

Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Rijksstraatweg 125 Duivendrecht

Ouder-Amstel - Juni 2023

Zienswijzefase

Burgemeester en Wethouders van Ouder-Amstel hebben in hun vergadering van 24 januari 2023 het bestemmingsplan “Rijksstraatweg 125” vrij gegeven voor inzage. Het ontwerpbestemmingsplan met de bijbehorende stukken heeft van 2 februari 2023 tot en met 15 maart 2023 ter inzage gelegen. Tevens was er een mogelijkheid om de plannen fysiek in te zien. Binnen genoemde termijn heeft een ieder zienswijzen naar voren kunnen brengen tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijzen

De gemeente heeft in totaal 2 zienswijzen ontvangen.

Ontvankelijkheid zienswijzen

Alle zienswijzen zijn ontvankelijk.

Voor de overzichtelijkheid is gekozen om per ingediende zienswijze te reageren en niet per onderwerp.

Beantwoording (inhoudelijke) zienswijzen

Naam		Inhoud	Reactie gemeente	Conclusie
Zienswijze 1	1	<p>Wijziging van het huidige bestemmingsplan naar woonbestemming is goed voor de inwoners van Duivendrecht. De huidige boerderij sluit qua bouwhoogte mooi aan bij de bestaande oostzijde Rijksstraatweg. Toename van nok-en goothoogte schaadt daarentegen de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden van dit stuk oostelijke Rijksstraatweg en is in strijd met de vigerende Welstandsnota Ouder-Amstel.</p> <p>Verzocht wordt om in het nieuwe bestemmingsplan de huidige nok-en goothoogte van maximaal 8 meter te handhaven.</p>	<p>Ten opzichte van de nu toegestane bouwhoogte is inderdaad sprake van een toename van de toegestane goot- en bouwhoogte. Daar staat tegenover dat de bebouwingmogelijkheden worden verdeeld over 3 zorgvuldig ingepaste bouwvlakken, waarbij in totaliteit circa 500 m² minder bebouwing toegestaan wordt dan thans het geval is.</p> <p>Blijkens de Nota Omgevingskwaliteit geldt voor de locatie zogenaamde "maatwerkregie". Hier staat zorg en maatwerk centraal met extra aandacht voor omgevingskwaliteit, zoals de cultuurhistorische, stedenbouwkundige of landschappelijke waarden. In deze gebieden moet de ruimtelijke samenhang worden behouden, hersteld of zelfs worden versterkt. Het toepassen van maatwerkregie betekent niet dat er niks mag, maar wel dat zorgvuldig wordt gekeken naar de aanwezige en gewenste kwaliteit. Eigentijdse invullingen zijn mogelijk binnen de aangegeven gebiedskwaliteiten en kaders.</p> <p>In de plantoelichting (p. 10-11 en p.24) is verder beschreven hoe hiermee is omgegaan. Beschreven is welke belangen in aanmerking zijn genomen en hoe deze tegen elkaar zijn afgewogen. Daarbij is expliciet onderkend dat de Rijksstraatweg vanuit cultuurhistorisch perspectief een bijzondere straat is en de onderhavige locatie cultuurhistorisch waardevol. Van belang zijn de keuze voor kwalitatief hoogwaardige en architectonisch passende woongebouwen, behoud van het dorpse karakter en aansluiting op de karakteristieke waarden van de omgeving, onder meer door behoud van het boerderijensemble. Daar staat tegenover dat de huidige bebouwing in slechte staat is en dat deze de cultuurhistorische waarden slechts zeer beperkt vertegenwoordigt.</p> <p>In het kader van het participatietraject is eveneens uitgebreid ingegaan op deze aspecten, waarbij door Hylkema Erfgoed een toelichting is gegeven op hun rapport 'Groot Giessenhof' Rijksstraatweg 125 te Duivendrecht, Cultuurhistorische/bouwhistorische verkenning met waardenstelling, d.d. 29 januari 2021. Dit rapport en een expertverslag van 6 mei 2021 worden voor de</p>	<p>Dit deel van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan.</p>

			<p>goede orde nog als bijlagen aan deze nota gehecht (bijlage 1 en 2). Tevens wordt verwezen naar de als bijlage 12 en 13 bij de plantoelichting behorende participatieverslagen. Het participatietraject heeft geresulteerd in een stedenbouwkundig plan dat vastgesteld is door de gemeenteraad op 29 september 2022.</p> <p>Op 1 mei 2023 is het plan besproken door de commissie omgevingskwaliteit. Daaruit blijkt dat het plan wat betreft nok- en goothoogte aanvaardbaar wordt geacht.</p> <p>Gelet hierop is in dit opzicht geen sprake van een in ruimtelijk opzicht onaanvaardbare situatie.</p>	
	2	<p>Het transformatorhuisje, gepland in de huidige moestuin direct naast de schoolmeesterwoning, is niet passend en zeer ontsierend voor het vooraanzicht van het historisch ensemble van kerk, schoolmeesterwoning en Rijksstraatweg 125. Een dergelijke transformator kan heel goed inpandig of elders gerealiseerd worden. Om goed aan te sluiten bij genoemd ensemble is extra (architectonische) aandacht voor het aanzicht van de voorzijde van het zuidelijke blok van de beoogde nieuwbouw gewenst.</p>	<p>Initiatiefnemer, gemeente en Alliander hebben overleg gevoerd over de plaatsing van het transformatorhuisje. Aangezien een trafo dag en nacht gedurende het hele jaar bereikbaar moet zijn, zijn de mogelijkheden voor plaatsing beperkt. De voorgestelde inpandige plaatsing is daardoor niet mogelijk. In de plantoelichting is uiteengezet dat het transformatiehuisje met beplanting wordt 'ingepakt', waarmee het straatbeeld minimaal verstoord wordt. Dat is ook terug te lezen in het vastgestelde stedenbouwkundige plan (o.a. p. 13 en 15).</p> <p>Tijdens het participatietraject is dit onderwerp ook besproken en is ook aangegeven dat Alliander noch binnen de ontwikkellocatie noch daarbuiten een andere plek mogelijk acht.</p>	<p>Dit deel van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan.</p>
	3	<p>Kan de gemeente in het bestemmingsplan vastleggen dat platte daken, dakkapellen en/of dakterrassen niet zijn toegestaan?</p>	<p>Het is mogelijk hiertoe bouwvoorschriften op te nemen in een bestemmingsplan. Echter, die noodzaak wordt niet gezien nu – zoals zowel in het participatietraject als in de plantoelichting is verduidelijkt – voor de architectonische uitwerking parallel aan onderhavig plan een beeldkwaliteitsplan (BKP) wordt opgesteld. Een conceptversie van dit BKP is ook tijdens het participatietraject gedeeld met de betrokkenen. Daaruit blijkt overigens dat het plan niet voorziet in platte daken of dakterrassen.</p> <p>Het definitieve BKP moet nog worden vastgesteld en zal dan onderdeel vormen van de Nota Omgevingskwaliteit. Daarmee vormt het t.z.t. een toetsingskader voor (de beoordeling van) de omgevingsvergunningaanvraag.</p> <p>Uit de beantwoording onder 1 volgt dat de stedenbouwkundige en architectonische inpassing van de woningen (en de verschillende woningtypen) veel aandacht heeft gekregen.</p>	<p>Dit deel van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan.</p>

