

Gemeente Ouder-Amstel,
t.a.v. Gemeenteraad,
Postbus 35,
1190 AA Ouderkerk aan de Amstel



GEMEENTE OUDER-AMSTEL	
Ing.	26 JUNI 2019
Ztype:	
Zknr:	2019-045872

Ouderkerk aan de Amstel, 24 Juni 2019

Betreft: Ontwerp bestemmingsplan Middenweg;
uw kenmerk 2019-032362

Geachte heer/mevrouw,

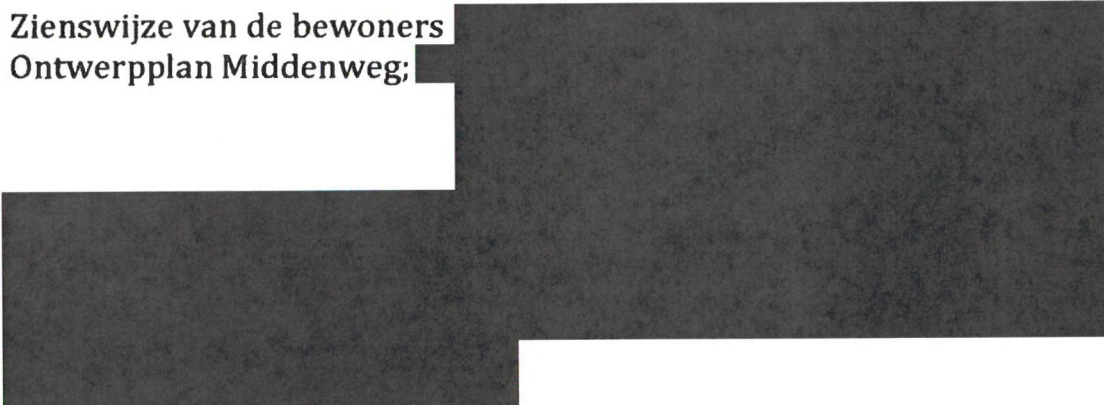
[REDACTED]

Bijgaand doen wij u onze zienswijzen toekomen. De gestelde voorwaarden van de Gemeente in aanmerking genomen, vertrouwen wij erop dat onze zienswijzen zwaarwegend mee wordt genomen in uw besluit betreffende dit bestemmingsplan.

[REDACTED]

Bijlage: 2 zienswijzen met bijlagen

Zienswijze van de bewoners
Ontwerpplan Middenweg;



Wij gaan van open terrein naar bebouwd terrein:

- wij willen dat de woningen minimaal 5 meter naar achteren gaan om doorzichten te behouden
- op het uiteinde van het terrein [t/o nr. 32] willen we 1 woning i.p.v. 2 woningen gerealiseerd zien. Dit om meer groen en een goed doorzicht te behouden.

Ook vindt er dan een natuurlijke overgang plaats van "De Deel" naar dit bouwterrein.



ZIENSWIJZE WIJZIGING BESTEMMINGSPLAN MIDDENWEG

Gemeente Ouder Amstel
Tav Gemeenteraad
Postbus 35
1190 AA
Ouderkerk aan de Amstel

Ouderkerk aan de Amstel
18 juni 2019

BETREFT: Ontwerp Bestemmingsplan Middenweg Ouderkerk a/d Amstel,
Uw kenmerk: 2019-032362
Bijlagen: 2

LS,

Bij deze onze zienswijze tav het gewijzigde bestemmingsplan "Middenweg Ouderkerk aan de Amstel".

Vooropgesteld dat:

- Wij positief staan tegenover woningbouw op het Compierterrein
- Wij voorstander zijn van een variant met sociale woningbouw
- Wij in het gehele traject veel tijd en moeite hebben gestoken in het komen tot een gezamenlijke oplossing die voor iedereen acceptabel is;

Hebben wij toch grote moeite met het nu voorliggende stuk.

Achtergrond:

Met de Ruimtelijke visie Gijsbrecht (3 percelen Ouderkerkerplas) van 25 augustus 2014 heeft de gemeente ons (bewoners Nederhoven en omgeving) een beeld geschetst van mogelijke kleinschalige bebouwing aan de Middenweg, in een parkachtige bebouwing, waarbij is gesteld dat "Doorzichten van bestaande woningen in Hoofdenburg dienen zoveel als mogelijk te worden gehandhaafd".

De daaropvolgende plannen van gemeente en projectontwikkelaar Frisoplan uit 2017 weken hier dusdanig van af dat alle omwonenden hier direct krachtig tegen hebben geprotesteerd, inclusief het inspreken in de vergadering van de Commissie Ruimte. In **bijlage A** vindt u onze zienswijze uit het eerdere traject. [Bij deze dienen wij deze opnieuw formeel in.](#)

Naar aanleiding van genoemd protest heeft de projectontwikkelaar een nieuw voorstel ingediend, op basis waarvan uitgebreid overleg is gestart tussen projectontwikkelaar en bewoners, en diverse gesprekken met gemeente, wethouders en raadsleden hebben plaatsgevonden. In dit vervolgproces hebben wij veel tijd en energie gestoken en ook een ons inziens afgewogen compromisvoorstel opgesteld. **Zie bijlage B (1 en 2)**. Hier is volstrekt niets mee gedaan.

Huidige voorstel

Door de enorm hoge bouwdichtheid op dit perceel van "postzegelformaat", ontstaat een straat met een opgepropt karakter, en zijn de nodige verkeersproblemen te verwachten gezien de beperkte ontsluitingsmogelijkheden en de bouwplannen op het tegenovergelegen Manegeterrein.

Verder lijkt het er in de tekeningen van gemeente en projectontwikkelaar op dat de bestaande groenstrook komt te vervallen, ondanks alle verzekeringen 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. Dit zou ook de plotselinge toename van de oppervlakte van het perceel verklaren.

Daarnaast worden de bestaande doorzichten volledig 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, zoals dat op veel plekken in de gemeente gebruikelijk is.

Deze zaken zijn volstrekt onwenselijk, en voor ons ook onacceptabel. Zoals in bijlage A valt te lezen zijn er genoeg valide argumenten om van elke bouwactiviteit af te zien. Dit heeft zeker niet onze voorkeur, maar met de huidige plannen kunnen wij niet instemmen.

Oplossingsrichting

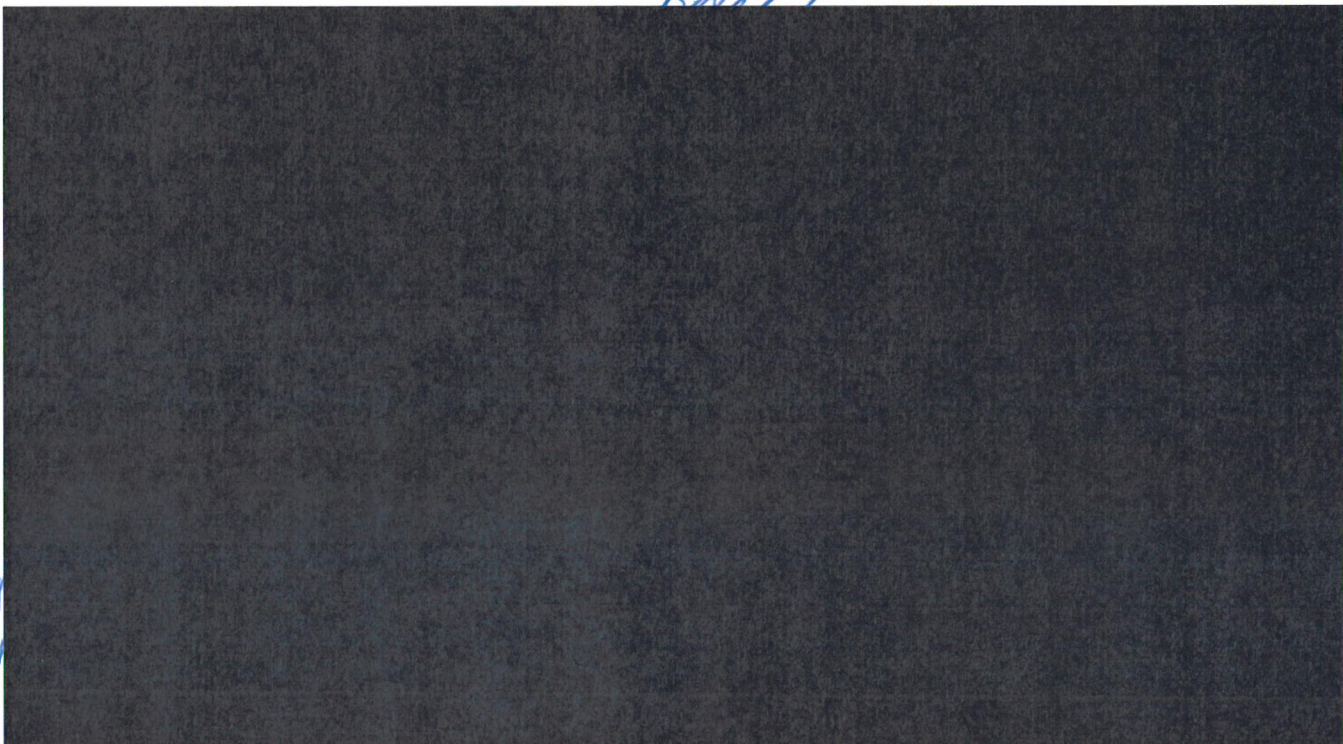
Ons inziens valt met enkele beperkte aanpassingen de situatie naar ieders tevredenheid op te lossen:

