



GEMEENTE OUDER-AMSTEL	
Ing.	26 JUNI 2019
Ztype:	
Zknr:	2019-045876

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

Kenmerk : 2019-032362

Ouderkerk aan de Amstel, 25 juni 2019

Geacht college,

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

Inleiding en het procesverloop tot nu toe

Als bewoners van de Holendrechteweg in Ouderkerk aan de Amstel hebben wij bezwaren tegen de huidige vorm van het Ontwerp.

Allereerst benadrukken we dat wij ons als bewoners gepasseerd en onvoldoende gehoord voelen. In de Woonvisie van de Gemeente Ouder-Amstel en de 'Nota Burgerparticipatie op maat' is vastgelegd en tot uitdrukking gebracht dat burgerparticipatie door de gemeente gestimuleerd wordt en dat de gemeente hieraan ook grote waarde dient te hechten. Voornoemde uitgangspunten zijn bij het tot stand komen van dit Ontwerp geschonden. Dit wordt als volgt toegelicht.

Als bewoners van de Holendrechteweg hebben wij in een vroeg stadium aangegeven dat we een voorstander zijn van het herontwikkelen van het Compier-terrein en dat we graag meedenken en praten over de wijze waarop het terrein kan worden heringericht. In navolging van deze handreiking is er ook daadwerkelijk een overlegtraject met de betrokken partijen opgestart. Er is herhaald overleg gevoerd tussen de projectontwikkelaar Frisoplan B.V. en RV&O enerzijds en bewoners van de Holendrechteweg en Nederhoven anderzijds.

Voornoemde gesprekken hebben ook tot consensus geleid en er is een ontwikkelplan tot stand gekomen dat door meerdere partijen wordt gedragen. Het plan voorzag in de realisatie van 13

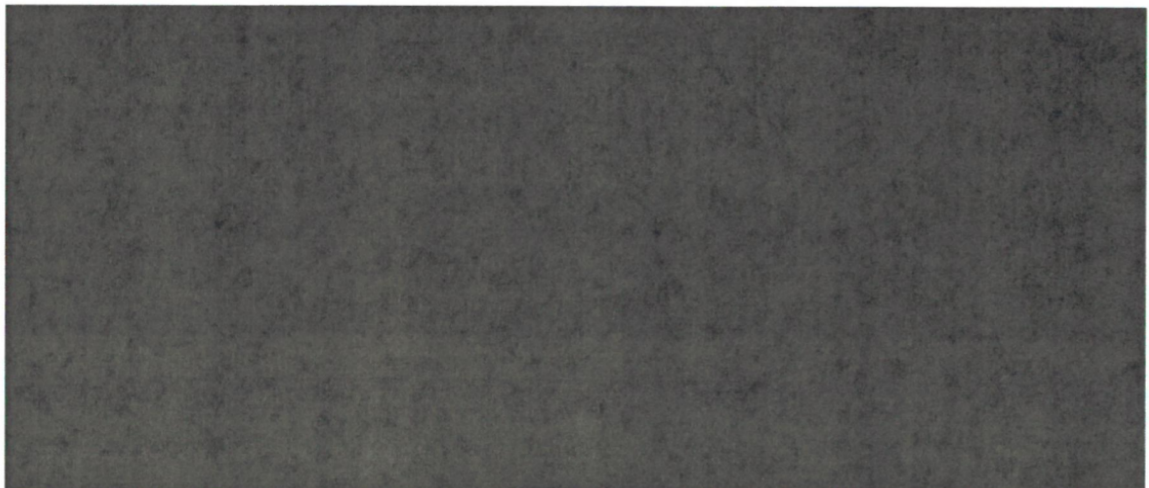
woningen, zonder sociale woningbouw. Na overleg met de betrokken wethouder en ambtenaren hebben bewoners van de Holendrechteweg en Nederhoven het college van burgemeester en wethouders gemotiveerd verzocht om – gelet op de bereikte overeenstemming – toe te staan dat er op het Compier-terrein geen 30% sociale woningbouw hoeft te worden gerealiseerd. Uw gemeente heeft dit verzoek eenvoudig gepasseerd en niet inhoudelijk richting de aanvragers gereageerd. Verder is, na twee jaar intensief contact met de gemeente te hebben gehad, geweigerd om het verzoek te agenderen voor de commissie ruimte en is het verzoek ook niet ter beoordeling aan de raad voorgelegd.