4	<p>Door het niet betrekken van het terrein van Meering aan de noordzijde van het plan is geen sprake van een 'goede ruimtelijke ordening'. Een deel van de toekomstige bewoners van Rijksstraatweg 125 kijken straks uit op een stuk onbeheerd groen, en het overgebleven perceel van Meering is minder goed bruikbaar voor toekomstig gebruik. Gezien het langdurig braak liggen, zijn er wettelijke mogelijkheden anders dan onteigening om de eigenaren te bewegen tot activiteit.</p> <p>Kan de gemeente aangeven welke stappen zijn gezet om tot een oplossing te komen met de eigenaren van het perceel aan de noordzijde en waarom er niet tot een oplossing is gekomen?</p>	<p>Onderhavig plan ziet op de herontwikkeling van de Rijksstraatweg 125, waarvan de ontwikkelaar de eigendom heeft verworven. Hoewel door de ontwikkelaar pogingen zijn ondernomen om het perceel van Meering te verwerven en bij de ontwikkeling te betrekken, is dat niet gelukt. Het is aan de eigenaar van de grond om de grond wel of niet te verkopen.</p> <p>Er is geen sprake van een zodanige ruimtelijke samenhang tussen het plangebied en het perceel van Meering dat geen afzonderlijk bestemmingsplan voor Rijksstraatweg 125 kan worden opgesteld: de ontwikkeling van de 36 woningen kan ook plaatsvinden zonder de grond van Meering erbij te betrekken.</p> <p>Er is sprake van een autonome ontwikkeling, waar uitgebreid aandacht is besteed aan de ruimtelijke inpassing ervan. Met het bestemmingsplan is aangetoond dat het plan uitvoerbaar is en in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.</p> <p>Het onderhoud van het terrein van Meering ligt overigens niet bij de gemeente, maar bij de eigenaar van de grond: de eigenaar is verantwoordelijk voor het onderhoud.</p>	Dit deel van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan.
5	<p>Is er een (schriftelijke) anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelende partij?</p> <p>Zo ja, kan die (ontdaan van financiële details) gedeeld worden? Zo nee, is er een exploitatieplan opgesteld?</p>	<p>De gemeente en initiatiefnemer hebben een anterieure overeenkomst gesloten, waarmee het verhaal van gemeentelijke kosten is verzekerd. Van het sluiten van deze overeenkomst is kennis gegeven in het Gemeenteblad, waarbij een zakelijke beschrijving van de inhoud is gegeven. Op grond van de Wet open overheid (Woo, de opvolger van de Wet openbaarheid van bestuur) staat het een ieder vrij om bij de gemeente een kopie van dit document op te vragen, waarna het verzoek zal worden beoordeeld op grond van de Woo.</p>	Dit deel van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan.
6	<p>A Waarom is artikel 5.3 opgenomen? B Waarom maakt de gemeente een afwijking mogelijk? In het plan staat, zoals overeengekomen in het participatie traject, 36 woningen.</p>	<p>Met het bepaalde in dit artikel wordt beoogd de initiatiefnemer enige flexibiliteit te bieden in verband met de huidige (grillige) situatie op de woningmarkt. Deze afwijkingsmogelijkheid biedt de initiatiefnemer (beperkte) ruimte om het woningaantal aan te passen aan eventuele veranderende omstandigheden.</p>	Dit deel van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan.
7	<p>Artikel 5.3 is foutief opgeschreven. Zoals het er nu staat is het toegestaan 36+40=76 woningen te maken. Aangenomen wordt dat bedoeld wordt maximaal 40 woningen toe te staan op het perceel (van 36 naar 40)? Zoals het er nu staat, is dit een grote aanpassing die wel heel makkelijk mogelijk wordt gemaakt. Kan de</p>	<p>De inhoud en strekking van artikel 5.3 kan in samenhang met het bepaalde in artikel 5.2.1 lid a van de planregels niet tot enig misverstand leiden. Uitgangspunt (en bepaald) is dat maximaal 36 woningen mogen worden gerealiseerd. Na verlening van een omgevingsvergunning om af te wijken als bedoeld in artikel 5.3 mogen maximaal 40 woningen worden gerealiseerd. Er is niet bepaald dat er extra 40 woningen mogen worden gerealiseerd.</p>	Dit deel van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan.

		gemeente aangeven wat hier bedoeld wordt en de tekst zo nodig aanpassen? Voorgesteld wordt het aantal woningen te maximeren op 36.		
	8	Ligt aan artikel 5.3 een afspraak met de ontwikkelaar ten grondslag? Zo ja, welke afspraak?	Nee. De mogelijkheid om 4 woningen extra te realiseren is in onderling overleg tussen ontwikkelende partij en de gemeente besproken en in de planregels opgenomen. Deze mogelijkheid leidt niet tot hogere gemeentelijke kosten en hoefde daarom ook niet anterieur geregeld te worden. Voor het eventueel verlenen van een omgevingsvergunning op grond van artikel 5.3 van de regels van het bestemmingsplan dienen uiteraard wel leges te worden betaald.	Dit deel van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan.
	9	De woningsegmentering (sociale huur, midden huur, koop) is niet vastgelegd in het bestemmingsplan. Dat is wél mogelijk (met een percentage). In het plan is sprake van 30% (12 van de 36 woningen) sociale huur. Verzocht wordt om de woningsegmentering vast te leggen in het bestemmingsplan.	Op grond van artikel 8 van de Verordening sociale woningbouw Ouder-Amstel 2020 is het aantal te realiseren sociale huurwoningen vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Daarmee is er sprake van een privaatrechtelijke borging van het aantal te realiseren (sociale) huurwoningen. Er is geen noodzaak om dit ook nog eens publiekrechtelijk te borgen in het bestemmingsplan.	Dit deel van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan.
	10	Het aantal woningen is gespecificeerd voor het gehele perceel maar niet voor de verschillende bouwvlakken. Dit kan wel. Kan de gemeente het aantal woningen per bouwvlak (met een kleine range wellicht) vastleggen?	Niet wordt ingezien waarom er een noodzaak is het aantal woningen per bouwvlak vast te leggen. Gelet op de bouwvoorschriften (met betrekking tot bouwvlak en goot - en bouwhoogte) is dit niet nodig en het zou verder tot een onnodige beperking van de flexibiliteit leiden (zie ook de beantwoording onder punt 6).	Dit deel van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan.
	11	Hoe is afgesproken dat de sociale huurwoningen in de toekomst sociale huurwoningen blijven? En voor hoelang moeten de sociale huurwoningen sociale huurwoningen blijven? De gemeente Amsterdam houdt bijvoorbeeld 25 jaar aan.	Op grond van de verplichtingen van voormelde Verordening sociale woningbouw Ouder-Amstel 2020 en de Verordening Doelgroepen woningbouw Ouder-Amstel 2020 is in de anterieure overeenkomst vastgelegd dat een instandhoudingstermijn van 25 jaar voor sociale huurwoningen geldt.	Dit deel van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan.
	12	Als de sociale huurwoningen t.z.t. overgaan op een andere vorm, waar worden de extra benodigde parkeerplaatsen dan gerealiseerd?	Hoewel dit gelet op de instandhoudingstermijn pas over 25 jaar kan spelen, is duidelijkheidshalve in de planregels bepaald dat het aantal van 23 parkeerplaatsen geldt voor de woningtypologie waarvan in de parkeeronderbouwing is uitgegaan (bijlage 8 bestemmingsplan). Bij een eventuele, toekomstige wijziging (of afwijking) zal opnieuw worden beoordeeld of wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen.	De planregeling (artikel 12) is op dit punt aangepast.
	13	Er wordt getwijfeld aan de juistheid van de berekening van het aantal parkeerplaatsen. Daaraan liggen de volgende vragen ten grondslag:	In de plantoelichting en de daarbij behorende bijlagen 8 en 9 (resp. Memo parkeeronderbouwing en het rapport Deelmobiliteit Rijksstraatweg 125 Duivendrecht) is verantwoord hoe, gelet ook op de gemeentelijke Nota parkeernormen Ouder-Amstel, tot het	Dit deel van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan.