- Door minimaal 1 en liefst 2 woningen minder toe te staan, en daarbij:
 - o De " twee onder 1 kap" woning aan het einde van het middenrijtje te veranderen in 1 enkele woning,
 - o Alle woningen vanaf daar tot aan de Middenweg meer naar het doodlopende einde van het perceel, en een aantal meters naar achteren opschuiven (gezien vanuit de Nederhoven), en
 - o Iets meer tussenruimte te laten tussen de woningen
- Hierdoor blijven de meeste zichtlijnen nog enigszins behouden, is minder sprake van een "Muur van baksteen" voor de neus van de meeste omwonenden, en ontstaat een veel ruimtelijker karakter. Genoemd voorstel in **bijlage B** geeft een schetsmatige opzet hiervan.
- De huidige groenstrook aan de Nederhoven-zijde dient behouden te blijven:
 - o voor de leefbaarheid van alle omwonenden,
 - o omdat dit altijd is toegezegd, EN
 - o om te voorkomen dat mensen in de sloot rijden omdat de weg direct aan de sloot komt te grenzen.
- Dat de sloot aan de Nederhoven-zijde behouden moet blijven is evident:
 - o Ten eerste is deze voor de helft in het bezit van omwonenden aan de Nederhoven. Deze grond kan niet zomaar onteigend worden.
 - o Ten tweede heeft deze een afwateringsfunctie: bij simpelweg dempen zullen problemen ontstaan met de waterhuishouding van de wijk. Provincie en waterschap zullen hier meer duidelijkheid kunnen verschaffen.
 - o Ten derde zorgen juist de combinatie van sloot en de bomen in de groenstrook in de huidige situatie voor een grote natuurbeleving. Naast alle huis-, tuin- en keukenvogels, kikkers, egels, vissen etc komen hier ook fazanten en zelfs ijsvogels voor. Ook dit kleine stukje natuur is van groot belang voor behoud van biodiversiteit en insectenbestand (oa bijen!). Terecht zijn moderne stadsbesturen en stedenbouwkundigen wereldwijd steeds meer doordrongen van de noodzaak tot behoud en uitbreiding van klein stedelijk groen. Zowel flora als fauna, insectenstand en menselijk welzijn zijn hiermee gebaat.

Wij verzoeken de gemeente dan ook dringend om de belangen van huidige EN toekomstige bewoners voor te laten gaan op die van de projectontwikkelaar, en zorg te dragen voor behoud van een leefbare woonomgeving. Dit kan vrij eenvoudig worden gerealiseerd door het bestemmingsplan aan te passen op bovengenoemde punten.

Met vriendelijke groet,

K. M. C.



*Bijlage A (bijlagen hierbij niet uitgedraaid ivm papierver-
spilling. Wel in de mail en ook al
bij gemeentebekend)*

AANGETEKEND

Gemeente Ouder-Amstel
T.a.v. het College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 35
1190 AA Ouderkerk aan de Amstel

Ook per e-mail: gemeente@ouder-amstel.nl

Ouderkerk aan de Amstel, 4 juni 2018

Geacht College,

Door middel van deze zienswijze reageren wij op het voorontwerp bestemmingsplan 'Middenweg' (hierna: "**het Ontwerp**").

SAMENVATTING

Deze zienswijze wordt breed gedragen door de omwonenden van het Compier-terrein; zie **bijlage 1**.

Het Ontwerp is tot stand gekomen zonder enige vorm van burgerparticipatie. Terwijl de omwonenden regelmatig bij het College en de projectontwikkelaar hebben gemeld nauw betrokken te willen worden. Het Ontwerp ontbeert dan ook enig draagvlak van de buurt.

Het Ontwerp houdt geen rekening met de belangen van omwonenden. De voorgestelde bebouwing zal in hoge mate het woongenot, de rust en privacy van omwonenden schaden en het zal ernstig hun uitzicht belemmeren. Ook zal de verkeers- en parkeerdruk te veel toe nemen. Kort gezegd: er zijn te veel woningen gepland, waardoor deze automatisch te dicht op de huizen van de huidige buurtbewoners komen te staan.

Het Ontwerp is stedenbouwkundig onder de maat: de percelen volgen niet lintbebouwing aan de Holendrechteweg, noch zijn zij uitgelijnd met de wijk Nederhoven aan de Middenweg – hetgeen ook bestaande zichtlijnen aantast. Ook de hoogte van de bebouwing sluit niet aan bij Nederhoven. Er is

bovendien te weinig groen en te veel bebouwing, zodat aan deze rand van ons dorp geen sprake is van een passende overgang van wonen naar natuur.

Het Ontwerp bevat diverse onvolkomenheden: onjuiste feiten, ontoerekenende motiveringen en het niet in acht nemen van geldende wet- en regelgeving.

De omwonenden willen graag constructief mee denken en zien zeker mogelijkheden voor de ontwikkeling van huizen op het Compier-terrein. Op basis van uitgangspunten die de buurt onderschrijft is het goed mogelijk om een passend én rendabel plan te maken – zie ook onderstaand alternatief in deze brief.

Let wel: het College is uiteindelijk opsteller en indiener van een voorstel tot wijziging van een bestemmingsplan. Zo ook van het onderhavige Ontwerp. (Frisoplan kan slechts een aanvraag tot wijziging indienen.) Wij, de omwonenden van het Compier-terrein, verwachten dan ook dat het College de bezwaren van haar burgers zeer serieus neemt. Het College zou alleen een voorstel ter goedkeuring aan de Raad moeten zenden, indien dat voorstel kan rekenen op gedegen draagvlak bij de omwonenden. Er moet dus een ánder plan ontwikkeld worden.

1. Inleiding en het procesverloop tot nu toe

Als bewoners van de Holendrechteweg, Nederhoven en De Deel in Ouderkerk aan de Amstel hebben wij bezwaren tegen de huidige vorm van het Ontwerp.

Wij benadrukken ook dat we verrast zijn dat dit Ontwerp plots ter inzage is gelegd. In uw memo van 13 december 2017 gericht aan de gemeenteraad heeft u nog aangegeven dat u het verstandig vindt om eerst nog serieus met de omwonenden om tafel te gaan om de plannen uit te leggen en te kijken of eventuele bezwaren kunnen worden opgelost (**bijlage 2**). Wij menen dat u hier vooralsnog onvoldoende opvolging aan hebt gegeven. Voor het eerst op 13 maart 2018 heeft er een overleg plaats gevonden met de omwonenden. De beoogde ontwikkelaar Frisoplan B.V. (hierna: "**Frisoplan**") was niet eens bij dit overleg aanwezig. Het plan is vervolgens, zonder dat er een terugkoppeling is geweest richting de bewoners en zonder nadere aanpassingen, gepubliceerd.

Als omwonenden hebben we reeds in een vroeg stadium aangegeven dat we een voorstander zijn van het her ontwikkelen van het Compier-terrein en dat we graag meedenken en -praten over de wijze

waarop het terrein kan worden heringericht. Dit om tot een ontwerp te komen dat door alle partijen - de burgers, de overheid en de ontwikkelaar - wordt omarmd.

Wij moeten constateren dat er tot op heden onvoldoende naar de argumenten van de omwonenden is geluisterd. Dit is wat ons betreft een gemiste kans. Vanzelfsprekend is het in het kader van een goede ruimtelijke ontwikkeling van belang dat het Ontwerp door de burgers, en met name de directe omwonenden, wordt gedragen.

Er zijn vele bezwaren tegen het Ontwerp, hetgeen in deze zienswijze zal worden toegelicht.

In deze brief zetten we uiteen dat de reeds eerder aangevoerde bezwaren op dit voorlopige Ontwerp onverkort van toepassing zijn (hoofdstuk 2). In hoofdstuk 3 van deze zienswijze worden overige bezwaren tegen het Ontwerp naar voren gebracht. In hoofdstuk 4 presenteren we een ontwerp dat wel ruimtelijk past in de omgeving en wel gedragen wordt door de omwonenden.