Als bewoners moeten wij constateren dat, juist daar waar er sprake was van burgerparticipatie in optima forma, de gemeente voorbij is gegaan aan de standpunten van omwonenden en blijkbaar niet bereid is om rekening te houden met de betreffende standpunten. Dit staat haaks op het beleid om burgerparticipatie te ondersteunen. Wij voelen ons als bewoners onvoldoende gehoord. In het Ontwerp is ook niet, althans onvoldoende gemotiveerd waarom besloten is om aan het hiervoor genoemde burgerinitiatief voorbij te gaan. De gemeente gaat er dan ten onrechte van uit dat met dit Ontwerp tegemoet zou zijn gekomen aan de belangrijkste wensen van de omwonenden.

Onderstaand zetten wij onze overige bezwaren tegen het Ontwerp uiteen. Daarbij wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de algemene bezwaren die er zijn en in hoofdstuk 3 op de meer gedetailleerde bezwaren. Wij vertrouwen er op dat er rekening zal worden gehouden met onze argumenten en dat het Ontwerp zal worden aangepast.

1. De indieners van deze zienswijze

1.1.



2. De algemene bezwaren tegen het Ontwerp

2.1. Inleiding

2.1.1. In dit hoofdstuk gaan we in op de algemene bezwaren tegen het huidige Ontwerp.

2.2. Massale bebouwing

- 2.2.1. In deze paragraaf wordt ingegaan het massale karakter van het bouwplan. Ook voor het huidige Ontwerp geldt dat de woonwijk te vol is en dat de bebouwing te massaal is. Het Ontwerp voorziet in de realisatie van 19 wooneenheden op een oppervlakte van 5.353 m², hetgeen overeenkomt met hoog binnenstedelijk.
- 2.2.2. 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**"). Deze 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.
- 2.2.3. 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 (zie **bijlage 1**). Los van deze discussie is echter relevant dat er sowieso ook rekening dient te worden gehouden met de inhoud van de Visie 2014. Dit is ook aan ons bevestigd in het gesprek dat wij op 13 maart 2018 met de gemeente hadden. De gemeente heeft bovendien geen afstand genomen van de inhoud van deze visie.
- 2.2.4. In de Visie 2014 is omschreven dat er op het terrein van Compier plaats is voor maximaal 7 woningen aangevuld met maximaal 12 appartementen. De betreffende visie is opgesteld door Grondwerk Projectmanagers B.V. Dit is een professionele partij die gespecialiseerd is in het maken van ruimtelijke visies. Aan de inhoud van de betreffende visie kan aldus niet eenvoudig worden voorbij gegaan. In de visie staat heel duidelijk opgenomen dat er op het terrein van Compier plaats is voor maximaal 7 woningen aangevuld met maximaal 12 appartementen. In de Visie wordt niet voor niets aan een maximum gerefereerd. Dit hangt volledig samen met de beperkte oppervlakte van het terrein. Het overschrijden van het maximum aantal woningen, is

in strijd met een goede ruimtelijke ordening, waardoor wij als bewoners onevenredig in onze belangen worden geschaad.

- 2.2.5. Ook Croonen Adviseurs West, hierna ook te noemen "Croonen", heeft reeds in 2010 geoordeeld dat er maximaal 12 á 13 woningen op het Compierterrein kunnen worden gerealiseerd. Het betreffende rapport wordt als **bijlage 2** overgelegd. In het rapport staan de volgende conclusies opgenomen:

Uit de modellenstudie blijkt dat een programma van maximaal 12 á 13 woningen nog tot een evenwichtige en voldoende kwalitatieve invulling kan leiden.

...

Het programma dient maximaal uit 12 á 13 woningen te bestaan.

(pagina 15 van het rapport van Croonen)

Uw gemeente heeft aangegeven dat het rapport van Croonen geen enkele status zou hebben. Dit ten onrechte. Het rapport is in opdracht van de gemeente door Croonen opgesteld. Croonen heeft als professionele partij beoordeeld welke (ontwikkel)mogelijkheden er op het Compier-terrein zijn, maar zij heeft ook beoordeeld welke plannen in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening.

- 2.2.6. Voor het huidige Ontwerp is treffend dat de woningen zeer dicht op elkaar worden gerealiseerd.

Wij wijzen er op dat Croonen zich als deskundige reeds heeft uitgelaten over een vergelijkbaar ontwerp, welk ontwerp voorzag in de realisatie van 16 woningen. In dat kader wordt verwezen naar Model 1, zoals opgenomen in het rapport van Croonen. Het oordeel van Croonen was heel helder:

"te intensief bebouwd: met bijbehorende parkeerdruk is geen kwalitatieve invulling mogelijk".

(pagina 10 van het rapport van Croonen)

Voornoemde conclusie geldt ook voor het onderhavige Ontwerp. Het Ontwerp is met 19 wooneenheden te intensief bebouwd, waardoor er een te groot massaal bouwblok ontstaat en doorzichten verdwijnen.

