



Bestemmingsplan 2^e herziening Landelijk Noord
Inspraak- en overlegnota

geanonimiseerd

Inspraak- en overlegnota

Colofon

<i>Opdrachtgever</i>	<i>Gemeente Amsterdam</i>
<i>Opdrachtnemer</i>	<i>Ruimte en Duurzaamheid, team Noord/Centrum</i>
<i>Datum</i>	<i>22 maart 2017</i>
<i>Planstatus</i>	<i>ontwerp</i>

Algemeen

Overeenkomstig het bepaalde in de inspraakverordening van Amsterdam Noord 2007 heeft het voorontwerpbestemmingsplan 2^e herziening Landelijk Noord met de daarop betrekking hebbende stukken ter inzage gelegen. Hiertoe heeft op 25 november 2014 een publicatie plaatsgevonden in het Noordnieuws en op de website van stadsdeel Noord. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 26 november 2014 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen alsook raadpleegbaar via internet, met de mogelijkheid voor een ieder om een inspraakreactie in te dienen bij de bestuurscommissie Noord. Gedurende deze periode is het voorontwerpbestemmingsplan tevens verzonden naar de overlegpartners in het kader van overleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Behandeling inspraak- en overlegreacties

1.1 Formele aspecten

Inspraak

Gedurende de inzage van het voorontwerpbestemmingsplan zijn geen inspraakreacties ontvangen.

Overleg

Rijkswaterstaat, Gasunie en Brandweer Amsterdam-Amstelland hebben aangegeven dat zij geen aanleiding zien om een reactie in te sturen. Van de volgende adressanten is een reactie in het kader van artikel 3.1.1. Bro ontvangen op het voorontwerpbestemmingsplan:

nr.	adressant	adres	datum ontvangst
1	Waternet		19 december 2014
2	Het Hollands Noorderkwartier	-	19 januari 2015
3	Provincie Noord-Holland		22 april 2015

1.1 Inhoudelijke behandeling overlegreacties

Waternet

1.1 Opmerking

Het creëren van een stukje eco-recreatie buiten het centrum past in het waterbeleid van de gemeente Amsterdam. Ten behoeve van de kanoverhuur is sprake van een steiger. Een steiger is een object dus daarvoor moet ontheffing worden verleend door het waterschap dat het water in beheer heeft en dan moet wel maatschappelijk belang worden aangetoond.

Inspraak- en overlegnota

Beantwoording

Met deze bestemmingsplanherziening wordt omzetting van het agrarisch bouwvlak naar wonen en een natuureducatiecentrum beoogd. Wijzigingen in waterlopen en voorzieningen voor kanovaarders zullen op een later moment worden gerealiseerd. Op dat moment zullen ook de noodzakelijke vergunningen en toestemmingen worden aangevraagd. De toelichting van het bestemmingsplan zal op dit punt worden aangevuld.

Het Hollands Noorderkwartier

2.1 Opmerking

In het voortraject is reeds een digitale watertoets voor het plan aangevraagd bij het hoogheemraadschap. Deze reactie betreft, aanvullend op het advies uit de digitale watertoets meer specifieke aandachtspunten. Het plangebied wordt aan drie zijden omringd door water. Met name de doorgaande wegsloot langs de Bloemendalergouw is een belangrijke verbindingssloot tussen 2 hoofdwaterlopen. Verder liggen de omringende waterlopen in 2 verschillende peilgebieden (zie bijgevoegd kaartje). Aangezien het geen hoofdwaterlopen betreft staan de waterlopen terecht niet als water bestemd volgens de systematiek van het bestemmingsplan Landelijk Noord. De waterlopen dienen echter wel te worden gehandhaafd.

Beantwoording

In het vigerende bestemmingsplan Landelijk Noord zijn de waterlopen onderdeel van de bestemming 'Agrarisch met waarden-kerngebied veenweide' en is het verboden om zonder omgevingsvergunning waterlopen aan te leggen, te wijzigen of te dempen. De begrenzing van het plangebied van de voorliggende bestemmingsplanherziening loopt tot op de zijkant van de waterlopen. De waterlopen zijn dus geen onderdeel van het plangebied van voorliggend bestemmingsplan. Voor de waterlopen rondom het plangebied blijft op grond van het vigerende bestemmingsplan Landelijk Noord een omgevingsvergunning noodzakelijk bij wijzigingen.

2.2 Opmerking

In de waterloop aan de westzijde van het plangebied bevindt zich een toegangsdam naar de omliggende landerijen. Door het vervallen van de agrarische functie van het bestemmingsplangebied is deze toegang mogelijk niet meer noodzakelijk. Echter de dam is ook een peilscheidingsdam en dient vanuit die functie wel gehandhaafd te blijven. Het hoogheemraadschap adviseert om de peilscheidingsdam iets zuidelijker te verplaatsen (grenzend aan de bestemming Verkeer) zodat de peilscheidingsdam niet achter een particuliere tuin ligt en goed bereikbaar blijft.

Beantwoording

Vooralsnog worden geen wijzigingen beoogd aan de dam. De initiatiefnemer neemt het advies in overweging.

2.3 Opmerking

In de bijlage Ruimtelijke onderbouwing wordt in paragraaf 2.1 (en later ook op bladzijde 25) gesproken over het per kano bereikbaar maken van de locatie. In de huidige situatie is de locatie van het geplande Natuur Educatie Centrum niet varend

Inspraak- en overlegnota

bereikbaar. Onze inschatting is dat er nog aanpassingen in het watersysteem noodzakelijk zijn om deze ambitie te verwezenlijken. Het hoogheemraadschap wordt hier graag vroegtijdig bij betrokken. Door de verschillende peilgebieden is het voor kanovaarders niet mogelijk om de achterkant te bereiken tenzij de peilscheidingdammen verplaatst worden. Deze eventuele verplaatsing van peilscheidingdammen heeft invloed op de ontwatering van de aangrenzende agrarische percelen. De aangrenzende eigenaren dienen hier dus goed bij betrokken te worden. Op de inrichtingsschets is de waterloop aan de oostzijde van het plangebied doorgetrokken. Belangrijk aandachtspunt hierbij is het handhaven (of in overleg verplaatsen) van de bestaande peilscheiding.