Wij vertrouwen erop dat er rekening zal worden gehouden met onze argumenten en dat we alsnog tot een aanvaardbaar alternatief kunnen komen. Wij benadrukken dat het voorstel tot wijziging van het bestemmingsplan, zoals het Ontwerp, officieel een College-stuk is. De facto kan een aanvrager, zoals Frisoplan, wel zo'n voorstel opstellen voor het College, maar het is en blijft een voorstel van het College. De omwonenden verwachten dan ook dat het College het Ontwerp grondig aanpast, omdat haar burgers mordicus tegen zijn. Een ander plan is daarentegen wel degelijk mogelijk, omdat de buurt zeker wil mee werken aan een passende ontwikkeling van het Compier-terrein. M.a.w., de ondergetekenden roepen het College op om tezamen, na consultatie van Frisoplan, een voorstel op te stellen dat passend én rendabel is.

2. De eerdere bezwaren tegen het toenmalige plan

Het eerdere procesverloop

- 2.1. Frisoplan heeft begin 2017 een ontwerpplan aan ons gepresenteerd. Onder andere in onze brief van 15 maart 2017 hebben we aan Frisoplan onze bezwaren kenbaar gemaakt, Frisoplan verzocht om schriftelijk te reageren en Frisoplan verzocht om met ons in overleg te treden (**bijlage 3**). De schriftelijke reactie van Frisoplan is uitgebleven en Frisoplan is ook niet ingegaan op de uitnodiging tot overleg.

- 2.2. Op 4 augustus 2017 hebben we nog een brief gestuurd naar Frisoplan (**bijlage 4**). In deze brief hebben we ons ongenoegen geuit over de omstandigheid dat Frisoplan weliswaar een informatieavond had georganiseerd, maar dat er tijdens deze bijeenkomst enkel een schetsplan is getoond, zonder dat er bereidheid was om in te gaan op de bezwaren die we naar voren hadden gebracht in onze brief van 15 maart 2017. In de brief van 4 augustus 2017 hebben we Frisoplan verzocht om ditmaal wel inhoudelijk te reageren en nogmaals verzocht om in overleg met ons te treden. Aan deze verzoeken is niet voldaan en op 24 april 2018 werden we geconfronteerd met de publicatie van het Ontwerp.
- 2.3. Bovendien hebben diverse omwonenden tijdens de Commissie Ruimte vergadering van 30 November 2017 hun zorgen geuit over de 'Ruimtelijke Visie drie locaties aan de Holendrechteweg' d.d. november 2017 van het College, die grote overeenkomsten vertoont met het Ontwerp (**bijlage 5**). Het College was hierbij vertegenwoordigd en de zorgen van de omwonenden zijn destijds ook op papier gezet en met het College gedeeld. Echter, wederom zijn de bezwaren van de omwonenden onvoldoende meegenomen in het ontwerp.
- 2.4. Het huidige voorlopige Ontwerp, dat blijkbaar volledig van de hand van Frisoplan afkomstig is, is aldus tot stand gekomen zonder inhoudelijk met ons te hebben overlegd en zonder naar de bezwaren van de omwonenden te hebben geluisterd.
- 2.5. Wij benadrukken dat onze bezwaren ook onverkort van toepassing zijn op het huidige voorlopige Ontwerp.

3. Bezwaren tegen het voorlopige ontwerp

3.1. Inleiding

- 3.1.1. In dit hoofdstuk gaan we in op de bezwaren tegen het huidige voorlopige Ontwerp. Daarbij maken we een onderscheid tussen de bezwaren die we al eerder naar voren hebben gebracht – en waarmee helaas niets is gedaan – en de overige bezwaren.

3.2. De eerdere bezwaren (waarmee helaas niets is gedaan)

- 3.2.1. In onze brief van 15 augustus 2017 hebben we de volgende bezwaren naar voren gebracht, welke bezwaren zoals gesteld ook nu nog gelden. De bezwaren zijn 'geactualiseerd' naar het huidige voorlopige Ontwerp.

Massale bebouwing

- 3.2.2. De geplande invulling van het Compier terrein is veel te massaal. Er staan te veel huizen en de percelen zijn te klein. Een invulling van 19 woningen op 5353 m2 kwalificeert zich als een hoog binnenstedelijke bebouwing en strookt niet met een landelijk en parkachtig karakter.
- 3.2.3. Bovenstaande wordt ondersteund door het feit dat het plan meer woningen bevat dan beschreven in de 'Ruimtelijke Visie 3 percelen Ouderkerkerplas' van 25 augustus 2014 (hierna: "**de Visie 2014**"). De ruimtelijke visie is opgesteld in opdracht van de gemeente. 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 aanvulling op de Visie 2014 is ook nog de 'Ruimtelijke Visie drie locaties aan de Holendrechteweg' d.d. november 2017 opgesteld, (hierna: "**de Visie 2017**"). De inhoud van die Visie 2017 staat ter discussie. In dat kader wordt ook verwezen naar uw memo van 13 december 2017 (vlg. bijlage).

Los van deze discussie is echter relevant dat er sowieso ook rekening dient te worden gehouden met de Visie 2014. Dit is ook aan ons bevestigd in het gesprek dat wij op 13 maart 2018 met de gemeente hadden. In de Visie 2014 is omschreven dat er op het terrein van Compier plaats is voor maximaal 7 woningen aangevuld met maximaal 12 appartementen.

Wij moeten constateren dat het huidige Ontwerp veel intensiever en massaler is dan omschreven in de Visie 2014. Het Ontwerp voorziet namelijk in de realisatie van 1 vrijstaande woning, 12 twee-onder-een-kapwoningen en 6 appartementen. Er is in het Ontwerp sprake van 13 woningen en 6 appartementen. Dit is te omvangrijk en te massaal.

Ook Croonen Adviseurs heeft reeds in 2010 geoordeeld dat het Compier-terrein met een programma van maximaal 12 à 13 woningen tot een evenwichtige en kwalitatieve invulling kan leiden. (**bijlage 6**)

Het huidige voorlopige Ontwerp is te massaal, te intensief en in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

- 3.2.4. Daar komt bij dat het Compier-terrein na het opstellen van de Visie 2014 met 130 vierkante meter is afgenomen. Een gedeelte van het terrein is immers overgedragen aan de eigenaar van de woning gelegen aan de Holendrechteweg 21a. Door de afname van de oppervlakte van het Compier-terrein is er minder ruimte beschikbaar voor nieuwe woningen. Daarnaast zijn er nog openstaande punten over de grootte van het perceel.
- 3.2.5. Bovendien moet geconstateerd worden dat ook overige uitgangspunten uit de Visies in het Ontwerp niet zijn gevolgd. In dat kader wijzen wij onder andere op de volgende aspecten;
 - o *“Organische opzet van de bebouwing, terughoudend in aaneengesloten volume en hoogte.”*
 - o *“Er dient sprake te zijn van een parkachtige bebouwing.”*
 - o *“Doorzichten van bestaande woningen in Hoofdenburg dienen zoveel als mogelijk te worden gehandhaafd.”*
- 3.2.6. Het appartementencomplex past nog steeds niet in het door de architect geschetste idee dat de voorgenomen bebouwing een overgang vormt tussen de achtergelegen rij woningen aan de Nederhoven en de landelijk gelegen woningen aan de dijk. Het appartementencomplex voorziet in de behoefte aan sociale woningbouw. Echter, wij zijn en blijven van mening dat sociale woningbouw ook anders, en meer inpasbaar in de omgeving, kan worden uitgevoerd. Ook zou kunnen worden overwogen op deze beperkte ruimte af te zien van sociale woningbouw. Hiermee kan een hogere kwalitatieve invulling worden gekozen bij gelijke of verbeterde financiële haalbaarheid.
- 3.2.7. 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. Wij zijn van mening dat het massale bouwplan hier niet aan voldoet.
- 3.2.8. In de 'Structuurvisie gemeente Ouder-Amstel 2007' staat omschreven dat er sprake dient te zijn van bouwen in lage dichtheden. Wij zijn van mening dat het massale bouwplan hier niet aan voldoet.
- 3.2.9. Het plangebied maakt 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. Wij zijn van mening dat hiermee onvoldoende rekening wordt gehouden door een bouwplan met 13 woningen en 6 appartementen te presenteren.

- 3.2.10. Een deel van het bouwplan maakt onderdeel uit van de 'binnenbeschermingszone' van de Legger van het Hoogheemraadschap. Het ligt in kwestie voor de hand om eventuele bebouwing juist buiten de 'binnenbeschermingszone' te plaatsen.
- 3.2.11. Wij verzoeken u met het vorenstaande rekening te houden en het voorlopig Ontwerp aan te passen in die zin dat ten minste rekening wordt gehouden met het maximum van 7 woningen zoals omschreven in de Visie.