	<p>A De memo stelt dat het hier gaat om een 'zeer stedelijk gebied'. De bepaling van het type gebied is volgens de CROW-richtlijnen gebaseerd op de 'omgevingsadressen dichtheid per km²'. Kan de gemeente onderbouwen waarom het hier om een 'zeer stedelijk gebied' zou gaan?</p> <p>B De tweede variabele volgens de CROW-richtlijnen is de afstand tot het centrum. Het zou hier gaan om 'schil centrum'. Kan de gemeente onderbouwen waarom hier wordt gekozen voor 'schil centrum' en niet voor 'rest bebouwde kom'? Welk 'centrum' wordt hier bedoeld?</p> <p>C Binnen de gekozen stedelijkheid (zeer stedelijk) en locatie (schil centrum) wordt door de CROW-richtlijnen een range gegeven: (1.2-2.0 voor tussenwoningen). Waarom is telkens binnen deze range het uiterste minimum gekozen en b.v. niet het midden van de range?</p> <p>D Kan de gemeente een onderbouwing leveren of een nieuwe berekening van het benodigde aantal parkeerplaatsen maken?</p>	<p>aantal benodigde parkeerplekken is gekomen. De CROW-kencijfers vormen de basis voor de parkeernorm.</p> <p>A. Samengevat is in dit verband van belang dat uit voornoemde verantwoording volgt dat de locatie Rijksstraatweg 125 onder sterk stedelijk gebied valt. Dit houdt in dat er tussen de 1500-2500 adressen per km² aanwezig zijn, zoals hier het geval. Duivendrecht is compact gebouwd en heeft een hoog stedelijke voorzieningenniveau aan openbaar vervoer en fietspaden. Duivendrecht wordt bovendien omringd door hoog stedelijk gebied. Hoe stedelijker het gebied is, hoe lager de parkeernorm is.</p> <p>B. Op grond van de Nota parkeernormen Ouder-Amstel is de locatie van Rijksstraatweg 125 buiten het dorpscentrum gelegen, waarmee sprake is van "schil centrum". Op basis van aanwezigheidspercentages is de parkeerbehoefte berekend voor de verschillende typen woningen.</p> <p>C. Uit de Nota parkeernormen Ouder-Amstel blijkt dat binnen de gemeente is gekozen voor sturend parkeerbeleid dat, door beperkte parkeerruimte aan te bieden, is gericht op beperking van niet-noodzakelijk autogebruik. Daarbinnen past eveneens om aan de onderkant van de binnen de CROW-richtlijnen opgenomen ranges te blijven. Daarmee wordt immers voorkomen dat het autogebruik onnodig toeneemt door onnodig veel parkeerruimte mogelijk te maken. Voor een gebied, waar uit de praktijk blijkt dat het autobezit lager is dan elders binnen de gemeente, kan volstaan worden met het toepassen van de minimale CROW kencijfers.</p> <p>D. Er is gelet op het voorgaande geen aanleiding om een nieuwe berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen te maken.</p>	
14	<p>In het plan staan niet 29 maar slechts 22 parkeerplaatsen. Deze vermindering is deels vanwege het gebruik van een deelauto, en deels gebaseerd op dubbelgebruik van parkeerplaatsen.</p>	<p>Er wordt niet voorzien in 22 maar in 23 parkeerplaatsen, zoals toegelicht in paragraaf 4.4. en bijlage 8 van de plantoelichting en geregeld in artikel 12.1 van de regels.</p>	<p>Dit deel van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan.</p>

		<p>A Het gebruik van de dubbelgebruik percentages is ongebruikelijk, waarom is hier toch voor gekozen?</p> <p>B Is er al een contract met een deelauto-concept? C Mogen wij dat geanonimiseerd hebben?</p> <p>D Mag de deelauto ook door anderen uit de buurt gebruikt worden? E Als de deelauto bij te weinig interesse wordt opgeheven (parkeernotitie p.9) komt het benodigde aantal parkeerplaatsen (de mindering van het aantal parkeerplaatsen ten gevolge van de deelauto, 3 extra plaatsen) dan weer terug en waar dan? Graag op tekening aangeven.</p>	<p>A. Het werken met aanwezigheidspercentages is zeer gebruikelijk bij (her-) ontwikkelingen.</p> <p>B en C. Initiatiefnemer heeft aangegeven dat op dit moment nog geen contract is gesloten met een aanbieder van deelauto's. In het kader van de omgevingsvergunningverlening voor de woningen wordt getoetst of in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, waarbij derhalve ook wordt beoordeeld of uit de aanvraag blijkt dat wordt voorzien in bedoelde deelauto.</p> <p>D en E. De deelauto wordt beschikbaar gesteld voor de toekomstige bewoners van Rijksstraatweg 125, aangezien deze in de parkeerbehoefte van hen moet voorzien. In Duivendrecht zijn op meerdere plekken deelauto's beschikbaar waar iedereen gebruik van kan maken. De gemeente vindt het belangrijk om deelauto's in te zetten voor het terugbrengen van de mobiliteit. Bovendien zijn toekomstige bewoners op de hoogte van de deelauto.</p>	
15	<p>A De gemeente stelt dat er geen extra parkeerdruk in de omgeving mag ontstaan. Echter: een passage over hoe bewoners van Rijksstraatweg 125 niet in aanmerking komen voor een parkeeronthefing is geschrapt uit de memo parkeeronderbouwing (p.8). Waarom?</p> <p>B Hoe gaat de gemeente er dan voor zorgen dat er geen extra parkeerdruk in de omgeving ontstaat als er onverwacht toch meer mensen met een auto in de ontwikkeling gaan wonen?</p> <p>C Kunnen bestaande bewoners een eigen parkeerplek krijgen als er toch extra parkeerdruk ontstaat?</p>	<p>A. Deze passage is abusievelijk geschrapt; in de conclusie van de parkeeronderbouwing staat het wel goed. Dit zal bij de vaststelling van het bestemmingsplan worden hersteld.</p> <p>B. In de anterieure overeenkomst is afgesproken dat toekomstige bewoners geen parkeervergunning of parkeeronthefing krijgen. Parkeren dient volledig op eigen terrein opgelost te worden. Toekomstige bewoners zijn hiervan op de hoogte.</p> <p>C. Uitgangspunt is gelet op het voorgaande dat er geen extra parkeerdruk ontstaat als gevolg van deze ontwikkeling. Er is nu dus geen noodzaak hiervoor een regeling te treffen of daarover uitspraken te doen.</p>	Dit deel van de zienswijze leidt wel tot een aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan.	
16	In de toelichting van het bestemmingsplan staat: "Zorg wordt gedragen dat op adequate wijze wordt omgegaan met de bodem, en dat indien dit uit vervolgonderzoek blijkt de nodige vervolgstappen worden genomen, zorg wordt gedragen dat de gronden passend zijn voor het beoogde gebruik."	Uit de plantoelichting en verrichte bodemonderzoeken (bijlage 3 plantoelichting) blijkt dat sprake is van bodemverontreinigingen en dat nog verder onderzoek noodzakelijk is. Recent is in dat verband al een extra onderzoek uitgevoerd, dat bij de vaststelling van het plan aan de bijlagen zal worden toegevoegd.	Dit deel van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan.	

