

Nota van Beantwoording

Ontvangen zienswijzen en beantwoording van
zienswijzen op

*1e Herziening Landelijk Gebied,
Amsteldijk Zuid 202 bis*

Amstelveen, maart 2014





Wijze van beantwoording

De nota van beantwoording wordt gehanteerd voor de beantwoording van inspraakreacties en zienswijzen op 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.





	Samenvatting ingediende reacties per inzender	Beantwoording reacties per punt	Eventuele planaanpassing
1.	<u>Digitaal ingediende zienswijze (via e-mail), binnengekomen op 27 januari 2014</u> Op dit perceel (Amsteldijk Zuid 202) was voorheen een tuinbouwbedrijf aanwezig van 1,5 hectare groot. Naast het tuinbouwbedrijf was er op dit perceel ook een bedrijfswoning aanwezig. Later is dit bedrijf opgesplitst en werden 3 woningen gerealiseerd. Momenteel staan er zes woningen en zou er toestemming gevraagd worden om een zevende woning te bouwen. De indieners en ondergetekenden geven aan zich benadeeld te voelen door de voorgenomen bestemmingswijziging. Volgens de richtlijnen is de bouw van een woning op het perceel aan de Amsteldijk Zuid 202 bis niet toegestaan. Wat is de reden dat de bouw van een woning op dit perceel toch mogelijk wordt gemaakt. Voorheen was op dit perceel een bloemenkas aanwezig (later met een vergunning voor een caravanstalling), welke inmiddels verwijderd is. In ruil voor het verwijderen van een betonplaat van 1000 m² wordt nu de bouw van een woning toegestaan. Wordt verrommeling van het landschap beloond met een bouwvergunning?	Voor kennisgeving aangenomen. De gemeente betreurt dat u zich benadeeld voelt door de voorgenomen bestemmingswijziging. De bestemmingswijziging past zowel in het gemeentelijke als in het provinciale beleid. Hierop zal in deze nota van beantwoording nader worden ingegaan. In augustus 2007 is aan de eigenaresse van het perceel een concept last onder dwangsom toegezonden. De strekking hiervan was dat de bestaande situatie (aanwezigheid van restant van een kas) onaanvaardbaar was en een gevaar vormde voor de veiligheid. De eigenaresse heeft vervolgens een verzoek gedaan de kas te verbouwen tot caravanstalling. Dit verzoek is getoetst aan het destijds voor het perceel geldende bestemmingsplan Nes aan de Amstel e.o. Hierin is het perceel bestemd voor Tuinbouwdoeleinden I en II, in casu voor de uitoefening van het tuinbouwbedrijf. Genoemd bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om door, het verlenen van een vrijstelling, de kas volledig te gebruiken als caravanstalling. In deze situatie werd voldaan aan de aan deze vrijstelling verbonden voorwaarden, zoals het aantonen dat geen rendabele bedrijfsvoering meer mogelijk is. Op 15 juli 2009 is voor de betreffende caravanstalling een bouwvergunning (1e fase) verleend en is de beoogde caravanstalling opgenomen in het bestemmingsplan	Nee, deze reactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen of aanvullen van de Toelichting van het bestemmingsplan Nee, deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen of aanvullen van de Toelichting van het bestemmingsplan



	De gemeente wil een open landschap behouden, maar staat toch lintbebouwing toe. Beleid van de gemeente is geen lintbebouwing langs de Amsteldijk toe te staan welke het zicht op de Bovenkerkerpolder belemmert. Met het toestaan van de bouw van deze woning gebeurt dit nu juist wel.	Landelijk Gebied (2011). Van deze vergunning is geen gebruik gemaakt. Voorliggend bestemmingsplan maakt de bouw van een kleine burgerwoning mogelijk. Hiermee nemen de bouw mogelijkheden in oppervlakten af. De gemeente onderschrijft uw mening dat de bouw van de woning in ruil voor het verwijderen van de betonplaat mogelijk wordt gemaakt niet. Met voorliggend bestemmingsplan vervalt de directe bouwtitel voor het vergunnen van een bedrijfsgebouw van 1000 m² en wordt het vrijgekomen terrein ingericht als niet te bebouwen weiland (de bebouwingsmogelijkheden ter plaatse van de voormalige kas vervallen met de inwerkingtreding van voorliggend bestemmingsplan). Het voorliggende bestemmingsplan maakt een kleinere burgerwoning (442,4 m³) mogelijk. Op grond van het nu vigerende bestemmingsplan mag het terrein voor 100% worden bebouwd met kassen met een goothoogte van 5 meter en een bouwhoogte van 8 meter. Door het thans voorliggende bestemmingsplan worden de bouw mogelijkheden ingeperkt. Het staat u overigens vrij een verzoek in te dienen voor het verwijderen van kassen in ruil voor een (burger-)woning. Het gemeentelijke beleid is inderdaad gericht op het behouden van de openheid van het landschap en op het behouden van de zichtlijnen op de open Bovenkerkerpolder vanaf de dijken, de Middenweg en de Nesserlaan. Lintbebouwing kan afbreuk doen aan deze zichtlijnen en aan de openheid. De Provincie Noord-Holland wil verantwoord met het verleden omgaan en tegelijkertijd ruimte bieden aan nieuwe ontwikkelingen. Hiertoe is de Provinciale Leidraad Landschap en Cultuurhistorie opgesteld. Het basisuitgangspunt van dit beleid is dan ook 'behoud door ontwikkeling'. Aansluitend op de uitgangspunten van het bovengenoemde provinciale beleid bestaat ook in Amstelveen de wens de kenmerkende kwaliteiten, de diversiteit en identiteit van de gemeente te koesteren en te benutten bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Het Ruimtelijk Kwaliteitskader van de gemeente Amstelveen en,	Ja, naar aanleiding van deze zienswijze zal de toelichting van het bestemmingsplan op onderdelen worden aangevuld
--	--	--	--