Planschade

- 3.2.12. In het nieuwe plan wordt het bestaande bestemmingsplan niet gerespecteerd (bebouwing op een perceel met bestemming tuinen en erven achter de huisnummers van de Holendrechteweg 12 en 13). Dit leidt mogelijk tot een verzoek om planschade.
- 3.2.13. De afstand tussen de huidige woningen aan de Holendrechteweg en de geplande bebouwing is te klein waardoor er sprake zal zijn van waardeverlies van deze huizen. Dit geldt ook voor de woningen uit de wijk Nederhoven.
- 3.2.14. De woningen met een nokhoogte van 10 meter worden beduidend hoger dan de huidige bebouwing. Dit geldt tevens voor het appartementengebouw met een nokhoogte van 11 meter, wat betekent dat een invulling met 3 bouwlagen ook mogelijk is.
- 3.2.15. Bij realisatie van het huidige Ontwerp kan aldus verwacht worden dat er de nodige verzoeken tot het vergoeden van planschade worden ingediend. Uit het Ontwerp valt niet af te leiden dat gewaarborgd is dat planschade zal worden voldaan en door wie de planschade zal worden gedragen.

Verkeers- en parkeerdrukke

- 3.2.16. Wij maken bezwaar tegen het feit dat er in de schets geen rekening is gehouden met parkeerbehoeften van de bewoners en de bezoekers van de bewoners van de Holendrechteweg. Het aantal parkeerplaatsen is zeer beperkt en zullen vooral worden ingenomen door bewoners van de mogelijk nieuw te bouwen woningen.
- 3.2.17. Door het plan Compier en de in de toekomst mogelijke andere te ontwikkelen woonwijken op het terrein van de manege en Verheul neemt de verkeersdrukke op de Holendrechteweg

behoorlijk toe. Wellicht dat de verkeersdrukke voor alleen dit plan te overzien is, maar wij kunnen dit nu niet los zien van de andere bouwplannen op het terrein van de manege en Verheul. In de Visie 2014 worden de diverse plannen terecht gekoppeld door de gemeente.

- 3.2.18. Wij pleiten aldus voor een onderzoek naar de verkeers- en parkeerdrukke voor het plan Compier, waarbij tevens rekening wordt gehouden met de door de gemeente voorgestane toekomstige ontwikkelingen van de plannen Verheul en de manege Gijsbrecht van Aemstel. Voorts verzoeken wij om in het onderzoek aandacht te besteden aan de omstandigheid dat het terrein Compier tevens gebruikt wordt voor het parkeren door bezoekers van de woningen aan de Holendrechteweg, alsmede de verkeersonveilige situaties die ontstaan indien voornoemde bezoekers hun auto's aan de Holendrechteweg zouden gaan plaatsen.
- 3.2.19. De mogelijke alternatieve ontsluiting van het verkeer is ons inziens nog onvoldoende onderzocht. Ook dit aspect dient te worden meegenomen in voornoemd onderzoek.
- 3.2.20. Wij moeten constateren dat onderzoek nog altijd niet heeft plaats gevonden. Er kan geen bestemmingsplan worden vastgesteld zolang hiernaar geen deugdelijk onderzoek is gedaan.

Bedrijven en milieuzonering

- 3.2.21. Tegenover het ontwerp aan de Middenweg ligt manege Gijsbrecht van Aemstel. Uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Noord' van de gemeente Ouder-Amstel valt op te maken dat deze manege ook nog altijd de bestemming 'manege' heeft. De huidige bestemming zoals opgenomen in het bestemmingsplan, te weten 'functieaanduiding manege', is bepalend voor de afstanden die bij de eventuele realisatie van bouwplannen in acht moeten worden genomen. Uitgaande van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG moet geconstateerd worden dat de bestemming manege aan het bouwplan in de weg staat.

Conclusie

- 3.2.22. Voornoemde bezwaren betreffen allen bezwaren die reeds in een vroeg stadium aan Frisoplan en de gemeente zijn gecommuniceerd. Helaas moeten we constateren dat met deze bezwaren nog geen, althans onvoldoende, rekening is gehouden.
- 3.2.23. Wij vertrouwen erop dat er alsnog rekening wordt gehouden met alle bezwaren en dat het Ontwerp hierop wordt aangepast.

3.3. Overige bezwaren tegen het Ontwerp

- 3.3.1. In aanvulling op het vorenstaande hebben wij – zonder een volledige en uitputtende opsomming te geven van alle bezwaren – in ieder geval nog de volgende bezwaren tegen het

ontwerp. Bij het behandelen van de bezwaren wordt de opbouw van het ontwerp bestemmingsplan gevolgd.

2.1. plangebied (nummering komt uit het Ontwerp)

- 3.3.2. Een gedeelte van het plangebied is als water in gebruik. In ieder geval de percelen 2547, 2548, 2549, 2546, 2545 en 2027 bestaan gedeeltelijk uit water, zo blijkt uit het huidige bestemmingsplan. Dit bestaande water dient ook in het Ontwerp te worden gerespecteerd.
- 3.3.3. Dit heeft ook tot gevolg dat de totale oppervlakte die benut kan worden voor herontwikkeling kleiner is dan in het voorlopige Ontwerp wordt voorgesteld.
- 3.3.4. De kronen van de bomen in het plan zijn geprojecteerd boven de aanliggende percelen van het plangebied, wat een vertekend beeld geeft met betrekking tot de werkelijk beschikbare ruimte om te bebouwen.

2.2. toekomstige situatie

- 3.3.5. In paragraaf 3.2.3. is al uiteengezet dat het huidige voorlopige Ontwerp te massaal, te intensief en in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.
- 3.3.6. Het totale perceel is eenvoudigweg te smal om door een weg doorsneden te worden met aan weerszijden woningen.

Hoofdstuk 3

- 3.3.7. Met betrekking tot hoofdstuk 3 kan in zijn algemeenheid worden opgemerkt dat voorbijgegaan wordt aan de bijzondere locatie van het plangebied:
- 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. Wij zijn van mening dat het massale bouwplan hier niet aan voldoet;
 - In de 'Structuurvisie gemeente Ouder-Amstel 2007' staat omschreven dat er sprake dient te zijn van bouwen in lage dichtheden. Wij zijn van mening dat het massale bouwplan hier niet aan voldoet;
 - Het plangebied maakt 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. Wij zijn van mening dat hiermee onvoldoende rekening wordt gehouden door een bouwplan met 13 woningen en 6 appartementen te presenteren.

3.1.5. Water

- 3.3.8. In het Ontwerp wordt gerefereerd aan de 'Watertoets'. De bewuste Watertoets heeft echter nog niet plaats gevonden.

4.2. Flora en Fauna

- 3.3.9. Het ecologische onderzoek is gebaseerd op een locatiebezoek dat op 25 november 2016 – in de winterperiode – is uitgevoerd. Het onderzoek is gedateerd en in dat kader mag worden verwacht dat er (vervolg)onderzoek plaats vindt in een ander jaargetijde. Dit mede nu aangegeven wordt dat er sprake is van een foerageergebied.

4.3 Water

- 3.3.10. Zoals gesteld wordt wel gerefereerd aan een watertoets, maar heeft deze toets blijkbaar nog niet plaats gevonden. Wij stellen ons op het standpunt dat er geen bestemmingsplan kan worden vastgesteld, zolang het onderdeel water niet naar behoren is ingevuld.
- 3.3.11. In dat kader wordt ook verwezen naar het advies van Waternet aan de gemeente d.d. 18 maart 2016 (**bijlage 4**). Uit de e-mail van Waternet kan worden afgeleid dat elke toename van verharding dient te worden gecompenseerd.
- 3.3.12. Er kunnen ook vraagtekens worden gezet bij het standpunt dat de verharding niet meer dan 1000 m² zal toenemen. Een groot gedeelte van het plangebied bestaat op dit moment uit groen. Er worden 13 woningen en een appartementencomplex gerealiseerd, met de daarbij behorende bestrating en parkeerplaatsen. Dit leidt tot een significante toename van de verharding. Opvallend is dat de parkeerplaatsen, waarvan gesteld wordt dat er twee per woning zullen worden gerealiseerd, als 'tuin' zijn ingetekend. Vanzelfsprekend dient er ook met deze verharding rekening te worden gehouden. Daar komt bij dat uit het voorblad van het Ontwerp bestemmingsplan blijkt, dat bij elke woning een schuur zal worden gerealiseerd (de eerste pagina van het Ontwerp bestemmingsplan). Op de verbeelding van het Ontwerp zijn echter slechts enkele schuren weergegeven. Ook hier geldt dat er blijkbaar voorbij wordt gegaan aan de verharding die daadwerkelijk zal worden gerealiseerd.
- 3.3.13. Daar komt bij dat een gedeelte van de geplande bebouwing wordt gerealiseerd binnen de waterkering. Bebouwing dient op deze locatie echter te worden voorkomen, hetgeen ook eenvoudig te realiseren is door het appartementencomplex te verplaatsen.