Uw gemeente kan weliswaar stellen dat het rapport van Croonen niet door haar is vastgesteld of aangenomen, maar hier geldt eenvoudigweg dat een deskundige reeds heeft geoordeeld dat een dergelijk ontwerp in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Aan de inhoud van dit oordeel kan niet voorbij worden gegaan.

- 2.2.7. Wij wijzen er verder op dat in de visie van 2017 eveneens gesteld wordt dat er vrijstaande kleine volumes dienen te worden gerealiseerd. Het Ontwerp voorziet hier niet in. Uit de verbeelding zoals opgenomen in de toelichting van het Ontwerp blijkt namelijk dat er een groot aangesloten bouwblok zal worden gerealiseerd. We hebben dit weergegeven op **bijlage 3**. Het Ontwerp is hierdoor ook in strijd met de Visie 2017.
- 2.2.8. Verder is van belang 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.
- 2.2.9. 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:
- *"Organische opzet van de bebouwing, terughoudend in aaneengesloten volume en hoogte."*
 - *"Er dient sprake te zijn van een parkachtige bebouwing."*
 - *"Doorzichten van bestaande woningen in Hoofdenburg dienen zoveel als mogelijk te worden gehandhaafd."*
- 2.2.10. 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.
- 2.2.11. In de 'Structuurvisie gemeente Ouder-Amstel 2007' staat ook omschreven dat er sprake dient te zijn van bouwen in lage dichtheden. Wij zijn van mening dat het massale bouwplan hier niet aan voldoet (zie **bijlage 3**).
- 2.2.12. 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. Uit **bijlage 3** blijkt dat de betreffende zichtlijnen verdwijnen.

Conclusie

- 2.2.13. Uit het hiervoor gestelde blijkt dat de bebouwing te massaal is, dat de omwonenden hierdoor onevenredig in hun belangen worden geschaad en dat het Ontwerp in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.
- 2.2.14. Wij verzoeken u met het vorenstaande rekening te houden en het voorlopig Ontwerp aan te passen in die zin dat er minder woningen op de locatie worden toegestaan. Daarbij kan aansluiting worden gezocht bij het door Croonen genoemde aantal van 12 á 13 woningen. Slechts dan kan er gesproken worden over een evenwichtige en voldoende kwalitatieve invulling.

2.3. Planschade

- 2.3.1. In het Ontwerp wordt het bestaande bestemmingsplan niet gerespecteerd (bebouwing op een perceel met bestemming tuinen en erven achter de huisnummers van de Holendrechteweg 12, 13 en 13a). De woningen worden verder beduidend hoger dan de huidige bebouwing.
- 2.3.2. Bij realisatie van het huidige Ontwerp kan aldus verwacht worden dat er de nodige verzoeken tot het vergoeden van planschade worden ingediend. Weliswaar heeft de gemeente het standpunt ingenomen dat door middel van een anterieure overeenkomst zal worden geborgd dat de planschade door de ontwikkelaar zal worden gedragen, maar dit is niet terug te vinden in het Ontwerp. In de toelichting van het Ontwerp wordt niet eens aan planschade gerefereerd.

2.4. Verkeers- en parkeerdruk

- 2.4.1. Reeds in onze zienswijze van een jaar geleden hebben wij benadrukt dat dat de verkeers- en parkeerdruk onvoldoende is onderzocht. We hebben verzocht om aanvullend onderzoek. Wij moeten constateren dat dit aanvullende onderzoek niet is uitgevoerd. In dat kader moeten wij concluderen dat er onvoldoende onderzoek is gedaan en dat er onvoldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd.
- Als bewoners hebben wij er reeds eerder op gewezen dat er in het Ontwerp geen rekening is gehouden met parkeerbehoeften van de bewoners en de bezoekers van de bewoners van de Holendrechteweg. De gemeente heeft over dit aspect eenvoudigweg gesteld dat er geen rekening wordt gehouden met externe factoren, zoals de omstandigheid dat er weinig tot geen parkeerplaatsen op de Holendrechteweg zijn. De gemeente kan dit aspect echter vanuit ruimtelijk oogpunt niet passeren. Feit is dat parkeren aan de Holendrechteweg onwenselijk is

in verband met de bereikbaarheid van hulpdiensten, fietsers en andere zwakkere verkeersdeelnemers. Dit is vanuit het oogpunt van de verkeersveiligheid begrijpelijk. Voornoemd gegeven leidt ertoe tdat er onvoldoende parkeerplaatsen zijn in de directe omgeving. De parkeerdruk is dus zeer groot, aan welk aspect de gemeente vanuit ruimtelijk oogpunt niet voorbij kan gaan.