	Tegenover de huidige bewoners die voor bedrijfsdoeleinden een woning nodig hebben, maar hiervoor geen vergunning krijgen, is het toestaan van een burgerwoning voor speculatie (de aanvrager gaat de woning niet zelf betrekken) onredelijk. Voor de huidige bewoners is het onmogelijk een bouwvergunning te verkrijgen. Vergunningen voor noodzakelijke bedrijfswoningen worden afgewezen en burgerwoningen worden toegestaan. Hoe kan dit?	meer gebiedsspecifiek, het rapport Gebiedsperspectief & Beeldkwaliteit Amstelscheg bieden hier een goed startpunt in. In dit rapport wordt ook het behouden van de openheid van het landschap en het behouden van de zichtlijnen op de open Bovenkerkerpolder genoemd als opgave. Als ontwerpprincipes voor de bebouwingskarakteristiek voor Amsteldijk Zuid wordt aangegeven dat langs de Amsteldijk voornamelijk erven liggen die aan de voet van het dijktaalud liggen. Opvallend is ook dat erven binnen de Bovenkerkerpolder via het bovenland zijn ontsloten en georiënteerd op de Amsteldijk. De geplande burgerwoning op het perceel Amsteldijk Zuid 202 bis voldoet aan bovengenoemde ontwerpprincipes. Er is derhalve geen sprake van lintbebouwing dat het zicht ontnemt op het open landschap van de Bovenkerkerpolder. Door het thans voorliggende bestemmingsplan worden de bouw mogelijkheden dusdanig ingeperkt dat de open doorzichten naar het achterliggende landschap juist worden gewaarborgd. Om medewerking te kunnen verlenen aan een (tweede) bedrijfswoning zal moeten worden voldaan aan verschillende voorwaarden. Zo zal middels een bedrijfsplan moeten worden aangetoond dat een (tweede) bedrijfswoning noodzakelijk is in verband met een doelmatige bedrijfsvoering. Voor elke aanvraag van een bedrijfswoning moet een dergelijk bedrijfsplan worden ingediend. Uit het bedrijfsplan zal naar voren moeten komen dat onder andere uit de aard, de inrichting, de omvang en de continuïteit van het ter plaatse gevestigde tuinbouwbedrijf blijkt dat de noodzaak voor een (tweede) bedrijfswoning aanwezig is. Het staat u vrij een onderbouwd verzoek hiertoe in te dienen ter beoordeling. U geeft aan dat de burgerwoning voor speculatie zal worden ingezet. In het kader van voorliggend bestemmingsplan wordt aangegeven dat onderwerpen als verkoop, verhuur en speculatie geen relevantie hebben. Deze onderwerpen zijn niet relevant voor de beoordeling in welke mate een ontwikkeling al dan niet ruimtelijk wenselijk is.	Nee, deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen of aanvullen van de Toelichting van het bestemmingsplan
--	--	--	---



	Indiener is het eens met het streven de situatie en het aanblik van het perceel op te knappen door het toestaan van een burgerwoning, maar wil dan ook een vergunning voor de bouw van een tweede bedrijfswoning op zijn perceel Amsteldijk Zuid 202 F.	Deze reactie komt naar voren uit de brief die u op 24 februari 2011 verzonden heeft aan het college van burgemeester en wethouders van Amstelveen. Aangezien deze als bijlage is gevoegd bij uw zienswijze van 27 januari 2014 zal deze reactie worden meegenomen als zienswijzereactie en in de beantwoording ervan. Met deze reactie geeft u aan geen bezwaar te hebben tegen voorliggend bouwplan en daarmee tegen het bestemmingsplan. Het staat u vrij een onderbouwd verzoek in te dienen ter beoordeling voor een tweede bedrijfswoning op het perceel Amsteldijk Zuid 202 F. De beoordeling van dit verzoek staat los van het voorliggende bouwplan en daarmee het bestemmingsplan.	Nee, deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen of aanvullen van de Toelichting van het bestemmingsplan
--	--	--	---