Er mag niet worden gebouwd binnen de beschermingszone, zonder vergunning volgens de Keur. Zolang de betreffende vergunning niet is aangevraagd en onherroepelijk verkregen is het sowieso niet zinvol en in strijd met een goede ruimtelijke ordening om het Ontwerp op deze wijze vast te stellen.

Daar komt bij dat in paragraaf 4.3 van het Ontwerp ten onrechte wordt gesteld dat het appartementencomplex niet de bestaande bebouwing zal overstijgen. Dit is onjuist. Uit het

huidige bestemmingsplan blijkt dat de bouwhoogte van het huidige gebouw 6 meter bedraagt. Het Ontwerp voorziet in een bouwhoogte van het appartementencomplex van 11 meter. Dit is bijna twee keer zo hoog. Het Ontwerp dient te worden aangepast in die zin dat de goot- en nokhoogte van het appartementencomplex op maximaal 6 meter wordt gesteld.

4.4 Archeologie

- 3.3.14. In paragraaf 4.4. wordt gerefereerd aan een archeologisch onderzoek van december 2014. Het archeologisch onderzoek is als bijlage 2 bij het Ontwerp gevoegd.
- 3.3.15. Uit pagina 6 van het onderzoek blijkt dat er slechts een beperkt gedeelte van het plangebied is onderzocht. Er is geen gedegen onderzoek gedaan. Vanzelfsprekend dient het volledig plangebied te worden onderzocht.
- 3.3.16. Daar komt bij dat het rapport voorschrijft dat vervolgonderzoek nodig is als de graafwerkzaamheden dieper rijken dan 1,5 meter. In het rapport wordt gesteld dat hier geen sprake van zou zijn, maar dit wordt niet aangetoond. Juist nu het bestemmingsplan voorziet in het realiseren van kelders, dient dit onderzoek eerst te worden uitgevoerd, alvorens er een Ontwerp kan worden vastgesteld.

4.5 Luchtkwaliteit

- 3.3.17. Opvallend is dat er blijkbaar geen onderzoek wordt gedaan naar de Luchtkwaliteit. Dit dient in onze visie nader te worden bezien. 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.

4.6 Geluid

- 3.3.18. Het akoestisch onderzoek (bijlage 3 van het Ontwerp) is gebaseerd op een ander bouwplan dan het bouwplan dat in het Ontwerp is opgenomen (pagina 5 van het rapport). Ook hier geldt dat er in het rapport blijkbaar geen rekening is gehouden met de geluidsbelasting door Schiphol. Het rapport is hierdoor niet representatief.
- 3.3.19. Daar komt bij dat uit het onderzoek blijkt dat ter plaatse van de 2^e verdieping van het appartementencomplex blijkt dat de voorkeursgrenswaarde niet wordt gerespecteerd. In pagina 4.6.2 wordt aangegeven dat er geen tweede verdieping in het appartementencomplex wordt gerealiseerd.

Wij kunnen ons erin vinden dat het appartementencomplex geen tweede verdieping krijgt. Het is wel van belang dat dat ook in het Ontwerp wordt verankerd. Dit betekent ons inziens dat in

het bestemmingsplan een maximale goot- en nokhoogte van 6 meter dient te worden gehanteerd. Dit gelijk als de huidige aanwezige bebouwing.

4.8 Bodem

- 3.3.20. Bijlage 4 van het Ontwerp betreft een verkennend bodemonderzoek van 5 april 2016. Op de locatie was een garagebedrijf gevestigd. Dit betreft een risicocategorie. Er dient in onze ogen grondig onderzoek te worden gedaan, alvorens er überhaupt een Ontwerp kan worden vastgesteld.
- 3.3.21. De bevindingen bevestigen dat de grond is vervuild. Het rapport bevat de volgende conclusie:
Bij herinrichting zijn er op basis van de onderzoeksresultaten belemmeringen voor het beoogde gebruik. Aan te bevelen is om bij concrete herinrichtingsplannen (bouwoppervlaktes, ontgravingsdiepten, nieuwe vloerpeilen ed.) vroegtijdig in overleg te treden met bevoegd gezag (zowel Wet bodembescherming als Woningwet) om vervolgacties en sanerende maatregelen te bespreken en de conclusies uit onderhavig onderzoek te formaliseren. Het asbest is aangetroffen in een halfverhardings- / puinlaag. Het bevoegde gezag voor de sanering van de verontreiniging met asbest is de Inspectie Leefomgeving en Transport van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu.
- 3.3.22. 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.

Onduidelijk is of de aangetroffen situatie en de aanwezigheid van "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 initiatiefnemer om ter zake duidelijkheid te scheppen alvorens er überhaupt een Ontwerp kan worden vastgesteld.

Niet uitgesloten is dat vervuiling dermate ernstig is dat dit de realisatie van het Ontwerp in de weg staat. Daar komt bij dat tevens mogelijk is dat de bodem uit hoofde van een saneringsverplichting enkele meters dient te worden afgegraven. Dit is echter waarschijnlijk vanuit archeologisch oogpunt niet mogelijk.

- 3.3.23. Het Ontwerp kan in onze visie niet worden vastgesteld, zolang er over voornoemde punten onduidelijkheden bestaan.

4.9 Parkeren

- 3.3.24. Het Ontwerp schiet ook tekort op het onderdeel Parkeren.

- 3.3.25. In het Ontwerp is aangegeven dat er 42 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Dat er daadwerkelijk 42 parkeerplaatsen worden gerealiseerd is echter op geen enkele wijze geborgd.
- o Bij elke woning zouden 2 parkeerplaatsen in de tuin worden gerealiseerd. Uit de bestemming 'tuin' blijkt echter dat een tuin niet bestemd is om voor parkeren te worden gebruikt.
 - o Meest essentieel is echter dat het bestemmingsplan er niet in voorziet dat er gehoudenheid is om bij elke woning 2 parkeerplaatsen te realiseren en in stand te houden.

Dit betekent dat er op dit moment in het Ontwerp niet kan en van mag worden uitgegaan dat er daadwerkelijk twee parkeerplaatsen per woning zullen worden gerealiseerd (en in stand zullen worden gehouden). Daarvan uitgaande wordt de norm voor parkeren niet gehaald.

- 3.3.26. Bovendien is duidelijk dat er wordt getoetst aan de norm die geldt voor parkeren bij woningen. Het Ontwerp voorziet er echter in dat er in elke woning, niet alleen zal worden gewoond, maar dat er ook een bedrijf kan worden gevestigd. Wij zijn tegen de komst van deze bedrijven. Het gebied is niet geschikt om ook nog eens 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.
- 3.3.27. Bovendien ontbreekt een onderzoek, waarin wordt onderzocht of het bestaande wegennet de verkeersstroom van een woon- en bedrijventerrein aankan.

4.10 Milieu

- 3.3.28. In paragraaf 4.2.10 is uiteengezet dat geconstateerd is dat de ruimtelijke scheiding tussen het plangebied en de manege niet zonder meer als voldoende kan worden beschouwd. Vervolgens wordt gesteld dat bij nader onderzoek in maart 2017 is geconcludeerd dat het onderdeel 'geluid' voldoet aan de norm. Dit vermeende onderzoek van maart 2017 ontbreekt echter.

4.11 Geur

- 3.3.29. De locatie ligt grotendeels binnen de geurzone van de manege. Uitgangspunt is dat er geen nieuwe geurgevoelige objecten dienen te worden gerealiseerd binnen de geurcontour van de manege. Reeds uit dien hoofde dient de goedkeuring aan het Ontwerp te worden onthouden.
- 3.3.30. Bij aanneming van dit Ontwerp kan uw gemeente in de nabije toekomst claims tegemoetzien van de nieuwe bewoners die zich geconfronteerd zien met ernstige geuroverlast.

- 3.3.31. Bij eventuele aanneming van het Ontwerp wordt de manege ook gehinderd in haar (ontwikkelings)mogelijkheden. Er dient eerst duidelijkheid te zijn over de plannen van de manege alvorens er een Ontwerp kan worden vastgesteld.

6. Economische uitvoerbaarheid

- 3.3.32. Niet duidelijk is of er is voorzien in het vergoeden van de planschade van de omwonenden.

