



Nota van Beantwoording

Ontvangen zienswijzen en beantwoording van
zienswijzen op

Ontwerp bestemmingsplan Amsteleiland

Amstelveen, november 2011



Wijze van beantwoording

De nota van beantwoording wordt gehanteerd voor de beantwoording van inspraakreacties en zienswijzen op artikel 19-procedures/afwijkingen van omgevingsvergunningen en bestemmingsplannen en voor de beantwoording van participatiereacties op nota's van uitgangspunten en randvoorwaarden locatieontwikkeling.

De ingediende zienswijzen worden hierna samengevat weergegeven. Dit betekent niet, dat die onderdelen van de zienswijzen die niet expliciet genoemd worden niet bij deze beoordeling zijn betrokken. De zienswijzen zijn in hun geheel beoordeeld.

De ontvangen zienswijzen worden per indiener puntsgewijs behandeld. Links staat naast de nummering een beknopte opsomming van de punten uit de brief en in de kolom daarnaast vindt per punt de beantwoording plaats. In de rechterkolom wordt aangegeven of de reactie leidt tot aanpassing van het voorstel met indien van toepassing een korte toelichting daarop.

Dezelfde of soortgelijke reacties over een bepaald onderwerp worden per onderwerp toegelicht in de bijlage. In de beantwoording wordt dan verwezen naar het onderwerp in de bijlage.

Alle indieners ontvangen het totaaloverzicht inclusief eventuele bijlage. Op deze wijze wordt de beantwoording van de reacties overzichtelijk en transparant.



datum november 2011 blz. 3



	Samenvatting ingediende reacties per inzender	Beantwoording reacties per punt	eventuele plan-aanpassing
	4. Een gated community roept aversie op. 5. De gemeente heeft gekozen voor een monumentale status van de woning Amsteleiland nr. 2. Er zijn geen dwingende redenen om het Blauwe Huisje te slopen.	4. Het eiland is vanouds al particulier eigendom en dus niet vrij toegankelijk. Aangezien het een ontwikkeling op privé-eigendom betreft, is het niet reëel om te eisen dat een gebied dat privé-eigendom is publiek toegankelijk wordt gemaakt. 5. Door de eigenaar van het eiland is bezwaar gemaakt tegen de monumentale status van de woning Amsteleiland nr. 2. De rechter heeft de eigenaar in het gelijk gesteld. Dit betekent dat de woning geen monumentale status heeft.	Nee Nee
2	<u>Zienswijze ontvangen d.d. 13 september 2011</u> 1. De rietkraag is een beschermd gebied. Het verbaast ons dat er steigers gemaakt worden aan de oostzijde. Dit is tegen de gemaakte afspraken in tussen de gemeente Amstelveen en Ouderkerk a/d Amstel. 2. Er zijn bomen omgezaagd terwijl deze zouden blijven staan.	1. Zie zienswijze 1, punt 3. 2. In de Nota van Uitgangspunten is niet opgenomen dat deze bomen zouden blijven staan. Om het eiland te kunnen saneren en bouwrijp te maken is het niet mogelijk de bomen te laten staan. Particuliere bomen mogen, zolang ze niet voorkomen op de gemeentelijke lijst van waardevolle bomen, vergunningsvrij gekapt worden.	Ja, zie planregel 6.3 Nee
3	<u>Zienswijze ontvangen d.d. 16 september 2011</u> 1. Een woongebouw met circa 11 wooneenheden, met een bouwhoogte van 15 meter op dijkniveau komt wel erg in de picture in het landschap te staan. Alle huizen in de omgeving zijn aanzienlijk lager gebouwd.	1. Zie bijlage	Nee