		<p>Kan de gemeente aangeven welk vervolgonderzoek wordt geëist en hoe de bodem precies zodanig gesaneerd gaat worden dat kinderen veilig in de tuinen kunnen spelen?</p>	<p>De aanwezigheid van verontreinigingen in de bodem, de (eventuele) noodzaak van sanering van verontreinigde plaatsen en de wijze waarop deze saneringen moeten worden uitgevoerd, zijn geregeld in afzonderlijke wetgeving met eigen procedures. Die procedures staan nu in het kader van dit bestemmingsplan niet ter beoordeling. Op basis van hetgeen nu bekend is, is er geen reden om te oordelen dat de aanwezige bodemverontreiniging aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat. Bij de voor de woningbouw benodigde omgevingsvergunning zal verder beoordeeld worden in hoeverre sanering noodzakelijk is en bij de verdere uitvoering van de plannen zal er, waar nodig, zodanig gesaneerd moeten worden dat de bodem geschikt is voor wonen met tuin. Sterke verontreinigingen op de locatie zullen daartoe worden verwijderd en/of geïsoleerd.</p>	
	17	<p>In het bestemmingsplan wordt onderscheid gemaakt tussen 'groen' en 'wonen'. A Graag expliciet in het bestemmingsplan opnemen dat het groen in het bestemmingsplan geen onderdeel van het erf van een woning is.</p> <p>B Graag de tuinen/terrassen van de gebouwen opnemen als 'groen' in het bestemmingsplan om in de toekomst vergunningvrije uitbouwen te voorkomen.</p>	<p>A. Het bestemmingsplan maakt inderdaad geen goed onderscheid tussen de voorziene tuinen en de groenbestemming. Dit wordt gecorrigeerd bij vaststelling van het bestemmingsplan door toevoeging van tuinen in de planverbeelding en -regels.</p> <p>De gronden met de bestemming Groen zullen geen onderdeel zijn van de individuele percelen of appartementsdelen, zodat de toekomstige eigenaren/huurders geen mogelijkheden zullen hebben om aldaar (vergunningvrij) uit te bouwen. Daarmee is ook voldoende gewaarborgd dat de bewoners van de buurpercelen niet geconfronteerd worden met uitbouwen (binnen de bestemming Groen) tot op de erfgrans.</p> <p>B. Gelet op hetgeen onder A is vermeld, is daarvoor geen noodzaak.</p>	<p>Aan de planverbeelding en de planregeling (artikel 6) is een bestemmingsregeling voor de tuin toegevoegd.</p>
	18	<p>Het is mogelijk individuele bomen te beschermen in een bestemmingsplan. Kan de gemeente de te behouden bomen uit het stedenbouwkundig plan in het bestemmingsplan opnemen en aangeven met een aanduiding?</p>	<p>In de Bomenverordening Ouder-Amstel 2014 is de bescherming van bomen geregeld. Op grond van artikel 3 van deze verordening geldt een vergunningplicht voor het kappen van bomen, die een stamdiameter van 20 cm of meer hebben. Bij het verlenen van een kapvergunning worden op grond van artikel 9 voorschriften opgenomen voor een herplantplicht.</p> <p>Het opnemen van een aanduiding voor een boom in het bestemmingsplan gebeurt heel sporadisch door andere gemeenten. Alleen als er sprake is van een monumentale boom,</p>	<p>Dit deel van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan.</p>

			<p>zijn er gemeenten die daarvoor een aanduiding opnemen in een bestemmingsplan.</p> <p>Ouder-Amstel neemt geen aanduidingen op voor bomen. Het opnemen van zo'n aanduiding heeft alleen een signaalfunctie: de juridische bescherming is terug te vinden in het verbod om zo'n boom te kappen in de bomenverordening.</p>	
	19	<p>A Kan de gemeente zekerheden inbouwen omtrent het behoud van bomen?</p> <p>B Sommige te behouden bomen staan zo dicht op de toekomstige bebouwing dat ze helaas tijdens de bouw een grote kans lopen te zullen sneuvelen. Hoe wordt geborgd dat de te behouden bomen, die mogelijk toch sneuvelen tijdens de bouwwerkzaamheden, herplant worden?</p> <p>Voorgesteld wordt om hierover iets op te nemen in de anterieure overeenkomst. Bijvoorbeeld: nulmeting bomen voor de start bouw, 5 en 10 jaar daarna een vervolgmeting, en dan, voor de bomen die het niet gehaald hebben, een herplantplicht met een vergelijkbare boom als in de nulmeting ter plekke.</p>	<p>Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording zienswijze onder 18. Er is geen noodzaak om hier afspraken over te maken in de anterieure overeenkomst.</p>	<p>Dit deel van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan.</p>
	20	<p>Kan ergens (in de anterieure overeenkomst? T.z.t. in de W E statuten?) worden opgenomen dat uitsluitend natuurlijke erfafscheidingen zijn toegestaan?</p>	<p>Dit is niet in de anterieure overeenkomst geregeld en de noodzaak daartoe wordt ook niet ingezien.</p> <p>Uit de beantwoording onder 3 volgt dat er een beeldkwaliteitsplan (BKP) wordt opgesteld en dat een conceptversie van dit BKP tijdens het participatietraject is gedeeld met betrokkenen. Daarin staat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dat het stalen hek, dat nu op de grens met het openbaar gebied staat, terugkomt; - dat de buitenruimtes van de woningen worden afgezoomd met een groene haag; - dat aan noordzijde ook een haag als erfafscheiding is voorzien. <p>Het definitieve BKP moet nog worden vastgesteld en zal dan onderdeel vormen van de Nota Omgevingskwaliteit. Daarmee vormt het t.z.t. een toetsingskader voor (de beoordeling van) de omgevingsvergunningaanvraag.</p>	<p>Dit deel van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan.</p>
	21	<p>A Hoe gaat de gemeente afvalverwerking oplossen?</p> <p>B Komt er ergens (waar dan?) een nieuwe ondergrondse container op het terrein van Rijksstraatweg 125?</p>	<p>Voor het restafval wordt gebruikt gemaakt van de bestaande containers in het openbaar gebied, die nog over voldoende capaciteit beschikken.</p> <p>Voor het groen-, fruit- en tuinafval (GFT) wordt voorzien in een container voor gezamenlijk gebruik.</p>	<p>Dit deel van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan.</p>

Conclusie

Zienswijze 1 leidt op enkele onderdelen tot aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan.