3.4. De planregels uit het Ontwerp

Inleiding

- 3.4.1. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de bestemmingsregels, zoals die zijn opgenomen in het Ontwerp. Naar onze mening is er onvoldoende aandacht besteed aan de inhoud van deze regels. De regels voorzien in veel meer mogelijkheden dan door de omwonenden en waarschijnlijk ook door uw college als wenselijk wordt geacht. Wij wijzen in dat kader op het volgende.

Artikel 3 Tuin

- 3.4.2. De bestemming tuin is enkel bestemd voor tuin. Parkeren is hier dus niet eens toegestaan. Bovendien geldt dus dat het bestemmingsplan er niet in voorziet dat er ten minste twee parkeerplaatsen per woning worden gerealiseerd en in stand gehouden.
- 3.4.3. Er kan ook worden vastgesteld dat de bouwregels te ruim zijn omschreven. Alle bouwwerken liggen zeer dicht bij elkaar en op de weg. Het is stedenbouwkundig niet wenselijk dat er nog meer bebouwing wordt toegestaan, waardoor het terrein volledig zal 'verdichten'. Hierbij moet er ook rekening mee worden gehouden dat uit de hiervoor genoemde rapporten blijkt dat het in kwestie juist belangrijk is om de open zichtlijnen in acht te nemen.

Artikel 4 Verkeer

- 3.4.4. 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.

Artikel 5 Wonen

- 3.4.5. 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.

- 3.4.6. Er worden te ruime mogelijkheden geboden voor het realiseren van bijbehorende bouwwerken. 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. Dit dient te worden voorkomen. De bestemmingsregels dienen te worden aangepast in die zin dat de toegestane bebouwing aanzienlijk dient te worden beperkt.

Artikel 8 Algemene bouwwerken

- 3.4.7. Artikel 8.1.2. voorziet in het realiseren van ondergrondse bouwwerken. Zonder nader onderzoek naar archeologie en de bodemgesteldheid kan dit niet worden toegestaan.

Conclusie

- 3.4.8. De conclusie is dat de bestemmingsregels te ruim zijn omschreven. Deze dienen op vele onderdelen te worden aangepast.

3.5. De verbeelding

- 3.5.1. De ter inzage gelegde bijlage 'voorontwerp Middenweg' bevat een verbeelding van het plan.
- 3.5.2. Opvallend is dat deze verbeelding afwijkt van de verbeelding die op de eerste pagina van het "Ontwerp Bestemmingsplan Middenweg – Ouderkerk aan de Amstel" is opgenomen. Zo zijn er meerdere schuren niet op het 'voorontwerp Middenweg' ingetekend. De daadwerkelijke bebouwing zal dichter worden dan uit de verbeelding blijkt.
- 3.5.3. De parkeerplaatsen, respectievelijk tuin, zijn niet ingetekend. Dit blijktbaar om de verbeelding nog enigszins 'groen' te doen ogen. Onduidelijk is welke afstanden er voor de parkeerplaatsen dient te worden gerekend. De norm voor de oppervlakte van een parkeerplaats wordt waarschijnlijk niet gehaald.
- 3.5.4. De verbeelding bevat bouwhoogtes, maar er wordt niet aangegeven wat als peil dient te worden gehanteerd.
- 3.5.5. Hiervoor is reeds uiteengezet dat de bouwhoogte van het appartementencomplex ten hoogste 6 meter dient te bedragen. Ook voor de woningen geldt dat grote bouwvolumes dienen te worden voorkomen. De bouwhoogte dient in onze visie te worden beperkt tot maximaal 8 meter. Dit is meer dan voldoende om een woning met twee verdiepingen te realiseren.

- 3.5.6. De percelen waarop initiatiefnemer het Ontwerp wenst te realiseren bestaat tevens uit water. In het bestemmingsplan en op de verbeelding is dit water echter niet terug te vinden. Vanzelfsprekend dient met het aanwezige water wel rekening te worden gehouden.

3.6. Overig

Welstandscommissie en stedenbouw

- 3.6.1. Uit het Ontwerp blijkt niet dat het bouwplan al door de welstandscommissie en stedenbouwkundig zou zijn beoordeeld. Wij zijn van mening dat de welstandscommissie geen goedkeuring kan en zal geven aan dit massale bouwplan en dat het bouwplan ook stedenbouwkundig niet voldoet.

Bomen

- 3.6.2. In het plangebied zijn vele bomen aanwezig. De locatie is onderdeel van het Groene Hart en de Amstelscheg. De bestaande bomen dienen in het plangebied te worden behouden. Het ontwerp gaat hieraan voorbij. Wij wijzen erop dat in het hierna te beschrijven alternatieve bouwplan wel ruimte is voor het behoud van deze bomen.

Strijd met Bouwverordening Gemeente Ouder-Amstel

- 3.6.3. Wij zijn ook van mening dat het Ontwerp in strijd is met de bouwverordening van de gemeente.
- 3.6.4. Artikel 2.5.5 van de bouwverordening heeft betrekking op de voorgevelrooilijn. Wij verwijzen naar artikel 2 van dit artikel, welke als volgt luidt:

"Artikel 2.5.5. Ligging van de voorgevelrooilijn

De voorgevelrooilijn is:

2.

langs een wegzijde waarlangs geen bebouwing als onder a bedoeld aanwezig is en waarlangs mag worden gebouwd: bij een wegbreedte van ten minste 10 meter, de lijn gelegen op 15 meter uit de as van de weg; bij een wegbreedte geringer dan 10 meter, de lijn gelegen op 10 meter uit de as van de weg."

Wij menen dat deze norm vanuit stedenbouwkundig oogpunt juist bij nieuwbouw dient te worden gehanteerd en dat de voorgevel van een woning deze rooilijn niet mag overschrijden. Dit uitgangspunt volgt ook uit artikel 2.5.6. van de bouwverordening, waarin staat dat het verboden is een bouwwerk, voor het bouwen waarvan een omgevingsvergunning vereist is, te bouwen met overschrijding van de voorgevelrooilijn.

- 3.6.5. Ook in de Welstandsnota staat dat voor de voorzijde van woningen de rooilijn gehandhaafd moet worden.
- 3.6.6. Naar onze mening voldoet het Ontwerp niet aan voornoemde normen, welke normen nota bene eigen beleid van uw gemeente vormen. Wij zijn van mening dat het Ontwerp dient te worden aangepast.

3.7. Conclusie

- 3.7.1. De conclusie is dat er vele bezwaren zijn tegen het Ontwerp en dat vele zaken nog niet, dan wel onvoldoende zijn onderzocht. Het Ontwerp kan niet in haar huidige vorm worden vastgesteld.

4. Alternatief.

- 4.1. In dit hoofdstuk schetsen we een alternatief bouwplan, welke ontwerp wel gedragen wordt door de omwonenden.
- 4.2. De nieuw te bouwen "parkachtige" huizen zouden inpasbaar moeten zijn tussen de landelijke lintbebouwing aan de Holendrechteweg en de groene wijk Nederhoven (bron: Croonen, Structuurvisie2014)
- 4.3. Aantal huizen te houden op vergelijkbare intensiteit zoals destijds voorgesteld door bureau Croonen en huidige grondeigenaar, de firma Triangstel (Compier): 6 starters rijtjeswoningen, 4 stadsvillas en een vrijstaande bungalow.
- 4.4. Weg (met bestaand groen en sloot) aan de zijde van Nederhoven. Aan de zijde van de sloot is mogelijk ruimte voor een aantal bezoekersparkeerplekken (parallel tot aan de buiging in de sloot) (bron: Croonen; het terrein leent zich niet voor bebouwing aan weerszijde van de een nieuw te vormen weg)
- 4.5. Sloot aan de zijde van Holendrechteweg behouden (overbrugging van het hoogteverschil, afwatering van hemelwater en toegang tot het riool)
- 4.6. Pad (achterom) voor fiets/voetganger tussen de huizen aan de Holendrechteweg en de nieuw te bouwen stadsvilla's.

- 4.7 Plaatsing van de stadsvilla's en de rij starters woningen in oost/west richting centraal op het terrein, op 18-20 meter van de erfgrans- zowel aan de zijde van Nederhoven als Holendrechteweg. Zichtlijnen van beide zijde blijven gehandhaafd, privacy en het woongenot voor oude en nieuwe bewoners.
- 4.8 Maximale nokhoogte van het rij starters woningen: 6 meter. Plat dak. volgt bij voorkeur de rooilijn van Nederhoven, met groen aan de zuid kant.
- 4.9 Maximale nokhoogte van de stadsvilla's: 8 meter (met kaper), dakgoothoogte 5,4 meter gesteld. (gelijk aan de hoogte van de woningen aan Nederhoven)
- 4.10 Maximale nokhoogte van de vrijstaande bungalow: 7 meter, dakgoothoogte van 3 meter. (gelijk aan de eisen van de gemeente met betrekking tot de landelijke uitstraling van de belendende woningen op 't Prieel, De Deel en de Holendrechteweg)
- 4.11 Uitgegaan wordt van huidige maaievelde (-1.6 meter NAP)
- 4.12 Voor de goede orde bevestigen we dat het huidige voorstel:
- Breed gedragen wordt door omwonenden van het terrein;
 - zorgen omtrent parkeren bezoekers Holendrechteweg/nieuwe huizen geheel wegneemt;
 - zorgen omtrent verkeersdruk geheel wegneemt (aparte verkeersroute fietsers incl fietsbrug niet nodig).