	Samenvatting ingediende reacties per inzender	Beantwoording reacties per punt	eventuele plan-aanpassing
	2. In de welstandsnotitie is ondermeer opgenomen dat 'het welstandbeleid is gericht op het behoud van de nog aanwezige karakteristieken in de stedenbouwkundige lintstructuur en behoud van ...'. Hierin past geen 15 meter hoog appartementencomplex. 3. Het appartementencomplex komt recht tegenover onze woning te staan en zal het vrije uitzicht geheel belemmeren.	2. Zie bijlage. De vergunningaanvraag voor het uiteindelijke bouwplan zal worden getoetst aan het bestemmingsplan. In vervolg op de NvU is tevens een beeldkwaliteitplan opgesteld. Deze is beoordeeld door de welstandsc commissie en de commissie heeft in principe geen bezwaar. Dit beeldkwaliteitplan wordt samen met het bestemmingsplan door de gemeenteraad vastgesteld waarna het voor Amsteleiland geldt als specifieke welstandsnota waaraan de bouwplannen zullen worden getoetst. Het geprojecteerde appartementencomplex is in overeenstemming met dit beeldkwaliteitplan. 3. De voormalige loods van de scheepswerf stond voor uw woning. Het appartementencomplex komt een stuk noordelijker te liggen. Het appartementengebouw komt op ruim 120 meter van uw woning te staan. Momenteel is voor uw woning bedrijfsbebouwing toegestaan met een bouwhoogte van 15 meter in milieucategorie 4. Dit wordt nu gewijzigd in wonen wat een verbetering van de milieusituatie betekent. De nieuw te realiseren woningen, tegenover uw woning, kunnen een maximale bouwhoogte van 12 meter krijgen, dit is 3 meter lager dan nu het geval is.	Nee Nee
4	<u>Zienswijze ontvangen d.d. 16 september 2011</u> 1. Amsteleiland 2 is een gemeentelijk monument en dient is zijn geheel in de plannen opgenomen te worden. 2. De beeldreferenties, pagina 17 van het beeldkwaliteitplan, voor de oostoever van het eiland refereert op geen enkele manier aan de huidige bebouwing (het blauwe huisje) en aan andere bouwstijlen die karakteristiek zijn voor de Ronde Hoep.	1. Zie zienswijze 1, punt 5. 2. Een referentiebeeld is geen letterlijke weergave van wat er komt maar geeft aan waar aan wordt gerefereerd. In de Nota van Uitgangspunten is voor de oostzijde een nieuwe gewenste sfeer beschreven. De referentiebeelden geven deze nieuwe gewenste sfeer voor de polderzijde visueel weer. De huidige bebouwing is geen vertrekpunt geweest voor de plannen.	Nee. Nee



	Samenvatting ingediende reacties per inzender	Beantwoording reacties per punt	eventuele plan-aanpassing
	3. De geplande hoogte van de gebouwen aan de oude Amstel varieert tussen de 11 en 15 meter. (W-2, W-3, W-4 en W-5). Dat lijkt hen veel te hoog en niet in de omgeving passen 4. Het eiland leent zich niet voor het realiseren van een appartementencomplex. Het is vreemd om het bestemmingsplan te baseren op een gebouw uit de jaren 60 wat nu nooit meer gebouwd zou worden. 5. Hoe kunnen ondergrondse bouwwerken gerealiseerd worden van 6 meter diep terwijl het grondwater op een halve meter diepte zit. 6. De functie Groen, 680 m2 is te klein ten opzichte van de functie Wonen, 18480 m2 en het aantal m2 dat bebouwd mag worden, 4480 m2. Een tuin kan ook volledig betegeld worden 7. Wij maken bezwaar tegen de aantasting van de oostoevers door het aanleggen van natuurvriendelijke steigers. 8. Wij maken bezwaar tegen de overdekte terrasjes zoals ze in het beeldkwaliteitplan op pagina 17 worden afgebeeld.	3. Zie bijlage. 4. Zie bijlage. 5. Er bestaan meerdere methoden om een ondergronds bouwwerk te realiseren. De aannemer zal de beste methode voor deze locatie kiezen en verder uitwerken. Bij een aanvraag omgevingsvergunning moeten de bouwtechnische gegevens ook ingediend worden. Deze kunt u dan eventueel inzien. 6. Zie zienswijze 1, punt 1. 7. Zie zienswijze 1, punt 3. 8. In het bestemmingsplan zijn de bebouwingsmogelijkheden beschreven in de planregels. Het bestemmingsplan laat geen overdekt terras boven het water toe. Het referentiebeeld betreft geen terras maar een boothuis. Zie ook punt 2 van uw zienswijze.	Nee Nee Nee Nee Ja, zie planregel 6.3 Nee



