

Nota van Beantwoording

Ontvangen reacties en beantwoording van reacties op

*2e Herziening Landelijk Gebied,
Ringdijk BP 11 (Voorontwerp)*

Amstelveen, september 2013

Wijze van beantwoording

De nota van beantwoording wordt gehanteerd voor de beantwoording van inspraakreacties, vooroverlegreacties 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.

Het voorontwerpbestemmingsplan '2^e herziening Landelijk Gebied, Ringdijk BP 11' is op 11 juli 2013 naar de betrokken overlegpartners verstuurd. De ingediende vooroverlegreacties worden hierna samengevat weergegeven. Dit betekent niet, dat die onderdelen van de reacties die niet expliciet genoemd worden niet bij deze beoordeling zijn betrokken. De vooroverlegreacties zijn in hun geheel beoordeeld.

De ontvangen vooroverlegreacties worden per indiener puntsgewijs behandeld. Links staat naast de nummering een beknopte opsomming van de aangevoerde punten 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	plan-aanpassing
1.	<u>E-mail d.d. 17 juli en 20 augustus 2013, Dorpsraad Nes a/d Amstel</u>		
a.	De uitwerking in het bestemmingsplan is overeenkomstig hetgeen besproken is met de Dorpsraad. Er is dan ook geen bezwaar.	Dank voor uw reactie.	Nee
b.	De Dorpsraad verzoekt de gemeente in het bestemmingsplan aanvullende regels op te nemen voor wat betreft het onderhoud van de toegangsweg naar het plangebied ten behoeve van de toegankelijkheid voor de hulpdiensten. Eventueel kan de gemeente de toegangsweg in eigen beheer nemen.	Het bestemmingsplan is niet het aangewezen instrument om het onderhoud of toegankelijkheid te regelen. Daarnaast is de ontsluitingsweg niet gelegen binnen het plangebied waarvan het bestemmingsplan herzien wordt. De plantoelichting (5.2.3) beschrijft echter wel hoe de ontsluiting en bereikbaarheid door de hulpdiensten van het plangebied voorzien is. Het onderhoud en toegankelijk houden van deze toegangsweg is een verantwoordelijkheid van de particulier eigenaar. De gemeente is niet voornemens deze in beheer te nemen.	Nee
2.	<u>Email d.d. 2 augustus 2013, Waternet</u>		
a.	Waternet heeft het initiatief enkel beoordeeld op basis van de verkoopbrochure. In de waterparagraaf in het bestemmingsplan moeten de ruimtelijke gevolgen voor de waterhuishouding inzichtelijk worden gemaakt.	De bestemmingsplantoelichting voorziet in een waterparagraaf (7.2)	Nee
b.	Waternet wijst op de verplichting een melding of watervergunning aan te vragen bij Waternet voor het aanleggen van een dam met duiker.	De ontsluiting van de percelen over de watergang vindt plaats over een bestaande dam met duiker. Mochten hieraan aanpassingen nodig zijn dan zal worden gewezen op de melding/vergunningplicht bij Waternet.	Nee
c.	De waterparagraaf moet inzicht geven in de watercompensatie bij een toename van meer dan 5000 m2 aan verharding. Gemeente Amstelveen heeft zich overigens tot doel gesteld om alle nieuw aangelegde verharding te compenseren.	Paragraaf 7.2 van de plantoelichting beschrijft de toename/afname van verharding. In dit geval neemt de oppervlakte verharding af, dus compensatie op basis van het beleid van het hoogheemraadschap is niet nodig. Desondanks voorziet het plan in het graven van circa 125 m2 extra water.	Nee

d.	Lozingen van afvalwater vanuit nieuwbouw dient plaats te vinden op de riolering of een gelijkwaardige voorziening.	De woningen worden aangesloten op de gemeentelijke riolering. Dit is toegevoegd aan de waterparagraaf.	Ja
e.	Waternet adviseert hemelwater te hergebruiken, in de bodem te infiltreren of op het oppervlaktewater af te voeren.	Op omliggende erf wordt de overtollige verharding verwijderd wat de infiltratie van regenwater ten goede komt. Nieuwe verharding krijgt een drainerende afwerking. Afwatering kan tevens plaatsvinden via de nieuw aan te leggen poldersloot. Dit is aan de waterparagraaf toegevoegd.	Ja
f.	De waterkwaliteit mag niet verslechteren. Het gebruik van uitlogende materialen moet voorkomen worden. In het bouwplan is er sprake van metalen dakplaten en hemelwaterafvoer via zinken afvoerbuizen. Dit is alleen toegestaan als deze voorzien zijn van een coating.	Tijdens de bouw wordt gebruik gemaakt van duurzame bouwmaterialen die de waterkwaliteit niet verslechteren. Dit maakt onderdeel uit van de bouwbesluittoets van de aanvraag om omgevingsvergunning.	Nee
g.	Bij onderkeldering moet rekeningen gehouden worden met de aanwezige grondwaterstanden en moeten eventueel voorzieningen worden getroffen om grondwateroverlast te voorkomen.	Het realiseren van een onderkeldering is in het bestemmingplan toegestaan mits deze geen nadelige effecten heeft op de waterhuishouding. Hierover dient bij de waterbeheerder om een watervergunning/advies te worden gevraagd.	Nee
3.	<u>Email d.d. 7 augustus 2013, Stichting Beschermers Amstelland</u>		
a.	De Stichting heeft geen bezwaar tegen de voorgenomen transformatie.	Dank voor uw reactie.	Nee
b.	De Stichting wijst op de consequentie dat de toekomstige bewoners het agrarische gebruik in de omgeving zullen moeten accepteren.	Het bestemmingsplan staat het agrarische gebruik van de omgeving toe. Dit betekent dat de toekomstige bewoners dit zullen moeten accepteren zolang deze bedrijfsvoering binnen de gebruiksregels plaatsvindt.	Nee
c.	De Stichting wijst er op dat de woningen passend moeten zijn in het cultuurhistorisch landschap en er geen verstorende effecten zullen optreden. De Stichting verzoekt enige terughoudendheid bij transformatie van andere locaties voor wat betreft het aantal woningen.	In het onderhavige initiatief worden woningen gebouwd binnen het landelijk gebied zoals aangeduid in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie. Dit kan alleen worden toegestaan als het plan voldoet aan de ruimtelijke kwaliteitseisen die de provincie stelt aan 'verstedelijking'	Ja