Bijlage 1 De indieners van deze zienswijze

Deze zienswijze wordt ingediend door omwonenden van alle zijden van het Compier terrein. In de bijlage zijn de namen, adres en handtekening opgenomen.

Bijlage 2 Memo College van B&W

Memo van 13 december 2017 gericht aan de gemeenteraad

Bijlage 3 Bezwaren Brief initieel plan Frisoplan

Brief aan Frisoplan met Reactie bewoners inzake voorgenomen bouwplannen plan Compier dd. 15-03-2017

Bijlage 4 Bezwaren Brief aangepast plan Frisoplan

Brief aan Frisoplan met Reactie bewoners inzake aangepast schets dd. 04-08-2017

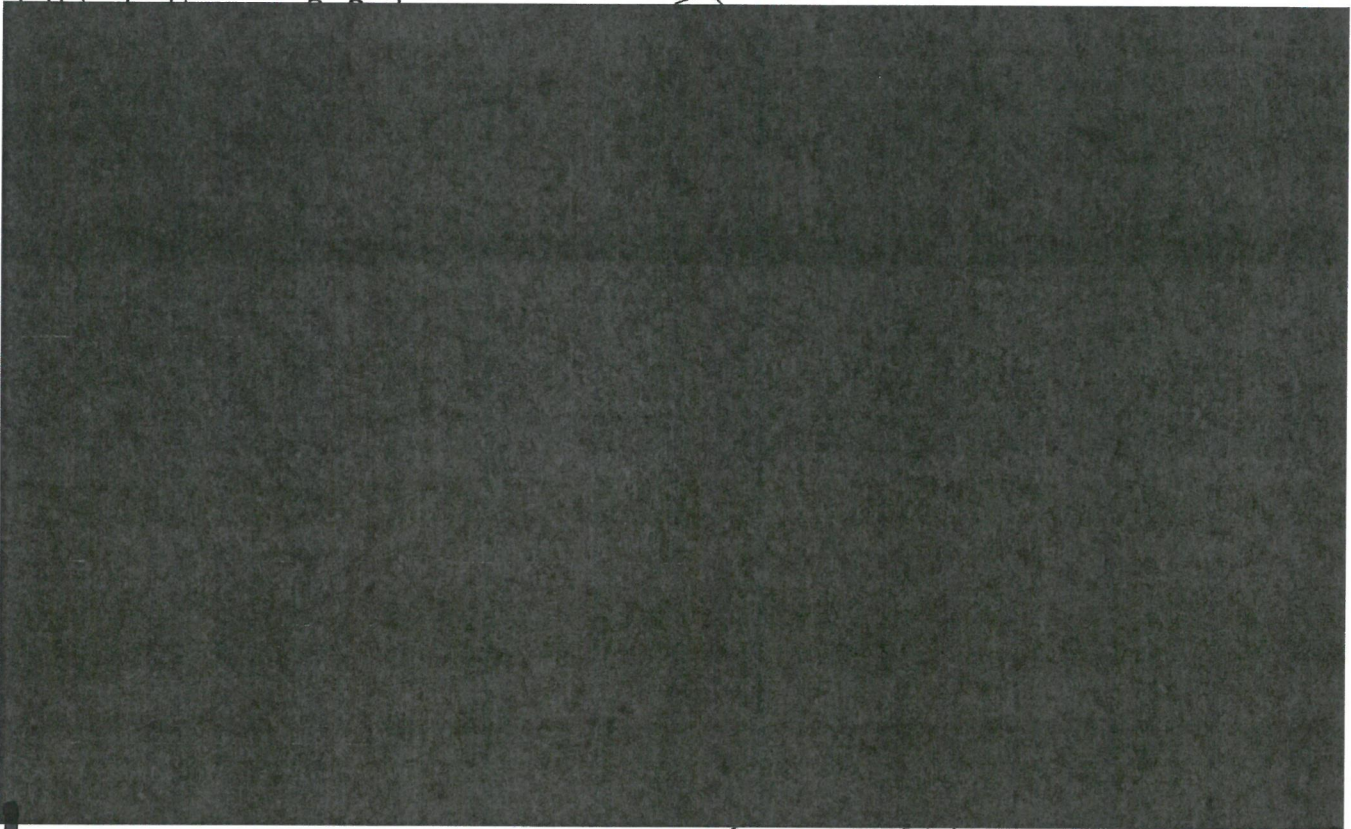
Bijlage 5 Presentatie omwonenden

Presentatie Commissie Ruimte dd. 30-11-2017

Bijlage 6 Croonen advies

Compier Terrein Beoordeling voorstellen door Croonen Adviseurs

De zienswijze is aldus verstuurd namens de volgende bewoners van



Geacht raadslid,

Graag willen we namens de bewoners van de Nederhoven onze visie geven ten aanzien van de geplande woningbouw op het Compierterrein, ten behoeve van het verdere proces de komende tijd. Naar verwachting zal de projectontwikkelaar binnenkort een plan indienen met een verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan.

1. Korte samenvatting

- Geen consensus tussen alle omwonenden en de projectontwikkelaar
- Geen consensus tussen bewoners Holendrechteweg en bewoners Nederhoven
- Binnenkort door projectontwikkelaar in te dienen variant opgesteld zonder participatie van Nederhoven en (inhoudelijk) ook niet acceptabel voor bewoners Nederhoven
- Nieuwe voorstellen van de Nederhoven in bijlagen.

2. Toelichting proces

Er is de afgelopen maanden intensief overlegd tussen projectontwikkelaar (RV&O) en bewoners, en dat waarden wij zeer. Helaas zijn we hierbij niet tot een consensus gekomen, en is er ook een onoverbrugbaar verschil van inzicht gebleken tussen de bewoners aan de Nederhoven en die aan de Holendrechteweg.

Helaas zijn er tijdens het proces, vanuit de Holendrechteweg bewonersstandpunten namens ALLE omwonenden naar de projectontwikkelaar gestuurd, waar de bewoners van Nederhoven niet achter stonden (en staan). Voor Nederhoven zijn diverse van deze standpunten echt onacceptabel, en bovendien zijn de wensen die vanuit de Nederhoven leven, onvoldoende meegenomen in deze input. Vanuit Nederhoven hebben we nog een compromis voorgesteld, maar dat is afgewezen door de bewoners van de Holendrechteweg.

Helaas is het gevolg nu dat door de projectontwikkelaar verder getekend is o.b.v. standpunten van Holendrechteweg die dus niet de steun hebben van Nederhoven. Met de hieruit voortkomende voorstellen (**die naar verwachting binnenkort aan u gepresenteerd worden**) hebben de bewoners aan de Nederhoven grote moeite, en kunnen zij niet akkoord gaan.

We begrijpen dat het voor de projectontwikkelaar (RV&O) heel lastig is dat de omwonenden niet op één lijn zitten, en we waarden zijn bereidheid om in eerste aanleg met bewoners te overleggen heel erg. Helaas heeft hij er na de "scheuring" tussen bewonersgroepen voor gekozen om alleen rekening te houden met de standpunten en wensen (/eisen) van de Holendrechteweg. Dit ondanks onze uitleg dat we hier niet achter stonden, en ondanks onze verzoeken om ook met de wensen van de Nederhoven (**waar de meeste omwonenden wonen!**) rekening te houden. Wij hebben hierbij, helaas vruchteloos, meerdere voorstellen gedaan om tot een zo goed mogelijke oplossing te komen; die lichten we hieronder toe.

3. Toelichting op voorstellen Nederhoven

Om een oplossing uit de impasse te vinden hebben wij een schets gemaakt die in onze ogen zo goed mogelijk rekening houdt met alle belangen ("**Nederhoven Variant 1**", zie bijlage). We zijn hierbij uitgegaan van de ontwerpschets met sociale woningbouw zoals door RV&O ingediend ("**de RV&O-schets**") bij het laatste overleg met gemeente en bewoners, naar aanleiding van het gezamenlijk buurtprotest en de extra ingelaste participatieronde.