- 2.4.2. Verder is het bezwaarlijk dat er qua verkeers- en parkeerdruk volledig aan voorbij gegaan wordt dat er plannen zijn om in de nabije omgeving nog meer woonwijken te realiseren. Het betreft het 'manegeterrein' en de locatie 'Verheul'. Het is niet ondenkbaar dat hierdoor ontoelaatbare verkeersdruk zal ontstaan. Uit de Visie 2014 blijkt ook dat deze plannen niet los van elkaar kunnen worden gezien. Uit het bestemmingsplan blijkt dat de gemeente hier geen rekening mee heeft gehouden en ook geen nader onderzoek heeft uitgevoerd.
- 2.4.3. De gemeente heeft, ondanks voornoemde omstandigheden en ondanks onze eerdere verzoeken, nagelaten om nader onderzoek te doen naar de verkeers- en parkeerdruk. Aldus moeten we concluderen dat het Ontwerp niet op deugdelijke wijze tot stand is gekomen.
- 2.4.4. Wij pleiten nogmaals voor een onderzoek naar de verkeers- en parkeerdruk voor het plan Compier, waarbij tevens rekening wordt gehouden met de door de gemeente voorgestane toekomstige ontwikkelingen van de plannen Verheul en de manege. Voorts verzoeken wij om in het onderzoek aandacht te besteden aan de omstandigheid dat het terrein Compier noodzakelijkerwijs gebruikt wordt voor het parkeren door bezoekers van de woningen aan de Holendrechteweg, alsmede aan de verkeersonveilige situaties die ontstaan indien voornoemde bezoekers hun auto's aan de Holendrechteweg zouden gaan plaatsen.
- 2.4.5. De mogelijke alternatieve ontsluiting van het verkeer van de geplande wijk naar de achterliggende wijk, waardoor de verkeersdrukte verspreid zal worden, is ons inziens ook onvoldoende onderzocht. Ook dit aspect dient te worden meegenomen in voornoemd onderzoek.

Onvoldoende waarborg m.b.t. de realisatie van de parkeerplaatsen

- 2.4.6. Wij wijzen er verder op dat in het Ontwerp ook onvoldoende gewaarborgd is dat het voorgeschreven aantal parkeerplaatsen ook daadwerkelijk zal worden gerealiseerd.
- In het Ontwerp wordt er van uitgegaan dat er 9 parkeerplaatsen in de tuinen van de woningen zullen worden gerealiseerd.

- Verder wordt er van uitgegaan dat er nog 26 andere parkeerplaatsen zullen worden gerealiseerd.

Van belang is echter dat het bestemmingsplan er niet in voorziet dat de betreffende parkeerplaatsen daadwerkelijk worden gerealiseerd en in stand worden gehouden. Dit betekent dat er op dit moment in het Ontwerp niet kan en van mag worden uitgegaan dat er daadwerkelijk 35 parkeerplaatsen zullen worden gerealiseerd (en in stand zullen worden gehouden). Daarvan uitgaande wordt de norm voor parkeren niet gehaald.

Bedrijven aan huis

- 2.4.7. Bovendien is duidelijk dat in het Ontwerp enkel 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.

2.5. Bedrijven en milieuzonering

- 2.5.1. 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.
- 2.5.2. In het Ontwerp wordt erkend dat de omgevingsvergunning van de manege nog steeds van kracht is. Ook wordt erkend dat de ontwikkellocatie nagenoeg volledig binnen de geurcirkel van de manege valt. De gemeente stelt evenwel dat het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied aanvaardbaar is, welk standpunt met name wordt gebaseerd op de stelling dat de manege al jaren niet meer in gebruik is en er geen signalen zijn dat de manege zal worden voortgezet. Hiermee worden eventuele kopers van te realiseren wooneenheden op het verkeerde been gezet. Zolang er een vergunning is, is het mogelijk dat de manege wordt voortgezet.

- 2.5.3. Daar komt bij dat de afstand tussen de manege en de ontwikkellocatie zo gering is, dat wel degelijk moet worden aangenomen dat de geurhinder van de manege aan het bouwplan in de weg staat.

2.6. Diverse wateraspecten

Het niet respecteren van de aanwezige sloten / watergangen.