Naam		Inhoud	Reactie gemeente	
Zienswijze 2	22	Binnen dit ontwerp bestemmingsplan is het niet duidelijk wat bedoeld wordt met bevoegd gezag en wat de relatie is met burgemeester en wethouders. Beide kunnen besluiten over afwijkingen en nadere specificaties van dit plan. Daarmee is het niet duidelijk wie welke beslissingen neemt en wat de mogelijkheden voor bezwaar zijn.	<p>De gemeenteraad beslist over de vaststelling van het bestemmingsplan. Het college van burgemeester en wethouders besluit op de omgevingsvergunningaanvragen en meestal ook over eventuele andere benodigde vergunningen of ontheffingen.</p> <p>In het ontwerpbestemmingsplan worden de termen 'bevoegd gezag' en 'burgemeester en wethouders' beiden gebruikt. Daar waar 'bevoegd gezag' staat, wordt het college van burgemeester en wethouders bedoeld. In het vast te stellen bestemmingsplan wordt dit aangepast.</p>	Dit deel van de zienswijze leidt wel tot een aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan.
	23	In het verlengde van het voorgaande: wat is het proces om te komen tot afwijkingen en nadere specificaties? Dat is aan de orde als er verzoeken komen om van de regels af te wijken, of wanneer er 'per ongeluk' afgeweken is. Dit is van belang, bijvoorbeeld, voor oppervlak en maatvoering van de bebouwing, B&B en kamerverhuur, parkeren, etc. Hoe en met wie wordt daarover gecommuniceerd?	<p>Afwijkingen zijn alleen aan de orde als een aanvraag wordt gedaan, waaraan alleen medewerking verleend kan worden, nadat er een nadere afweging heeft plaatsgevonden.</p> <p>Voor de opgenomen afwijkingen geldt de reguliere voorbereidingsprocedure. Binnen 8 weken nadat een aanvraag is gedaan, wordt een besluit genomen (deze periode kan met 6 weken verlengd worden). Tegen dit besluit is bezwaar mogelijk. Tegen de beslissing op bezwaar staat beroep open bij de rechtbank. Tegen de uitspraak in beroep staat hoger beroep bij de Raad van State open.</p> <p>Zowel de aanvraag als een verleende vergunning worden gepubliceerd in het weekblad voor Ouder-Amstel, (de gemeentelijke website) en in het Gemeenteblad.</p> <p>Niet duidelijk is wat met 'nadere specificaties' wordt bedoeld. Als daarmee de nadere eisen van artikel 5.4 van de planregels worden bedoeld, dan vormen die eventuele nadere eisen een onderdeel van de (te publiceren) omgevingsvergunning.</p>	Dit deel van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan.
	24	De relatie tussen het door de raad vastgestelde stedenbouwkundig plan en het (ontwerp) bestemmingsplan zou vastgelegd moeten worden als onderdeel van de regels. Daarmee wordt rechtgedaan aan de resultaten van het	De gemeenteraad beslist over de vaststelling van onderhavig plan en zal daarbij, waar hij dat nodig acht, de relatie en samenhang met het eerder door hem vastgestelde stedenbouwkundig plan en het participatietraject betrekken. Het	Dit deel van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan.

		<p>participatietraject en vergroot het vertrouwen in de lokale overheid.</p>	<p>bestemmingsplan is gebaseerd op het stedenbouwkundige plan (SP).</p> <p>De regels van het bestemmingsplan bevatten bouw- en gebruiksregels die zijn gebaseerd op het SP. Daarmee is sprake van een directe en duidelijke relatie tussen het SP en het bestemmingsplan. Het is niet mogelijk om het SP aan de regels van het bestemmingsplan te koppelen.</p> <p>Bij de totstandkoming van het SP heeft uitgebreide participatie plaatsgevonden. In bijlagen 12 en 13 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan zijn verslagen opgenomen van alle participatiemomenten. In paragraaf 5.3 van de toelichting is tevens een samenvatting opgenomen van het participatietraject.</p>	
25	<p>In de toelichting staat in paragraaf 3.3.2 en 3.4.1 dat zowel de provincie als de regio Amsterdam veel waarde hechten aan betaalbaarheid van woningen. Speculatie en het eventueel opkopen door beleggers van woningen is daarmee in strijd is en moet voorkomen worden, zodat de toekomstige leefbaarheid van dit centrale gebied niet in het geding komt. Om deze artikelen geen loze huls te laten zijn, zou het (ontwerp) bestemmingsplan regels moeten bevatten die toekomstige speculatie tegengaan, bijvoorbeeld via een anti-speculatiebeding en een zelfbewoningsplicht.</p>	<p>In de anterieure overeenkomst is, conform de Verordening sociale woningbouw Ouder-Amstel 2020, het aandeel te realiseren sociale huurwoningen vastgelegd. Deze woningen dienen op grond van de Verordening doelgroepen woningbouw Ouder-Amstel 2020 tenminste 25 jaar in stand gehouden te worden. De instandhoudingstermijn is ook nog eens vastgelegd in de anterieure overeenkomst.</p> <p>Aldus zijn de in de zienswijze bedoelde belangen voldoende gewaarborgd. Voor verdergaande verplichtingen, zoals een anti-speculatiebeding, is geen basis en los daarvan kan dit ook niet in de planregeling worden opgenomen .</p>	<p>Dit deel van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan.</p>	
26	<p>Ondanks herhaalde pogingen is het Wibaut helaas niet gelukt het Meering terrein te betrekken in deze ontwikkeling. Desondanks zijn wij op hoofdlijnen content met het door de raad vastgestelde stedenbouwkundige plan. Echter, het feit blijft dat door het niet verbinden van het perceel aan de noordzijde van het plan er geen sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'. Een deel van de toekomstige bewoners van Rijksstraatweg 125 kijkt straks uit op een stuk onbeheerd groen. Daarnaast is het terrein minder goed bruikbaar voor toekomstig gebruik. Gezien het langdurig braak liggen, zijn er wettelijke</p>	<p>Zie beantwoording bij zienswijze 1 onder punt 4.</p>	<p>Dit deel van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan.</p>	