Deze RV&O-schets, uitgaande van 18 woningen waarvan 4 sociale woningbouw, en de weg niet langer in het midden, wordt door veel bewoners aan de Nederhoven als een aanzienlijke verbetering beschouwd. Omdat deze schets echter met name voor de bewoners aan de uiteinden van het terrein nog serieuze nadelen bevat, hebben wij - dwz. de bewoners van de Nederhoven - gezocht naar een oplossing die deze bezwaren zo veel mogelijk wegneemt, zonder dat het ten koste gaat van de omwonenden aan het middendeel van het terrein - zie de bijlage. (Helaas beschikken wij niet over een mooi tekenprogramma, dus moesten we dit ouderwets met schaar en papier doen. Wij hopen dat dit voldoende beeld geeft om nader uitgewerkt te worden door een echte ontwerper).

Wij denken dat dit compromis-plan voldoende tegemoet komt aan alle belangen; die van RV&O, van de gemeente, van de Holendrechteweg en van de Nederhoven. Vanzelfsprekend kunnen hierbij niet ieders wensen voor de volle 100% vervuld worden.

Mede omdat sommige bewoners van de Nederhoven volwassen kinderen hebben die nu nergens in Ouderkerk een starterswoning kunnen kopen, zijn wij in beginsel voorstander van een variant met sociale woningbouw (conform het bestaande beleid van de gemeente). Alleen als RV&O met een plan komt dat onze zwaarwegende

bezwaren zou wegnemen én dit plan redelijkerwijs niet gerealiseerd kan worden met sociale woningbouw, kunnen wij ook een plan steunen zonder sociale woningbouw. Wij nemen aan dit dan wel elders (bij grote aanstaande nieuwbouwprojecten) in de gemeente gecompenseerd kan worden. Helaas voldoet het door RV&O voorgestelde plan hier niet aan, en zijn er vanuit de gemeente geen toezeggingen over compensatie elders, dus dit lijkt ons nu niet aan de orde. Voor het eventuele geval dat een dergelijke constructie toch de beste oplossing blijkt, en om onze samenwerkingsbereidheid richting projectontwikkelaar en Holendrechteweg te tonen, hebben wij ook nagedacht over een variant zonder sociale woningbouw – d.w.z. “Nederhoven Variant 2” (zie bijlage). Onze insteek hierbij was of een variant zonder sociale woningbouw de bestaande knelpunten kon wegnemen, zonder nieuwe knelpunten te veroorzaken.

Inhoudelijke toelichting

De crux in beide Nederhoven varianten is het laten vervallen van het laatste huis in de rij in het midden, en de 2-onder-1-kap aan het eind van het perceel te vervangen door 1 groter vrijstaand huis, dat iets meer naar achteren op het perceel wordt geplaatst. Hierdoor kan het blok aan het begin van het terrein iets meer naar achter worden geschoven, zonder op het middendeel een “muur van baksteen” op te trekken (zoals in het laatste voorstel dat RV&O naar verwachting binnenkort gaat indienen).

Op bijgaande schets is te zien dat het geheel hierdoor veel ruimtelijker en parkachtiger wordt, zoals volgens de oorspronkelijke (College-)Visie ook de bedoeling is. Dit zal voor zowel omwonenden als nieuwe bewoners een prettiger leefomgeving creëren. Zichtlijnen blijven nog een klein beetje behouden en de bebouwing komt niet te dicht bij de bestaande huizen. Dit is met name relevant op de plekken waar nu nog geen bebouwing (loods) is. Ook komt hiermee de verhouding sociale woningbouw dichter bij de door de gemeente gewenste 30%.

Wij denken hiermee een aantrekkelijk alternatief te hebben, in lijn met de bovengenoemde RV&O-schets, dat voor alle omwonenden de minste nadelen brengt. Vanzelfsprekend is het nog een schets die nadere uitwerking behoeft. Wij hopen hiermee een goede bijdrage te leveren aan het op korte termijn ontwikkelen van mooie en kwalitatief hoogwaardige woningbouw op het Compierterrein, in een goede afweging van alle belangen.

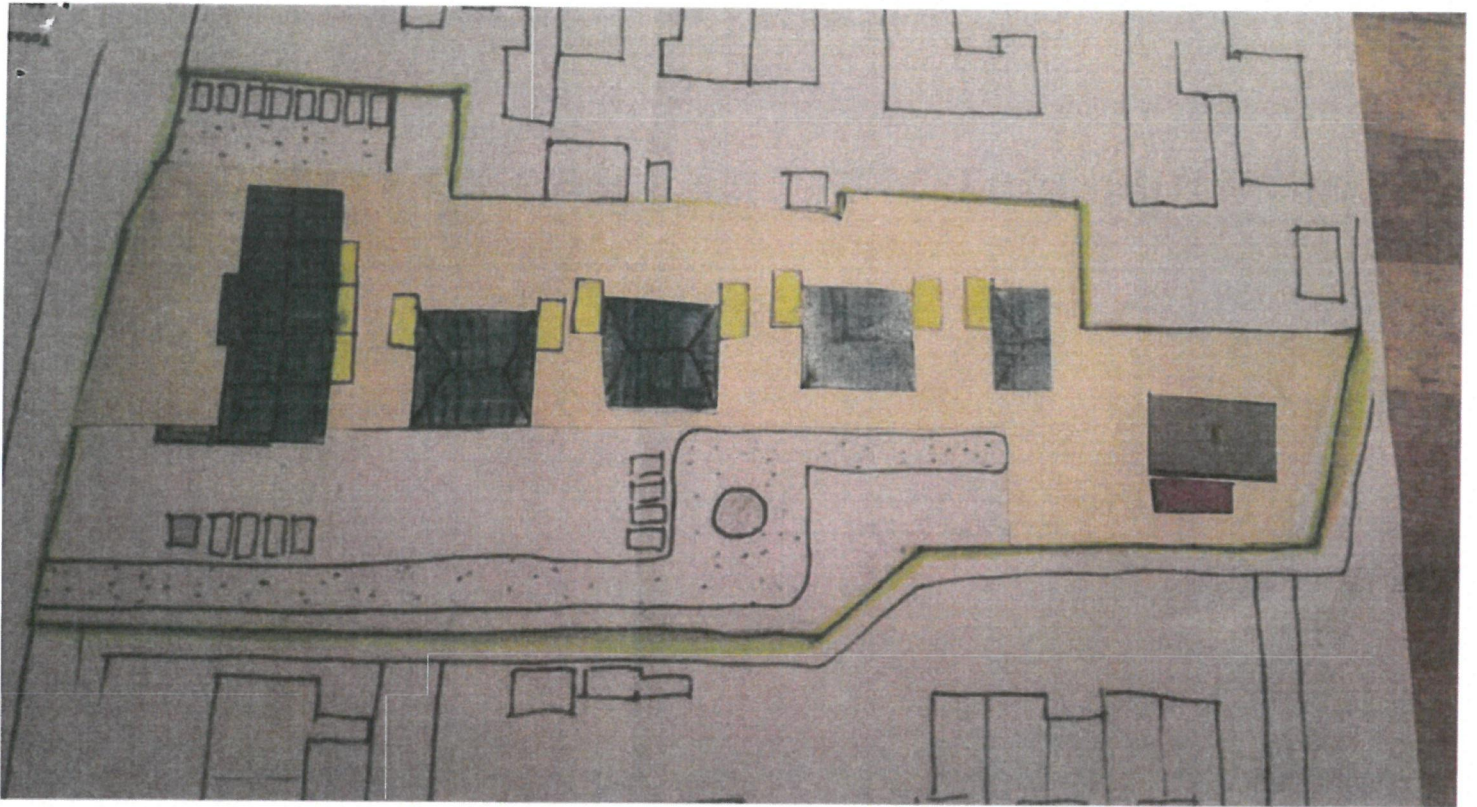
We hopen dat u begrip hebt voor onze positie en vragen u nog eens goed naar onze voorstellen te kijken.

We zijn graag bereid e.e.a. nader toe te lichten, bijvoorbeeld tijdens een reguliere fractievergadering.

Met vriendelijke groet,


Mart Kooijman

Namens overige bewoners  grenzend aan het 



Bylage B2





GEMEENTE OUDER-AMSTEL
Postbus 35
1190 AA Ouderkerk aan de Amstel
Telefoon
(020) 496 21 21

www.ouder-amstel.nl
gemeente@ouder-amstel.nl

Ontvangstbewijs

ONTVANGEN 26 JUN 2019

De ondergetekende,

M van Nijk

verklaart te hebben ontvangen een

Zienswijze

Besteemingsplan Middenweg

Van:



Naam:



Adres:



Postcode:



Plaats:

Ouderkerk a/d Amstel

Datum:

26-6-2019

Handtekening:

M. van Nijk