- 2.6.1. 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.
- 2.6.2. De gemeente stelt dat de ontwikkelaar heeft aangegeven dat de aanwezig sloten / watergangen behouden blijven. Dit is ook noodzakelijk vanuit ruimtelijk oogpunt. Het behoud van de sloten / watergangen is echter niet gewaarborgd aangezien het aanwezig water, niet de bestemming water heeft gekregen. Wij verzoeken om het bestemmingsplan hierop aan te passen.
- 2.6.3. Daarbij merken wij nog op dat gelet op het voornoemde de totale oppervlakte die benut kan worden voor herontwikkeling kleiner is dan in het Ontwerp wordt geschetst.

Watertoets

- 2.6.4. In het Ontwerp is niet duidelijk terug te vinden wat de resultaten van de watertoets zijn.
- 2.6.5. Wij wijzen ten overvloede 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.
- 2.6.6. Er kunnen ook vraagtekens worden gezet bij het standpunt dat de verharding met niet meer dan 1.000 m² zal toenemen. Een groot gedeelte van het plangebied bestaat op dit moment uit groen. Er worden 19 wooneenheden gerealiseerd, met de daarbij behorende bestrating en parkeerplaatsen. Dit leidt tot een significante toename van de verharding. Opvallend is dat een groot deel van de parkeerplaatsen als 'tuin' is ingetekend. Vanzelfsprekend dient er ook met deze verharding rekening te worden gehouden. Daar komt bij dat bij de woningen garages/schuren zullen worden gerealiseerd. Hetgeen eveneens verharding betreft. Ook hier geldt dat er blijkbaar voorbij wordt gegaan aan de verharding die daadwerkelijk zal worden gerealiseerd. Met dit aspect is onvoldoende rekening gehouden.

Waterkering

- 2.6.7. Uit het Ontwerp blijkt dat één woning uit het Ontwerp wellicht gedeeltelijk binnen de binnenbeschermingszone valt. Weliswaar wordt gesteld dat dat gedeelte dan binnen de 'vrije ruimte' van de binnenbeschermingszone zou vallen, maar dit standpunt wordt verder niet gemotiveerd. In onze visie mag er niet worden gebouwd binnen de binnenbeschermingszone, zonder vergunning volgens de Keur.

2.7. De bijzondere locatie van het plangebied.

- 2.7.1. In zijn algemeenheid merken we nog op dat voorbij gegaan 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 met dit aspect onvoldoende rekening wordt gehouden.

2.8. Milieuaspecten

- 2.8.1. In deze paragraaf wordt ingegaan op verschillende milieuaspecten.

Flora, fauna en stikstof

- 2.8.2. Het ecologisch 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 plaatsvindt in een ander jaargetijde. Dit mede nu aangegeven wordt dat er sprake is van een foeragegebied.
- 2.8.3. Dat op 25 november 2016 geconstateerd zou zijn dat de op dat moment bestaande flora en fauna geen belemmeringen geven voor het plan, betekent vanzelfsprekend niet dat die situatie thans, bijna 3 jaar later, ook nog zo zou zijn. De locatie wordt al jarenlang niet actief gebruikt,

waardoor de flora en fauna ook alle gelegenheid heeft gekregen om zich te ontwikkelen. Er mag niet worden uitgegaan van de verouderde gegevens uit het rapport van begin 2017 en nader onderzoek is vereist.

2.8.4. Daarbij benadrukken wij ook dat in het Ontwerp en het ecologisch onderzoek onvoldoende rekening wordt gehouden met de uitstoot van stikstof ten gevolge van de realisatie van het Ontwerp. In het ecologisch onderzoek wordt erkend dat de ontwikkellocatie nabij (3,3 km) het Natura 2000-gebied Botshol ligt. In het rapport wordt reeds aangestipt dat er een AERIUS-berekening dient te worden uitgevoerd om het effect van stikstof op het Natura 2000-gebied te onderbouwen. Het belang van een dergelijk onderzoek wordt onderstreept door de uitspraken die de Raad van State op 29 mei 2019 omtrent stikstof en Natura 2000-gebieden heeft gedaan (Raad van State, 29 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1603).

2.8.5. Aldus concluderen wij dat er aanvullende onderzoeken vereist zijn.

Luchtkwaliteit en stikstof

2.8.6. Wij hebben er op gewezen dat wij het merkwaardig vinden dat er geen onderzoek wordt gedaan naar de luchtkwaliteit. Wij stellen ons op het standpunt dat een dergelijk onderzoek wel vereist is. 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.

Geluid

2.8.7. In onze vorige zienswijze hebben we er op gewezen dat in het akoestisch onderzoek geen rekening is gehouden met de geluidsbelasting door Schiphol. Het rapport is hierdoor niet representatief. De gemeente omschrijft dat het betreffende akoestisch onderzoek is uitgevoerd in het kader van de Wet geluidhinder. Deze wet zou enkel zien op geluidhinder vanwege wegverkeerslawaaï. Geluidhinder vanwege Schiphol zou hierdoor niet aan de orde zijn en niet hoeven te worden onderzocht.