	Samenvatting ingediende reacties per inzender	Beantwoording reacties per punt	eventuele plan-aanpassing
	9. Momenteel is het eiland vrij te bezoeken voor iedereen. Wij maken bezwaar tegen de gated community door het eiland af te sluiten en ontoegankelijk te maken voor publiek.	9. Zie zienswijze 1, punt 4.	Nee
	10 Wij zien enorme kansen om het eiland een meer publieke karakter te geven in plaats van het hele eiland een woonfunctie te geven.	10 Zie zienswijze 1, punt 4.	Nee
	11 Is er nog wel vraag naar dure koopwoningen in dit huidige economische klimaat? Veel dure koopwoningen staan momenteel te koop en een vergelijkbaar project in Utrecht is ook nog steeds niet gestart.	11 Uit RIGO onderzoek van de stadsregio blijkt dat er in de Stadsregio Zuid een tekort is van woningen in een landelijk milieu. Ook in de structuurvisie Noord Holland Zuid wordt gepleit voor de realisering van meer landelijke woonmilieus en de ontwerp structuurvisie van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu geeft aan dat in deze regio voor dit segment groeiende vraag te verwachten is. In de nabije omgeving van het Amsteleiland zijn, voor zover ons bekend, momenteel geen plannen voor landelijk wonen in een vergaand stadium van ontwikkeling. In Amstelveen zijn recentelijk 17 vrijstaande villa's verkocht in het buitengebied (project de Meerlanden). Deze woningen met een koopprijs van boven de miljoen euro zijn allemaal verkocht.	Nee
	12 Op pagina 19 van het bestemmingsplan staat dat er sprake zou zijn geweest van overleg tussen bewoners en initiatiefnemer. Dit is onjuist.	12 Met de bewoners van het Amsteleiland heeft de initiatiefnemer verschillende overleggen gevoerd en er is een informatiebijeenkomst gehouden.	Nee



	Samenvatting ingediende reacties per inzender	Beantwoording reacties per punt	eventuele plan-aanpassing
4 b	Aanvullende zienswijze ontvangen d.d. 22 september 2011 1. Verzoeken om een nader onderzoek in het kader van de Flora en faunawet. Sinds de sloop van de bedrijfsbebouwing in 2009 hebben bijzondere dieren zich op het eiland gevestigd. Het onderzoek uit 2008 is achterhaald.	1. “Het flora- en faunaonderzoek uit 2008 is in oktober 2011 aangevuld met literatuuronderzoek en een veldonderzoek ter plaatse. In dit onderzoek is een groot aantal soorten onder de loep genomen. Er blijkt onder meer dat vleermuizen alleen foeragerend in lage aantallen voorkomen en dat niet gesproken kan worden van een vaste verblijfplaats in de zin van de Flora- en faunawet. Het zou kunnen dat nesten van de huismus en ransuil voorkomen. Deze nesten zijn jaarrond beschermd. Bij bouwactiviteiten zal daarom onderzocht moeten worden of deze nesten aanwezig zijn en of eventueel ontheffing aangevraagd moet worden. Uit het onderzoek blijkt verder dat beschermde planten zeer waarschijnlijk niet op het eiland aanwezig zijn. Uiteraard geldt voor de beschermde diersoorten de wettelijke zorgplicht, waarbij voldoende zorg in acht genomen dient te worden voor deze soorten en hun leefomgeving.”	Nee
5	<u>Zienswijze ontvangen d.d. 16 september 2011</u> 1. Een woongebouw met circa 11 wooneenheden en een bouwhoogte van 15 meter is buiten proporties en past niet in het omgevingsbeeld. 2. In de welstandsnotitie is ondermeer opgenomen dat ‘het welstandbeleid is gericht op het behoud van de nog aanwezige karakteristieken in de stedenbouwkundige lintstructuur en behoud van ...’. Hierin past geen 15 meter hoog appartementencomplex.	1. Zie zienswijze 3, punt 1. 2. Zie zienswijze 3, punt 2.	Nee Nee