		<p>mogelijkheden anders dan onteigening om de eigenaren te bewegen tot activiteit. Kan de gemeente aangeven welke stappen zijn gezet om tot een oplossing te komen en wat de reden is dat resultaten uitblijven?</p>		
27	<p>Het ontwerp bestemmingsplan bevat geen regels omtrent de duurzaamheid van de te bouwen woningen. In de toelichting bij dit bestemmingsplan, paragraaf 4.1.2, is alleen opgenomen dat de woningen niet op aardgas worden aangesloten. Er wordt niet aangegeven hoe dit plan bijdraagt aan de ambitie van de gemeente om in 2040 energieneutraal te zijn, waarbij ook (nieuwe) woningen energieneutraal zijn. Enkel een opmerking is opgenomen dat het gebruik van zonnepanelen (vrijblijvend) wordt onderzocht. Andere mogelijkheden worden niet genoemd. De conceptnotitie duurzaamheid van 7 december 2021 is niet verder uitgewerkt. Kan de gemeente aangeven wanneer deze notitie een vervolg krijgt?</p>	<p>In de anterieure overeenkomst zijn op basis van het gemeentelijk Programma van Eisen Duurzaamheid afspraken neergelegd over het op duurzame en toekomstbestendige wijze realiseren van dit woningbouwproject.</p> <p>Met de gemaakte anterieure afspraken is dit onderwerp geregeld.</p>	<p>Dit deel van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan.</p>	
28	<p>Verontreinigde grond: Nu wordt gemeld: "<i>Zorg wordt gedragen dat op adequate wijze wordt omgegaan met de bodem, en dat indien dit uit vervolgonderzoek blijkt de nodige vervolgstappen worden genomen. Zorg wordt gedragen dat de gronden passend zijn voor het beoogde gebruik.</i>" Kan de gemeente aangeven welk vervolgonderzoek wordt geëist en hoe de bodem precies zodanig gesaneerd gaat worden dat kinderen veilig in de tuinen kunnen spelen (verontreiniging, ontgraven, duurzaam afdekken of toepassen van een leeflaag)?</p>	<p>Zie beantwoording zienswijze 1 onder punt 16.</p>	<p>Dit deel van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan.</p>	
29	<p>Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd op het terrein van RSW125. Er is geen verder onderzoek gedaan naar de verontreiniging op het terrein van Meering. De resultaten laten zien dat het verontreinigde gebied grenst aan het terrein van Meering. Hoe wordt voorkomen dat in de toekomst deze verontreiniging zich verder verspreid naar het terrein van RSW125?</p>	<p>In het verkennend bodemonderzoek (bijlage 3 plantoelichting) is op basis van bestudering van eerdere bodemonderzoeken inzicht gegeven in de verontreiniging van het noordelijk perceel met onder meer HBO/diesel (Meering). Uit het verrichte bodemonderzoek blijkt echter dat in géén van de grond(meng)monsters HBO/diesel is vastgesteld. Er wordt geconcludeerd dat uit de analyseresultaten blijkt dat in de grond géén verontreiniging met minerale olie (HBO/diesel) is aangetoond en dat in het grondwater géén verontreiniging met minerale olie (HBO/diesel) en vluchtige aromaten (BTEXN) is vastgesteld. Voor een vrees voor verontreiniging van het perceel</p>	<p>Dit deel van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan.</p>	

			<p>Rijksstraatweg 125 als gevolg van verontreinigingen op het noordelijk perceel bestaat aldus geen aanleiding.</p> <p>Het verrichte nader onderzoek duidt er evenmin op dat vanuit het noordelijke perceel sprake is van een zodanige mobiele verontreiniging, dat aan de uitvoerbaarheid van onderhavig plan getwijfeld dient te worden. Verwezen wordt naar de conclusies van BuroS/L in bijlage 3 van het bestemmingsplan.</p>	
30	<p>In bijlage 11 van de toelichting staat in paragraaf 4.8 dat een ontheffing wordt aangevraagd voor het vernietigen van de verblijfplaats van vleermuizen en hun bewoners. In bijlage 7(hoofdstuk 8), zegt iets vergelijkbaars voor huismussen.</p> <p>A Welke alternatieven zijn onderzocht om te voorkomen dat deze verblijfplaatsen vernietigd worden en de dieren (eventueel) gedood?</p> <p>B Welke criteria zijn gebruikt bij de evaluatie van deze alternatieven?</p> <p>C Wat is de status van de ontheffingsaanvraag en wanneer wordt daarover een beslissing genomen?</p>	<p>A, B en C.</p> <p>Voor de beoogde sloopwerkzaamheden van het gebouw waar een verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis is aangetroffen, is op 24 februari 2023 een ontheffingsaanvraag op grond van de Wet natuurbescherming ingediend. In het kader van die aanvraag zullen alle noodzakelijk voorwaarden en waarborgen worden opgenomen. Er is nu geen reden om aan te nemen dat die ontheffing niet verleend zal kunnen worden.</p> <p>Aangezien op de locatie nieuwe woningbouw wordt beoogd en handhaving van de bestaande opstallen, gelet ook op hun staat, niet aan de orde is, was onderzoek naar alternatieve mogelijkheden (waarbij de betreffende opstal derhalve zou moeten worden gehandhaafd) niet aan de orde.</p> <p>Wat betreft de huismussen wordt verwezen naar de bijlagen 6 en 7 van het (ontwerp-)bestemmingsplan. Uit de quick scan bleek blijkt dat er mogelijk huismussen aanwezig zijn binnen het plangebied. Vervolgens is in 2022 nader onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek is gebleken dat binnen plangebied geen huismusnesten of essentieel leefgebied van de huismus aanwezig is.</p>	<p>Dit deel van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan.</p>	
31	<p>In het bestemmingsplan wordt onderscheid gemaakt tussen 'groen' en 'wonen'. Verzocht wordt om in het bestemmingsplan op te nemen dat het groen in het bestemmingsplan geen onderdeel van het erf van een woning is.</p>	<p>Zie beantwoording zienswijze 1 onder punt 17A.</p>	<p>Dit deel van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan.</p>	
32	<p>Verzocht wordt de tuinen/terrassen van de gebouwen op te nemen als 'groen' in het bestemmingsplan om in de toekomst vergunningsvrije uitbouwen te voorkomen.</p>	<p>Zie beantwoording zienswijze 1 onder punt 17B.</p>	<p>Dit deel van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan.</p>	