2.8.8. Wij delen dit standpunt niet. In het kader van de ruimtelijke ordening dient naar onze mening te worden onderzocht of er op basis van de actuele situatie geluidsbelemmeringen zijn die de realisatie van het project mogelijk belemmeren. Daarbij dient vanzelfsprekend niet enkel rekening te worden gehouden met het geluid van de weg, maar met alle omgevingsfactoren, waaronder Schiphol en de aanwezige manege.

- 2.8.9. In paragraaf 4.10.2 van de toelichting van het ontwerp wordt in relatie tot de manege gesteld dat het onderdeel 'geluid' voldoet aan de norm. In dat kader wordt verwezen naar een vermeend onderzoek van maart 2017. Het onderzoek ontbreekt echter.

Bodem

- 2.8.10. 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.
- 2.8.11. Het is nog altijd onduidelijk of de aangetroffen situatie en de aanwezigheid van de "ernstige" of "nieuwe" verontreiniging reeds is gemeld bij het bevoegd gezag en of er in dat kader reeds vervolgmaatregelen zijn genomen. Initiatiefnemer is daar wel wettelijk toe gehouden en de betreffende melding had dan ook in ieder geval in 2016, na ontvangst van het bodemonderzoek, dienen te worden gedaan. Het is aan initiatiefnemer om ter zake duidelijkheid te scheppen alvorens er überhaupt een Ontwerp kan worden vastgesteld.
- 2.8.12. Niet uitgesloten is dat de vervuiling dermate ernstig is dat dit de realisatie van het Ontwerp in de weg staat. Daar komt bij dat het tevens mogelijk is dat de bodem uit hoofde van een saneringsverplichting enkele meters dient te worden afgegraven, waarbij dan weer archeologisch onderzoek vereist is
- 2.8.13. Het Ontwerp kan in onze visie niet worden vastgesteld, zolang er over voornoemde punten onduidelijkheden bestaan.

2.9. Conclusie en het alternatief

- 2.9.1. Gelet op de hiervoor genoemde algemene bezwaren moeten wij concluderen dat het Ontwerp, dat voorziet in de realisatie van 19 wooneenheden, niet in zijn huidige vorm kan worden aangenomen en in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.
- 2.9.2. Het Ontwerp dient aldus te worden aangepast, in die zin dat er minder wooneenheden zullen worden gerealiseerd.
- 2.9.3. Wij benadrukken dat er een aanvaardbaar alternatief is, welk alternatief ook door omwonenden gedragen wordt. Dit plan voorziet in de realisatie van 13 woningen. Slechts dan kan er

gesproken worden van een evenwichtige en voldoende kwalitatieve invulling. Het beginsel van een goede ruimtelijke ordening.

- 2.9.4. Het alternatieve en breed gedragen plan van 13 woningen op het Compier-terrein kan ook worden aangenomen zonder af te wijken van het 30%-beleid. Uit de Visie 2014 blijkt namelijk dat de 3 percelen Oudekerkerplas als één geheel kunnen worden gezien. De gemeente acht het wenselijk dat van de totale hoeveelheid woningen die op deze 3 locaties gerealiseerd worden ten minste 30% sociale woningbouw betreft. Het is dus niet eens vereist dat er op het Compier-terrein sociale woningbouw wordt gerealiseerd. Er kan immers voor worden gekozen dat de blijkbaar benodigde sociale woningbouw op een van de andere locaties gerealiseerd wordt.

3. Bezwaren op detailniveau

- 3.1. In dit hoofdstuk behandelen we de bezwaren die er op detailniveau zijn tegen het Ontwerp. Wij vertrouwen er op dat er rekening zal worden gehouden met deze bezwaren en dat ten minste de onderstaande benodigde aanpassingen in het Ontwerp worden verwerkt.

Peil, maximum bouwhoogte en maximum goothoogte

- 3.2. Het is van belang dat de te realiseren wooneenheden een eenheid gaan vormen met de omgeving. In dat kader is het wenselijk dat de bestaande situatie zo veel mogelijk in stand wordt gelaten en het bestaande maaiveld aldus wordt gerespecteerd. Het huidige maaiveld is – 1,6 meter NAP. Wij verzoeken u om in het bestemmingsplan vast te leggen het niveau van - 1,6 meter NAP als maaiveld geldt en dat het 'Peil' vanaf dit maaiveld dient te worden berekend.
- 3.3. Het Ontwerp voorziet in de realisatie van woningen met een maximum bouwhoogte van 10 meter en een maximum goothoogte van 6 meter. Het verzoek is om deze hoogtes aan te passen naar 9,8 meter, respectievelijk 5,4 meter. Dit sluit beter aan bij de hoogtes van de woningen aan de Nederhoven. Deze woningen hebben een hoogte variërend van 9,2 meter tot 9,6 meter.