	Samenvatting ingediende reacties per inzender	Beantwoording reacties per punt	eventuele plan-aanpassing
	3. Het appartementencomplex komt recht tegenover onze woning te staan en zal het vrije uitzicht geheel belemmeren.	3. Het klopt dat uw uitzicht verandert. Het appartementengebouw komt op ruim 100 meter van uw woning te staan. De gestelde aantasting van uitzicht is ten opzichte van de huidige situatie niet zodanig dat om die reden van de realisering van een appartementencomplex zou moeten worden afgezien. Zie zienswijze 3, punt 3.	Nee
6	<u>Zienswijze ontvangen d.d. 19 september 2011</u> 1. De hoogte van de bebouwing aan ouder Amstel variëren tussen de 11 tot 16 meter. Dit is veel te hoog en een aantasting van het landelijke karakter. De gevelhoogten aanpassen met 1 meter maakt geen verschil voor de visuele waarneming. 2. Het bestemmingsplan wordt gebaseerd op een gebouw uit de jaren 60 met een andere bestemming. Projectgroepen, natuurverenigingen evenals de gemeente Ouder Amstel zetten zich in voor het behoud van het landelijke karakter van dit gebied terwijl de gemeente Amstelveen detonerende gebouwen toestaat. 3 Wij maken bezwaar tegen de aantasting van de oostoevers door het aanleggen van natuurvriendelijke steigers.	 1. Zie bijlage. 2. Zie bijlage. 3. Zie zienswijze 1, punt 3.	 Nee Nee. Ja, zie planregel 6.3
7	<u>Reactie ontvangen d.d. 27 september 2011</u> 1. De opmerkingen op het voorontwerp bestemmingsplan zijn voldoende verwerkt. 2. Indien extra water gegraven wordt zal het onderhoud bij de provincie Noord-Holland liggen aangezien zij nautisch beheerder en vaarwegbeheerder van de Amstel zijn.	 1. Bedankt voor uw reactie. 2. Hier zal rekening mee worden gehouden.	 N.v.t. Nee.



	Samenvatting ingediende reacties per inzender	Beantwoording reacties per punt	eventuele plan-aanpassing
	3. Voor veel watergerelateerde zaken zoals de bodem- en grondwatersanering, het graven van extra water en de aanleg van steigers moet een watervergunning worden aangevraagd.	3. Dit zal tijdig door de eigenaar worden aangevraagd. Met Waternet vindt tevens afstemmingsoverleg plaats hierover.	Nee



Bijlagen

Hoogte bebouwing

Oostzijde

Aan de oostkant van het Amsteleiland varieert de maximaal toegestane bouwhoogte van de woningen tussen de 11 en de 12 meter. De oostkant krijgt een karakter dat aansluit bij de polder de Ronde Hoep. Een grondgebonden woning (W-2) met een bouwhoogte tot 11 meter is niet ongebruikelijk. Bovendien krijgen deze woningen voor minimaal 60% van de gevellengte een zeer lage goothoogte, namelijk maximaal 3,50 meter. Voor maximaal 40% mag dit maximaal 6,50 meter zijn. Een woongebouw tot 12 meter hoog (W-3) is niet ongebruikelijk.