33	Verzocht wordt om gelijk met de realisatie van de woningen een groene schil rond het plangebied te realiseren.	Hierin is voorzien. De gronden (rond)om de woningen hebben de bestemming 'groen'. In de anterieure overeenkomst is bepaald dat het project uitgevoerd dient te worden overeenkomstig het SP, waarin de groene inpassing eveneens is opgenomen. Verwezen wordt verder naar de beantwoording onder punt 17 van zienswijze 1.	
34	Waterberging lijkt een probleem te kunnen worden (zie bijlage 10). Op p. 3, onderaan, staat dat uitgaande van het stedenbouwkundig plan er geen ruimte is door het graven van extra oppervlak, en er dus een oplossing wordt gezocht met infiltratiekragen. Berekeningen laten zien dat dat net kan, maar men houdt een slag om de arm (aan het eind van het document). Welke mogelijkheden heeft de gemeente onderzocht om dit risico 'van het niet zeker weten' te beheersen?	Er is geen afzonderlijk onderzoek gedaan, zoals de indiener van de zienswijze bedoelt, en de noodzaak daartoe wordt ook niet ingezien. Uit de plantoelichting en bijlage 10 inzake de waterhuishouding volgt dat er geen reden is om aan te nemen dat het plan wat betreft het aspect waterberging niet (ruimtelijk) aanvaardbaar is. Het oppervlakte aan verharding neemt met minder dan 1.000 m ² toe. Daarmee is er geen noodzaak om extra water te realiseren. Wel is het zeer wenselijk om te voorzien in extra waterbergend vermogen als er sprake is van een piekbelasting (een hele harde regenbui). Om de piekbelasting op te kunnen vangen, worden daarom infiltratiekragen gerealiseerd, zoals beschreven in de toelichting en bijlage 10. Het waterschap Amstel, Gooi en Vecht heeft ingestemd met deze vorm van (alternatieve) waterberging.	Dit deel van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan.
35	<p>Artikel 5.2 Bouwregels</p> <p>De maatvoering van dit bestemmingsplan wijkt af van de maatvoering zoals die in overleg tussen de projectontwikkelaar en de expertgroep is afgesproken en vastgelegd in het stedenbouwkundig plan.</p> <p>A Aan de kant van de Abeelstraat zegt het bestemmingsplan dat de goothoogte en nokhoogte 7.5m respectievelijk 11.5m terwijl het stedenbouwkundig plan zegt over deze hoogtes 6,5m resp. 11m</p> <p>B Aan de kant van de Hazelaarstraat bestemmingsplan 7,5m resp. 12,5 m en volgens het stedenbouwkundig plan zegt 7,1m resp. 12m</p> <p>C Aan de kant van het Schoolpad 5m resp. 9m en stedenbouwkundig plan zegt 4.5 resp. 8.4</p>	<p>Op basis van een verdere invulling en uitwerking van de ontwerpen is in het bestemmingsplan de betreffende maatvoering opgenomen. Dit hangt in belangrijke mate samen met de verdere (bouwtechnische) uitwerking van de plannen en ontwerpen zoals deze aanvankelijk hebben voorgeleggen.</p> <p>Zoals de indiener van de zienswijze al aan geeft, is enige flexibiliteit gewenst.</p>	Dit deel van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan.

		Er is begrip dat de maatvoering enige flexibiliteit behoeft om tijdens de bouw niet voor verrassingen komen te staan. Een gebruikelijk te hanteren percentage bedraagt 10%. In deze afwijking is al voorzien in artikel 9 van de regels. Verzocht wordt om de maatvoering uit het stedenbouwkundig plan over te nemen in het bestemmingsplan.		
	36	<p>Artikel 5.3 Afwijken van de bouwregels</p> <p>A Heeft de gemeente kennis van redenen waarom het noodzakelijk zou kunnen zijn om het maximaal aantal woningen uit te breiden?</p> <p>B Wat is de motivatie van dit artikel en waarop is het getal van 40 gebaseerd?</p>	<p>A: Zie beantwoording zienswijze 1 onder punt 6.</p> <p>B: Zie beantwoording zienswijze 1 onder punt 6.</p>	Dit deel van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan.
	37	<p>De woningsegmentering (sociale huur, midden huur, koop) is niet vastgelegd in het bestemmingsplan. Dat is wél mogelijk (met een percentage). In het plan is sprake van 30% (12 van de 36 woningen) sociale huur.</p> <p>Wij stellen voor dat de gemeente de woningsegmentering vastlegt in het bestemmingsplan.</p>	Zie beantwoording zienswijze 1 onder punt 9.	Dit deel van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan.
	38	<p>Het aantal woningen is gespecificeerd voor het gehele perceel maar niet voor de verschillende bouwvlakken.</p> <p>Kan de gemeente alsnog het aantal woningen per bouwvlak vastleggen?</p>	Zie beantwoording zienswijze 1 onder punt 10.	Dit deel van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan.
	39	<p>A Hoe is afgesproken dat de sociale huurwoningen in de toekomst sociale huurwoningen blijven?</p> <p>B En hoelang moeten de sociale huurwoningen sociale huurwoningen blijven? De gemeente Amsterdam houdt bijvoorbeeld 25 jaar aan.</p>	A + B. Zie beantwoording zienswijze 1 onder punt 9 en 11.	Dit deel van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan.

40	<p>Het gebruik van deelauto's is een essentieel onderdeel van de berekening van de parkeerbehoefte.</p> <p>A Hoe borgt de gemeente dat het concept voor deelauto's op de korte en lange termijn gerealiseerd wordt en blijft, en dat daarmee voldaan wordt aan de eisen van de gemeentelijke parkeernota en parkeeroverlast voor omwonenden wordt voorkomen? En meer specifiek:</p> <p>B Is er al een contract met een deelauto-concept?</p> <p>C Mag de deelauto ook door anderen uit de buurt gebruikt worden?</p> <p>D Als de deelauto bij te weinig interesse wordt opgeheven (parkeernotitie p.9) komt het benodigde aantal parkeerplaatsen (de mindering van het aantal parkeerplaatsen ten gevolge van de deelauto, 3 extra plaatsen) dan weer terug en waar dan?</p> <p>E De gemeente stelt dat er geen extra parkeerdruk in de omgeving mag ontstaan. Echter: een passage over dat bewoners van Rijksstraatweg 125 niet in aanmerking komen voor een parkeerontheffing is geschrapt uit de memo parkeeronderbouw (p.8). Waarom?</p> <p>F Hoe gaat de gemeente er voor zorgen dat er geen extra parkeerdruk in de omgeving ontstaat als er onverwacht toch meer mensen met een auto in de ontwikkeling gaan wonen?</p> <p>G Kunnen bestaande bewoners een eigen parkeerplek krijgen als er toch extra parkeerdruk ontstaat?</p>	<p>A-D: zie beantwoording zienswijze 1 onder punt 14.</p> <p>E-F: zie beantwoording zienswijze 1 onder punt 15.</p>	<p>Dit deel van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan.</p>
41	<p>A Hoe gaat de gemeente afvalverwerking oplossen?</p> <p>B Komt er ergens (waar dan?) een nieuwe ondergrondse container op het terrein van Rijksstraatweg 125?</p>	<p>Zie beantwoording zienswijze 1 onder punt 21.</p>	<p>Dit deel van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan.</p>