Respecteren sloot

- 3.4. In hoofdstuk 2 van deze zienswijze hebben we al uiteengezet dat de bestaande sloot achter de woningen aan de Holendrechteweg met nummers 13a, 14, 15, 16, 17 gehandhaafd dient te blijven en dat dit ook dient te worden gewaarborgd in het Ontwerp.

Zichtlijnen en bouwhoogtes

- 3.5. In hoofdstuk 2 hebben we ook uiteengezet dat het Ontwerp voorziet in massale aaneengesloten bebouwing. Om de zichtlijnen toch enigszins te behouden, is het van belang dat te realiseren garages/schuren en andere bouwwerken absoluut niet hoger dan 3 meter worden.
- 3.6. In het bestemmingsplan dient aldus te worden vastgelegd dat de maximale goot- en bouwhoogte van vrijstaande en aan de woning gebouwde bijbehorende bouwwerken niet meer dan 3 meter mag bedragen. De planregels dienen op dit punt te worden aangepast.

Afstand tussen de te realiseren woningen

- 3.7. Het voornemen is om 4 twee-onder-een-kap woningen te realiseren achter de woningen aan de Holendrechteweg 13a, 14, 15, 16, 17. Om de zichtlijnen enigszins te behouden is het van belang dat de onderlinge afstand tussen de te realiseren woningen ten minste 6 meter bedraagt.

Privacy

- 3.8. Volgens de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is de privacy van omwonenden een aspect om rekening mee te houden bij de beoordeling of een bestemmingsplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening (Raad van State, 6 september 2017, ECLI:NL:RVS:2017:2387). Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening dient aldus (zo veel mogelijk) te worden voorkomen dat onze privacy wordt geschaad. In dat kader is het van belang dat de onderstaande regels in het bestemmingsplan worden opgenomen.
- 3.9. Vanwege de geringe afstand tussen de woningen aan de Holendrechteweg en de te realiseren woningen dient in het bestemmingsplan te worden vastgelegd dat dakkapellen of dakopbouwen niet zijn toegestaan aan de zijde van de Holendrechteweg. Dit opdat wij zo min mogelijk in onze privacy worden geschaad.
- 3.10. Ook is het vanuit het oogpunt van privacy noodzakelijk dat in het bestemmingsplan wordt vastgelegd dat de te realiseren woningen niet richting de woningen aan de Holendrechteweg mogen worden uitgebouwd. Het is mogelijk om dit in het bestemmingsplan vast te leggen. Wij verwijzen in dat kader naar de uitspraak van de Raad van State van 21 februari 2018, waarin nogmaals bevestigd is dat bij een bestemmingsplan de regeling voor vergunningvrij bouwen op erven in achtererfgebied kan worden ingeperkt (Raad van State, 21 februari 2018, ECLI:NL:RVS:2018:571).

- 3.11. In het kader van de privacy van de bewoner aan de Holendrechteweg 12,13 en 21a is het van belang dat in de zijgevel van het achter deze woning te realiseren huizenblok geen vensters worden geplaatst op de eerste en tweede verdieping. Het verzoek is om dit – voor zover mogelijk – in het bestemmingsplan vast te leggen.
- 3.12. In het kader van de privacy van de bewoners aan de Holendrechteweg 12 en 13 is het wenselijk en noodzakelijk dat het bouwvlak richting de oostzijde wordt verplaatst en dat een eventueel te plaatsen garage aan de kant van Nederhoven wordt geplaatst. Wij verzoeken om deze aanpassingen in het bestemmingsplan op te nemen. Specifiek voor nummer 13 geldt dat zij in het ontwerp straks 2 tuinen grenzend langs de zijkant van hun perceel krijgen en aan de achterzijde een 2 onder 1 kap woning met tuin. Bovendien komt de nieuwe bebouwing in de hoek van perceel nummer 13 zo'n beetje op de erfgrens te staan. Dit is onacceptabel. De bebouwing die op de hoek van het perceel van 13 komt moet minimaal 18 meter vanaf de hoek van de gevel komen en dus naar achteren opschuiven richting Nederhoven. Tevens is er niet voldoende ruimte voor een 2 onder 1 kap woning achter 12 en 13 en kan daar dus alleen maar een vrijstaande woning, waarvan het bouwvlak richting de oostzijde moet komen. De bebouwing die op de hoek van het perceel van 13 komt moet minimaal 18 meter vanaf de hoek van de gevel komen en naar achteren opschuiven richting Nederhoven.

