

Nota van Beantwoording

Ontvangen zienswijzen en beantwoording van
zienswijzen op

*Paraplubestemmingsplan herziening
begripsbepaling Peil*

Amstelveen, juni 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 plan-aanpassing
1.	<u>Brief d.d. 21 mei 2014, binnengekomen op 23 mei 2014, Vereniging Amsteloever</u> De nieuwe begripsbepaling Peil, als geformuleerd in paragraaf 1.1.2.1. roept enkele vragen op. Ook komen in de nieuwe definitie passages voor die mogelijk voor meer uitleg vatbaar zijn. 'Afgewerkt maaiveld': dit laat de mogelijkheid open om op het bestaande maaiveld bijvoorbeeld een laag van een meter zand aan te brengen en dit aan te merken als afgewerkt maaiveld.	- In de begripsbepaling 'Peil' wordt genoemd onder: - b: 'voor een zich op een perceel bevindend bouwwerk in het talud van de dijk, waarvan de gevel niet direct aan de weg grenst en in alle andere gevallen: de hoogte van het bestaande aansluitende, afgewerkte maaiveld ter plaatse van de naar de dijk of weg gekeerde gevel, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende ophogingen anders dan noodzakelijk voor de bouw, buiten beschouwing blijven. De context van 'afgewerkt maaiveld' wordt gevormd door de passage 'ter plaatse van de naar de dijk of weg gekeerde gevel' en door de passage 'het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld (b)'. Samen met de passage 'waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende ophogingen anders dan noodzakelijk voor de bouw, buiten beschouwing blijven' laat het begrip 'afgewerkt maaiveld' niet de mogelijkheid open tot ongewenste plaatselijke ophogingen.	Nee, deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de Toelichting of Regels



	- De formulering sluit niet aan bij de definitie van 'maaiveld' in het vigerende bestemmingsplan. Ook hierin wordt door de woorden 'verhoogd of verlaagd' de mogelijkheid tot wijziging van het maaiveldniveau geboden. Het is beter deze toevoeging weg te laten, zodat de nadruk komt te liggen op het woord 'oorspronkelijke'. 'Niet bij verdere verloop van het terrein passende ophogingen anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven'. Discussie over wat 'passend' is en wat 'noodzakelijk voor de bouw' ligt op de loer. De Toelichting zou deze discussie kunnen voorkomen.	De definitie 'maaiveld' bevat bijvoorbeeld in het vigerende bestemmingsplan Wester Amstel (2007) de begripsbepalingomschrijving (onder b) 'de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw'. Uit recente uitspraak van de Raad van State (datum: 14 november 2012, zaaknummer: 201201382/1/A1) is gebleken dat voornamelijk de passage 'bij voltooiing van de bouw' ruimte geeft voor het plaatselijk, ongewenst ophogen van de gronden zonder dat daarvoor technische noodzaak bestaat. Deze opgehoogde gronden zouden met oog op deze begripsbepalingomschrijving onder het regime van de vigerende Amstelveense bestemmingsplannen aangewezen worden als nieuw Peil. Om dit type ophogingen te voorkomen is de passage 'bij voltooiing van de bouw' in de nieuwe begripsbepalingdefinitie weggelaten. De passage 'ter plaatse van de naar de dijk of weg gekeerde gevel (b)' en de passage 'het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld (c)' sluiten samen met het bepaalde 'waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende ophogingen anders dan noodzakelijk voor de bouw, buiten beschouwing blijven' ongewenste, plaatselijke ophogingen uit. Aangezien het wenselijk is discussie op de twee door u genoemde punten te voorkomen zal de Toelichting worden aangevuld. 'Wanneer sprake is van een onderbreking van het (verdere) verloop van het terrein (door middel van een ophoging) die niet noodzakelijk is voor de bouw van een woning is er sprake van een niet passende ophoging. Een ophoging is noodzakelijk voor de bouw van een woning wanneer zonder deze ophoging de bouw van de woning in technisch opzicht niet mogelijk is of indien anderszins sprake is van technische problemen die een goede bouw of normaal gebruik van de woning in de weg staan'.	Nee, deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de Toelichting of Regels Ja, de Toelichting zal worden aangevuld naar aanleiding van deze zienswijze
--	--	--	--



	• Verzocht wordt te streven naar het voorkomen van ophogingen op zich, los van de invloed die deze op het peil kunnen hebben. In dit opzicht is het nuttig om het verbod tot ophogen van gronden en bouwen op een terp dat al voorkomt in de gebiedsgerichte criteria (pagina 8) van de Welstandsnota, ook op te nemen in dit bestemmingsplan.	Ophogingen zijn op zichzelf niet ongewenst. De aanpassing van de begripsbepaling 'Peil' heeft tot doel plaatselijke ophogingen van het bestaande maaiveld zonder technische noodzaak hiertoe te voorkomen. Dit soort ophogingen hebben het bereiken van een hogere bouwhoogte tot doel. Plaatselijke ophogingen die technisch noodzakelijk zijn voor de bouw van een woning zijn niet ongewenst en worden om die reden ook niet uitgesloten. De wens van de gemeente is het meten van de toegestane goot- en bouwhoogte vanaf het peil (in de zin van het oorspronkelijke maaiveld / terrein) en alleen ophogingen toe te staan in het geval van objectieve, technische noodzaak voor de bouw. Het ongewenst kunstmatig ophogen met als doel een hogere bouwhoogte te bereiken wordt hiermee uitgesloten. De achterliggende wens van de gemeente is het bestaande kwaliteitsniveau langs de dijken te handhaven. In de Welstandsnota 'Welstand in Buitengebied-Noord' staat als welstandscriterium voor het Bovenland (onderaan pagina 10) genoemd: 'Voor woningen nabij de dijk is benutting van het karakteristieke hoogteverschil en/of een geringe verbreding van het dijkniveau toegestaan. Op grotere afstand van de dijk is het ophogen van gronden of bouwen op een terp strijdig met de landschappelijke karakteristiek en niet toegestaan'. In het 'Beeldkwaliteitplan Amsteldijk' is dit verwoord voor situaties langs de Amstel. Om deze wens juridisch te verankeren wordt de genoemde begripsbepaling Peil met dit paraplubestemmingsplan vervangen voor alle Amstelveense bestemmingsplannen. Het opnemen van de door u genoemde passage uit de Welstandsnota heeft hierop geen directe toegevoegde waarde.	Nee, deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de Toelichting of Regels
--	--	--	---