		binnen, in dit geval, het Groene Hart en het weidevogelleefgebied. Paragraaf 6.2.5 van de toelichting gaat in op deze toets aan deze kwaliteitseisen die staan beschreven in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie en het Gebiedsperspectief & Beeldkwaliteitsplan Amstelscheg. Geconcludeerd wordt dat het plan de kwaliteiten van het landschap behoud/versterkt. Andere transformatieplannen zullen moeten voldoen aan dezelfde kwaliteitseisen en ook hier zal afzonderlijk de nut en noodzaak moeten worden aangetoond.	
d.	Het is de Stichting niet duidelijk wat het gebruik is van het terrein aansluitend aan de bouwkaavel en of er op de bouwkaavel bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden.	Het aansluiten bouwkaavel (achter de woonpercelen gelegen) hebben een agrarische bestemming en mogen gebruikt worden ten behoeve van grondsgebonden agrarische bedrijfsvoering. Op de gronden mag niet gebouwd worden. Op het kavel tussen de woonpercelen vindt de ontsluiting plaats. Deze strook moet vrij blijven van bebouwing en beplanting. De bestemmingsregels zijn hierop toegeschreven. Op de woonpercelen zelf mag enkel een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf uitgeoefend worden.	Ja
e.	Het is de Stichting niet duidelijk hoe omgegaan worden met het aanvullend ecologisch en archeologisch onderzoek.	Het aanvullend ecologisch onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen zal plaatsvinden in de geschikte onderzoeksperiode. Het is niet de verwachting dat hiervoor geen ontheffing van de provincie verkregen zal worden. Aanvullend archeologisch onderzoek zal pas aan de orde zijn als de grond ter plaatse van de kreekkrug in bepaalde mate geroerd zal worden. Hiervoor is een omgevingsvergunning nodig waarbij dit onderzoek verplicht wordt. De planregels voorzien in een afdoende regeling.	Nee
f.	Is er gebruik gemaakt van Amstelveense nota "Hoe om te gaan met leegkomende gebouwen in het landelijke gebied"?	Van deze nota is geen gebruik gemaakt. De regeling ziet toe op het herbestemmen van bestaande opstallen naar andersoortige bedrijfsmatige activiteiten. In dit geval worden	Nee

		de opstallen gesloopt.	
g.	Bestaat er de mogelijkheid om het door de Stichting voorgestelde ommetje in te passen in het bestemmingsplan?	Het bestemmingsplan voorziet ter plaatse van de kavel tussen de woonkavel in een Tuin-bestemming die ontsluiting van het achterliggende agrarische perceel en een wandelpad mogelijk maakt.	Ja
4.	<u>Email d.d. 8 en 19 augustus 2013, Provincie Noord-Holland</u>		
a.	Het initiatief is gelegen buiten Bestaand Bebouwd Gebied zoals aangeduid in de PRVS. Verstedelijking is in die gevallen enkel mogelijk als gebruikt wordt gemaakt van de afwijkingsregels. Afwijken kan enkel als nut en noodzaak van de ontwikkeling wordt aangetoond en als gemotiveerd wordt dat het plan de karakteristieke kwaliteit van het landelijk gebied (in dit geval Groene Hart, weidevogelleefgebied) wordt behouden/versterkt. Het plan moet getoetst worden aan de ruimtelijke kwaliteitseisen.	De toelichting is aangevuld met de motivering dat kan worden afgeweken van de PRVS (paragraaf 6.2.5). Tevens gaat paragraaf 6.2.2 in op de ligging in Landelijk Gebied, het Groene Hart en het weidevogelleefgebied.	Ja
b.	Woningbouw in Landelijk Gebied is in dit geval alleen mogelijk op basis van de afwijkingregel uit art. 13 van de PRVS. Het plan moet dan passen binnen de regionale afstemming v.w.b. de woningbehoefte. Het plan moet hiervoor worden voorgelegd aan de Klankbordgroep Ruimte en Wonen Stadsregio Amsterdam.	Op 27 augustus 2013 is regionale afstemming gezocht in de Klankbordgroep. Geconcludeerd wordt dat het past binnen de regionale woningbouwbehoefte. De toelichting is hierop aangepast (paragraaf 6.2.5).	Ja
c.	Gedeputeerde Staten dient advies te vragen aan de ARO als voldaan moet worden aan de ruimtelijke kwaliteitseisen in gevallen van verstedelijking in Landelijk Gebied.	Op 28 augustus 2013 hebben wij G.S. verzocht het initiatief met de motivering dat kan worden afgeweken van de PRVS voor te leggen aan de ARO. De ARO heeft in haar vergadering van 24 september 2013 een positief advies uitgebracht. De uitkomst zal bij vaststelling van het bestemmingsplan in de toelichting worden verwerkt.	Ja