordt beschreven.

Het vogelvluchtperspectief op pagina 9 geeft geen goed beeld van de verhoudingen en het gepresenteerde groene beeld zal naar verwachting geen werkelijkheid worden. Het gebouw op de hoek Schoolweg/Polderweg telt 4 bouwlagen bovenop de parkeergarage en zal daarom minimaal 13 meter hoog zijn. Dit is hoger dan het ernaast gelegen gebouw van Ons Tweede Thuis, terwijl het in het perspectief lijkt alsof het gebouw van Van Amt BV lager is. Het dak van de parkeergarage is groen gekleurd maar in de praktijk zal dit niet vergelijkbaar zijn met gras of beplanting in de volle grond, en bomen kunnen er niet worden geplant.

Op pagina 18 wordt de ruimtelijke visie Schoolweg Noord beschreven. Deze beschrijving is niet volledig, gedeeltelijk onjuist en daardoor niet adequaat. De conclusie dat het plan van Van Amt BV deels zou passen in de visie wordt niet gedeeld. Het gewenste transparante karakter wordt niet bereikt als gevolg van de te grote en massale volumes. Als gevolg van de parkeeroplossing verdwijnt ter plaatse al het groen en zijn er nauwelijks mogelijkheden om een nieuwe groene inrichting te bewerkstelligen. De ruimtelijke visie gaat uit van laagbouw tussen Ons Tweede Thuis en de kerk en een klein appartementengebouw met 5 appartementen in 3,5 lagen op de hoek Polderweg/Schoolweg en niet zoals beschreven in 4-5 bouwlagen. Het plan van Van Amt BV stelt appartementengebouwen voor die bovenop een onder het gehele plan gelegen parkeergarage staan. De garage steekt boven het huidige maaiveld uit, daar waar Ons Tweede Thuis juist op dit peil bouwt. Het appartementengebouw op de hoek Schoolweg/Polderweg ligt in het plan van Van Amt BV niet op de hoek maar terug op het eigen terrein. Tevens betreft het niet een rank en smal gebouw, wat daardoor iets hoger dan 3 lagen zou kunnen zijn, maar een fors volume in 4 lagen dat over een grote lengte en breedte is gedacht. Dit sluit niet aan op de basisgedachten in de visie.

Noodzakelijke onderzoeken, zoals op het gebied van de verkeersafwikkeling, het parkeren, de invloed op de grondwaterstromen en watercompensatie ontbreken, zodat geen beoordeling op deze aspecten mogelijk is en van een goede ruimtelijke onderbouwing geen sprake is. Wel uitgevoerde onderzoeken zijn niet opgenomen in de zienswijze of de ruimtelijke onderbouwing, er wordt alleen vermeld dat ze er zijn. Dit betreft onderzoek naar de bodemkwaliteit, flora en fauna en geluid. Deze rapporten worden kort beschreven maar zijn niet beschikbaar om deze te beoordelen. Niet duidelijk is daardoor hoe oud deze onderzoeken zijn en of de gehanteerde uitgangspunten juist zijn.

Uit de beschrijving van het bodemonderzoek volgt dat de locatie zodanig zwaar vervuild is dat deze moet worden gesaneerd. Pas na bodemsanering is de locatie geschikt. Niet aangegeven wordt of en hoe deze sanering is voorbereid, en of de goedkeuring van het bevoegd gezag hiervoor kan worden verkregen.

Over de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid staat vermeld dat in 2011 en 2012 diverse voorlichtingsbijeenkomsten zijn gehouden. Onduidelijk is voor wie deze bijeenkomsten toegankelijk waren en wat daar is besproken. De gemeente was hierbij niet uitgenodigd. De gemeente heeft zelf uiteraard nog geen inspraak over het voornemen van Van Amt BV gehouden.

Vermeld staat dat zo spoedig mogelijk een anterieure overeenkomst met de gemeente zal worden gesloten. Het gevoerde overleg is echter met negatief resultaat beëindigd op initiatief van de gemeente. Het bleek niet mogelijk tot een intentie overeenkomst over uitgangspunten voor een ontwikkeling te komen, laat staan dat er een basis zou zijn voor een daarop volgende anterieure overeenkomst ten behoeve van onder meer het kostenverhaal als vereist volgens Wro. Het verplichte kostenverhaal is dus niet verzekerd en alleen al daarom is het onmogelijk om het initiatief van Van Amt BV planologisch te faciliteren.