Privacy, goede ruimtelijke ordening en afstanden

- 3.13. In het kader van de privacy van omwonenden en het in kader van een goede ruimtelijke ordening is het ook van belang dat de te realiseren woningen zo veel mogelijk in het midden van het terrein tussen Nederhoven en de Holendrechteweg worden gerealiseerd. Alsdan ontstaat er een evenwichtige verdeling.
- 3.14. Onderstaand worden de minimaal te hanteren afstanden vanaf de woningen aan de Holendrechteweg tot aan de in het ontwerp op te nemen bouwvlakken gespecificeerd:
- Afstand tot aan het bouwvlak achter Holendrechteweg 12: minimaal 22 meter.
 - Afstand tot aan het bouwvlak achter Holendrechteweg 13: minimaal 22 meter recht, minimaal 18 meter diagonaal.
 - Afstand tot aan het bouwvlak achter Holendrechteweg 13a: minimaal 25 meter.
 - Afstand tot aan het bouwvlak achter Holendrechteweg 14: minimaal 27 meter.
 - Afstand tot aan het bouwvlak achter Holendrechteweg 15: minimaal 32 meter.
 - Afstand tot aan het bouwvlak achter Holendrechteweg 16: minimaal 32 meter.
 - Afstand tot aan het bouwvlak achter Holendrechteweg 17: minimaal 42 meter en minimale afstand rechterpunt van de gevel naar linkerpunt dichtstbijzijnde gevel 24 meter.

- Afstand tot aan het bouwvlak achter Holendrechteweg 21a: minimaal 26 meter.

De rooilijn aan de Middenweg

- 3.15. Wij achten het vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening van belang dat de rooilijn van het bouwvlak aan de Middenweg zo veel mogelijk gelijk is aan de bestaande rooilijn van de woningen in de wijk Nederhoven. Het verschil tussen de beide rooilijnen mag in onze ogen maximaal 2 meter bedragen. Wij verzoeken u om dit in het Ontwerp op te nemen.

Recht van overpad

- 3.16. De bewoner van de Holendrechteweg 17 kan zijn achtertuin met auto en aanhangwagen achterom bereiken over de bestaande verharding op het Compier-terrein. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient dit bestaande recht van overpad blijvend te worden gerespecteerd en in het bestemmingsplan te worden vastgelegd. De benodigde wegbreedte dient minimaal 3 meter te zijn. In een e-mail van RV&O dd 25 november 2018 is het recht van overpad reeds akkoord bevonden. Bewoners zijn in overleg met RV&O hoe precies invulling aan deze toezegging te geven.

De planregels uit het Ontwerp

- 3.17. Onderstaand wordt nog 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

- 3.18. De bestemming Tuin is enkel bestemd voor tuin. Parkeren is hier dus niet eens toegestaan. Om het benodigde aantal parkeerplaatsen te kunnen realiseren, dient parkeren in de tuin ook te worden toegestaan.

Artikel 4 Verkeer

- 3.19. 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

- 3.20. 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.
- 3.21. 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

- 3.22. 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

- 3.23. De bestemmingsregels zijn aldus te ruim omschreven en deze dienen te worden aangepast.

Bomen

- 3.24. Tot slot benadrukken wij dat in het plangebied veel bomen aanwezig zijn. De locatie is onderdeel van het Groene Hart en de Amstelscheg. De bestaande bomen dienen in het plangebied te worden behouden. Het ontwerp gaat hier aan voorbij.

4. Conclusie

- 4.1. We concluderen dat het Ontwerp niet ongewijzigd in stand te laten en verzoeken u om het bestemmingsplan aan te passen met inachtneming van de hiervoor uiteengezette bezwaren.
- 4.2. Tot slot willen we benadrukken dat we niet tegen sociale woningbouw zijn maar dat we de woningdruk te hoog vinden. We houden ons nog altijd aanbevolen en zijn bereid om met alle betrokken partijen overleg te voeren. Dit, opdat we in gezamenlijk kunnen komen tot een ontwerp dat breed gedragen wordt.

Hoogachtend,

Namens de bewoners [REDACTED] (zie bijlage 5)

Bijlagen:

Bijlage 1: Memo 13 december 2017

Bijlage 2: Rapport Croonen

Bijlage 3: Zienswijze plan

Bijlage 4: E-mail Waternet dd 18 maart 2016

Bijlage 5: Handtekeningen bewoners [REDACTED]