2.	<u>E-mail d.d. 28 mei 2014, bewoner aan Amsteldijk Zuid</u> Aangegeven wordt dat onduidelijkheid bestaat of het Beeldkwaliteitsplan Amsteldijk als onderdeel van het paraplubestemmingsplan is opgenomen. In paragraaf 1.1.2.1, pagina 6, onder 'aangepaste begripsbepaling' wordt namelijk naar dit Beeldkwaliteitsplan verwezen. Vermoed wordt dat het niet als onderdeel is opgenomen, omdat niet de gehele tekst van het Beeldkwaliteitsplan in opgenomen in het paraplubestemmingsplan. Als van bovenstaand scenario sprake is is de wens bezwaar te maken tegen een aantal punten: • Een paraplubestemmingsplan kan niet een specifiek bestemmingsplan vervangen, zonder dat dit specifiek is opgenomen. • Er is sprake van een discrepantie tussen het vigerende bestemmingsplan Wester Amstel (2007) en het Beeldkwaliteitsplan Amsteldijk voor wat betreft de omschrijving van de bestaande huizen.	Het Beeldkwaliteitsplan Amsteldijk is 5 februari 2014 vastgesteld door de gemeenteraad en is niet als onderdeel opgenomen in dit paraplubestemmingsplan. Het aanpassen van de begripsbepaling Peil sluit aan bij de wens het bestaande kwaliteitsniveau langs de dijken te handhaven. Deze wens is opgenomen in het genoemde Beeldkwaliteitsplan Amsteldijk. Dit paraplubestemmingsplan maakt de genoemde wens juridisch afdwingbaar. Verder: • Voorliggend paraplubestemmingsplan voorziet in een partiële herziening van de geldende Amstelveense analoog en digitaal geldende bestemmingsplannen. Op de twee ter visie gelegde kaarten is aangegeven welke analoge bestemmingsplannen en welke digitale bestemmingsplannen op de daarvoor voorgeschreven wijze worden herzien. Dit is tevens vermeld in subparagraaf 1.3.1 'partiële herziening van geldende bestemmingsplannen'. Voorliggend plan heeft dus niet tot doel de Amstelveense bestemmingsplannen in het geheel te vervangen. • Dit onderdeel van uw zienswijze heeft geen betrekking op het voorliggende paraplubestemmingsplan, aangezien het Beeldkwaliteitsplan Amsteldijk er geen onderdeel van uit maakt.	Nee, deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de Toelichting of Regels Nee, deze zienswijzen geeft geen aanleiding tot aanpassing van de Toelichting of Regels
----	---	--	--



	Aan de Amsteldijk Noord - tussen de Kalfjeslaan en de Machineweg - heeft een groot deel van de huizen de begane grond op dijkniveau met daarboven een etage en daarboven een schuine kap. Het is onduidelijk om welke reden het peil verlaagd wordt tot polderniveau.	Op het door u bedoelde gedeelte van Amsteldijk Noord grenst het grootste deel van de woningen niet met de gevel direct aan de weg, waardoor deze woningen vallen onder sub b van de aangepaste begripsbepaling Peil. Sub b van de aangepaste begripsbepaling geeft aan dat als Peil wordt aangehouden: 'Voor een zich op een perceel bevindend bouwwerk in het talud van de dijk, waarvan de gevel niet direct aan de weg grenst en in alle andere gevallen: de hoogte van het aansluitende, afgewerkte maaiveld ter plaatse van de naar de dijk of weg gekeerde gevel, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende ophogingen anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven. In het geldende bestemmingsplan 'Wester Amstel (2007)' is voor deze situaties bepaald dat als Peil geldt: 'voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw'. Als sub b van de vigerende begripsbepaling wordt vergeleken met sub b van de aangepaste begripsbepaling kan worden geconcludeerd dat de hoogte van het Peil niet wordt verlaagd en de mogelijkheden niet worden beperkt. Beide begripsbepalingen gaan uit van de hoogte van het terrein ter hoogte van de hoofdtoegang / van de naar de dijk of weg gekeerde gevel. De aangepaste begripsbepaling maakt ongewenste, plaatselijke ophogingen onmogelijk met name door de passage 'bij voltooiing van de bouw' weg te laten.	Nee, deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de Toelichting of Regels
--	---	--	---