42	<p>Regel 5.6.3 Kamergewijze verhuur: het is onwenselijk om kamergewijze verhuur toe te staan onder de voorwaarde dat een beheerder, al dan niet op afstand, toezicht houdt. Dit opent de mogelijkheden voor speculatief gebruik van deze woonruimtes en is bovendien in strijd met de gevraagde maatregelen als zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding. Verzocht wordt dit aan te passen.</p>	<p>Niet wordt ingezien waarom de mogelijkheid van kamergewijze verhuur – onder de voorwaarden als in artikel 5.6.3 bepaald – tot speculatief gebruik kan leiden.</p> <p>De in artikel 5.6.3 gestelde voorwaarden waarborgen afdoende dat het college bij de beslissing om kamergewijze verhuur toe te staan, te beoordelen of een goed woon- en leefklimaat gehandhaafd wordt.</p>	<p>Dit deel van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan.</p>
43	<p>Artikel 9 stelt dat afwijking van de maatvoering mogelijk is, al dan niet besloten door burgemeester en wethouders met ten hoogste 10% in de maatvoering en maximaal 3 meter wat betreft bouwgrenzen.</p> <p>Waarom is deze afwijkingsbevoegdheid nodig, gezien de inhoud van regel 5.3 die stelt dat uitbreiding tot maximaal 40 woningen mogelijk is? De impact van deze afwijkingsbevoegdheid op de bestaande woningen aan de Abeelstraat is zeer groot. Een afwijking van 10% in de maatvoering volstaat. In deze kleinschalige ontwikkeling is een maximalisatie van 3 meter niet aan de orde. Verzocht wordt de 3 meter te verwijderen.</p>	<p>Dit betreft een in bijna alle bestemmingsplannen opgenomen algemene afwijkingsbevoegdheid die de noodzakelijke flexibiliteit biedt. Hiermee wordt voorkomen dat bij geringe, ondergeschikte wijzigingen van bijvoorbeeld bouwhoogte, steeds een uitgebreide procedure zou moeten worden toegepast om af te wijken van het bestemmingsplan. Deze mogelijkheid wordt nadrukkelijk geboden in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening.</p> <p>Bedoelde standaardafwijkingen van de maatvoering, zoals hier aan de orde, hebben dus een andere achtergrond en zijn niet hetzelfde als het toestaan van extra woningen. Daarom is die mogelijkheid apart voorzien in artikel 5.3 van de planregels.</p> <p>Het is niet wenselijk om de 3 meter overschrijding van bouwgrenzen te schrappen. Deze bepaling voorziet in de benodigde flexibiliteit ten behoeve van de herontwikkeling.</p>	<p>Dit deel van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan.</p>
44	<p>Het transformatorhuisje is opgenomen in het stedenbouwkundig plan naar aanleiding van commentaar van de gemeente. Dit gebouw zou daarom opgenomen moeten worden in de verbeelding met de bijbehorende maatvoering.</p>	<p>De precieze plaatsing en inpassing dient in goed overleg met Alliander bepaald te worden. Het is daarom onverstandig om deze nu met maatvoering vast te leggen op de planverbeelding. Het transformatorhuisje wordt aan de zuidkant aan de Rijksstraatweg geplaatst, zodat deze met de vrachtauto bereikbaar is. Dit zal geschieden binnen de bestemming “groen”.</p>	<p>Dit deel van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan.</p>
45	<p>Het plaatsen van lichtmasten van maximaal 8 meter hoog is nooit ter sprake gekomen tijdens de participatie. Verzocht wordt deze uit het plan te schrappen; gevreesd wordt voor overlast licht.</p>	<p>Ten behoeve van de veiligheid en openbare orde, en daarmee een goed woon- en leefklimaat voor de bewoners en omwonenden, is de plaatsing van lichtmasten noodzakelijk. In het stedenbouwkundig plan is overigens wel degelijk vermeld dat er lichtmasten worden geplaatst.</p> <p>Zoals de indiener van de zienswijze ook aangeeft, betreft de mogelijkheid om een lichtmast van 8 meter hoog neer te zetten, een afwijkingsbevoegdheid. Eventuele lichtoverlast kan worden</p>	<p>Dit deel van de zienswijze leidt wel tot een aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan.</p>

			meegewogen bij een verzoek om een afwijkingsvergunning te verlenen. De zienswijze is niettemin wel aanleiding om de maximale hoogte van lichtmasten te verlagen naar 5 meter.	
46	De mogelijkheid tot wijzigen van het bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een hoogte van maximaal 10 meter is niet acceptabel. In extremis zou dit kunnen betekenen dat aan de perceelgrenzen een muur gebouwd kan worden van deze hoogte. Vandaar de vraag of deze regel geschrapt kan worden, of verder gespecificeerd met een motivatie en onderbouwing.		Het gaat hier niet om een wijzigingsregel, maar om de bevoegdheid van het college om op aanvraag af te wijken van de planvoorschriften. Het gaat hier nadrukkelijk om een bevoegdheid en niet om een verplichting. Het college heeft dus beleidsvrijheid en zal in dat kader kunnen (en moeten) beoordelen of de gevraagde afwijking ruimtelijk aanvaardbaar is. De zienswijze is niettemin wel aanleiding om de maximale hoogte van deze afwijkingsbevoegdheid te verlagen naar 5 meter.	Dit deel van de zienswijze leidt wel tot een aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan.
47	Artikel 10 stelt dat overschrijding van bestemmingsgrenzen toelaatbaar zijn onder bepaalde voorwaarden met maximaal 3 m of 10%. Hieruit zou kunnen volgen dat als de bouwwerkzaamheden (of de voorbereiding van de werkzaamheden) op dit krappe terrein problemen gaan opleveren, dat de sloten gedempt of versmald worden en dat bestaande bomen en groenvoorzieningen gekapt worden. Met name op de grens met de Abeelstraat en het Schoolpad is de impact hiervan zeer groot en zeer ongewenst. Graag deze overschrijding in percentage en metrage verwijderen of aanpassen naar een oplossing die beter recht doet aan het unieke karakter van dit gebied.		De in artikel 10 opgenomen wijzigingsbevoegdheid biedt geen grondslag om voor tijdelijke (bouw)situaties het bestemmingsplan te wijzigen. Aanvullend wordt verwezen naar de beantwoording onder punt 18 voor wat betreft het beschermingsregime voor bomen en de beantwoording onder punt 43 voor wat betreft de gewenste flexibiliteit. Het is niet 'zo maar' mogelijk om watergangen te dempen. De aangrenzende watergang is een primaire watergang. Voor werkzaamheden aan deze watergang (waaronder dempen) is een vergunning nodig van het waterschap.	Dit deel van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan.
48	Als de sociale huurwoningen t.z.t. zouden overgaan op een andere vorm, waar worden de extra benodigde parkeerplaatsen dan gerealiseerd?		Zie beantwoording zienswijze 1 onder punt 12.	Dit deel van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan.
49	Artikel 11.2 Afwijken regels over Parkeren A Heeft de gemeente kennis van de redenen waarom de onderbouwing van de parkeerbehoefte met daarin het voorgestelde aantal van 23		Voor de nu voorziene 36 woningen is voorzien in 23 parkeerplaatsen en dat is afdoende. Zie beantwoording zienswijze 1 onder punten 13 en 14. Het bepaalde in artikel 11.2 is bedoeld voor andere situaties dan het thans beoogde plan voor 36 woningen, waarbij mogelijk niet (volledig) kan worden voorzien	Dit deel van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan.

		<p>parkeerplaatsen op het terrein niet voldoende zouden zijn voor 36 woningen?</p> <p>B Als dit niet het geval is, wat is dan de relevantie van dit artikel?</p>	<p>in de parkeerbehoefte zoals deze alsdan zou voortvloeien uit de CROW-richtlijnen.</p> <p>Wordt het aantal woningen verhoogd naar 40, dan dient op grond van artikel 5.3 op eigen terrein voorzien te worden in voldoende parkeerplaatsen.</p>	
	50	<p>Wat is de impact van het in werking treden van artikel 5.3 en het maximale aantal woningen verhoogd wordt naar 40 op het aantal parkeerplaatsen die volgens de uitgangspunten en de parkeernotitie gerealiseerd moeten worden op eigen terrein?</p>	<p>Verwezen wordt naar de beantwoording onder punt 49.</p>	<p>Dit deel van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan.</p>

Conclusie

De zienswijze leidt op enkele onderdelen tot het aanpassen van het vast te stellen bestemmingsplan.