Westzijde

Aan de westkant van het Amsteleiland (Amstelzijde) varieert de maximale bouwhoogte van de woningen van 12 tot 15 meter (hoogte appartementencomplex is al teruggebracht met 1 meter). In het nu nog vigerende bestemmingsplan is bedrijfsbebouwing mogelijk tot een hoogte van 15 meter. In de Nota van Uitgangspunten is bepaald dat de westzijde van het eiland ten opzichte van het groene landelijke karakter van de oostzijde een meer verstedelijkt karakter mag hebben. De gemeente is van mening dat met een appartementengebouw (W-4) vanwege de verschijningsvorm en massa sprake is van een herkenbaar gezicht dat refereert aan de oude industriële functie van het eiland met scheepswerf. Daarmee voldoet het aan de uitgangspunten voor het plangebied.

W-1: De woningen kunnen een bouwhoogte realiseren die overeenstemt met de bouwhoogte van grondgebonden woningen in andere bestemmingsplannen langs de Amstel (Landelijke Gebied en Wester Amstel). De woningen die al in Amstelveen aan de Amstel staan kunnen ook een bouwhoogte tot 12 meter realiseren.

ARO

De adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO) is een onafhankelijke commissie die Gedeputeerde Staten adviseert over ruimtelijke kwaliteit bij ontheffingen voor nieuwe ontwikkelingen in het landelijk gebied, als nut en noodzaak zijn aangetoond en een oplossing binnen bestaand bebouwd gebied onmogelijk is.

De ARO heeft het plan in juni 2010 besproken en een aantal aanbevelingen gedaan. De gemeente heeft het advies van de ARO gevolgd en het plan hierop aangepast. Zo is in het beeldkwaliteitplan het contrast tussen de westzijde die refereert aan de industriële functie en de oostzijde met een meer landelijk boerderijachtig karakter consequenter uitgewerkt. En zijn er in het bestemmingsplan meer garanties opgenomen dat er in de als tuin bestemde delen geen bebouwing kan worden opgericht die het gebied verder doen dichtslippen. De ARO heeft een positief advies uitgebracht aan Gedeputeerde Staten.



Ontheffing Provincie Noord-Holland

Op 1 september 2011 heeft de Provincie Noord-Holland ontheffing verleend van de Provinciale Verordening Structuurvisie ten behoeve van de herontwikkeling van het Amsteleiland met maximaal 30 woningen. Deze ontheffing was noodzakelijk omdat een deel van het Amsteleiland aangeduid is als 'buiten bestaand gebied' (BBG). Verstedelijking is daar alleen toegestaan als nut en noodzaak zijn aangetoond en het plan getuigt van ruimtelijke kwaliteit.

Nut en noodzaak

Met de herontwikkeling wordt volgens de Provincie een aantal doelen gediend:

1. Verbeteren milieukwaliteit door functieverandering van milieucategorie 4 naar wonen
2. Verbeteren bodemkwaliteit
3. Voorzien in een bijzonder woonmilieu

Op grond hiervan is vastgesteld dat wordt voldaan aan de nut en noodzaak van het plan.

Ruimtelijke Kwaliteit

Het plan is besproken met de ARO. Deze hebben geconcludeerd dat de gemeente in het bijgestelde plan recht heeft gedaan aan de opmerkingen van de ARO. Zo is het contrast tussen de westzijde die refereert aan de industriële functie en de oostzijde met een meer landelijke boerderijachtige karakter uitgewerkt. Er zijn in het bestemmingsplan meer garanties opgenomen dat er in de als tuin bestemde delen geen bebouwing kan worden opgericht.

De conclusie van de Provincie is dat de nut en noodzaak van de herontwikkeling en de realisering van de woningbouw toereikend is aangetoond en dat de ruimtelijke kwaliteit verbetert door woningbouw en heeft op grond hiervan ontheffing verleend voor het bouwen buiten bestaand gebied.