Beantwoording

Bloemendalergouw 49 is op dit moment inderdaad niet bereikbaar per kano. Met deze bestemmingsplanherziening wordt omzetting van het agrarisch bouwvlak naar wonen en een natuureducatiecentrum beoogd. De bezoekers van het natuureducatiecentrum zullen dus in eerste instantie via de weg komen. Voor een latere fase zijn er plannen om het natuureducatiecentrum bereikbaar te maken voor kano's, waarbij samenwerking met andere initiatieven in Waterland zal worden gezocht. De wijzigingen in waterlopen en voorzieningen voor kanovaarders volgen dus op een later moment (na aanvraag van de noodzakelijke vergunningen en toestemmingen). De toelichting van het bestemmingsplan zal op dit punt worden aangevuld.

2.4 Opmerking

Op pagina 23 van de ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op de verhardingsafname. De bebouwing neemt af van 2486 m² naar 628 m². Dit is 1858 m². Daarnaast neemt de erfverharding waarschijnlijk ook af, maar als we de luchtfoto bekijken lijkt de 2100 m² waterhuishoudkundig aan de hoge kant ingeschat. Uitgangspunt van het hoogheemraadschap is dat de waterbank voor compensatie geen verhardingsbank is. In principe kan een verhardingsafname in het ene plan niet verrekend worden met een toename in een ander bouwplan. Echter het feit dat de ontwikkeling aan de Bloemendalergouw 49 en 37 direct met elkaar verbonden zijn (locaties vlak bij elkaar, deels zelfde eigenaar, zelfde watersysteem, enigszins gelijktijdig) wil het hoogheemraadschap hier aan meewerken. Belangrijk is dan dus nog wel de bestaande verharding goed in beeld te brengen van beide locaties om de watercompensatie berekening te kunnen doen.

Beantwoording

De erfopzet van het plan is gewijzigd naar aanleiding van de overlegreactie van de provincie Noord-Holland. Naast de bestaande (bedrijfs)woning Bloemendalergouw 49 is op de locatie 2486 m² aan agrarische bebouwing aanwezig. Daarnaast verharding die bestaat uit ca. 2250 m² beton/freesasfalt en 1050 m² puinverharding. 920 m² is onverhard. In de nieuwe situatie wordt 2486 m² agrarische bebouwing gesloopt. Er mag een natuureducatiecentrum met groen dak met een vloeroppervlak van 300 m² en (aarde)woning incl. bijgebouw van 240 m² vloeroppervlak met groen dak worden opgericht. Om de gebouwen komt een talud van aarde van 285 m², deze wordt niet opgevat als verharding. Daarnaast twee woningen en bijgebouw/aanbouwen met een maximale oppervlakte van totaal 280 m². Per saldo is er sprake van een afname van bebouwing van 1.666 m². In de nieuwe situatie blijft ca. 1000 m² aanwezig als

Inspraak- en overlegnota

verharding (700 m² freesasfalt en 300 m² bestrating). 2506 m² wordt tuin. Van het voormalig agrarisch bouwperceel wordt ca. 2100 m² omgevormd tot weiland. De verharding neemt per saldo af met ca. 2.300m².

Totaal is er sprake van een afname van ca. 3.966 m² verhard oppervlak.

Watercompensatie is nodig bij 800 m² extra bebouwing/verharding. Er hoeven geen compenserende maatregelen uitgevoerd te worden. De locatie zou kunnen dienen als watercompensatie voor andere projecten c.q. bebouwing. Omdat de eigenaar van de Bloemendalergouw 37 mede-eigenaar is van een gedeelte van de locatie, wil hij graag de afname van verharding op deze locatie inzetten ten behoeve van het realiseren van verharding op zijn locatie op de Bloemendalergouw 37.

De tekst van de Watertoets in de toelichting zal worden aangepast naar aanleiding van de reactie.

2.5 Opmerking

Voor de inrichting van de bouw kavels is het belangrijk dat de aangrenzende waterlopen bereikbaar blijven om slootonderhoud te kunnen uitvoeren vanaf de kant. Verder adviseert het hoogheemraadschap bij particuliere tuinen een oeverbescherming toe te passen.

Beantwoording

In de bestaande situatie zijn ook bomen aanwezig rondom perceel en wordt het onderhoud uitgevoerd. Deze bomen blijven grotendeels behouden in de nieuwe situatie.

2.6 Opmerking

Voor alle aanpassingen aan het watersysteem is een watervergunning van het hoogheemraadschap noodzakelijk.

Beantwoording

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Provincie Noord-Holland

3.1 Opmerking

Het plan is in een ambtelijk overleg met de provincie besproken. U heeft naar aanleiding van dat overleg een nadere motivering van storendheid gegeven, onderbouwd met beeldmateriaal. Deze is opnieuw beoordeeld en thans afdoende bevonden. Namelijk vanuit de staat van de bebouwing zijn de gebouwen als storend aan te merken. De locatie komt daarmee in principe in aanmerking voor de ruimte voor ruimte regeling.

Beantwoording

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

3.2 Opmerking

Vanuit ruimtelijke kwaliteit hebben wij de volgende opmerkingen: De ontwikkeling introduceert een geheel nieuw type bebouwing (buurtschap). De nieuwe ontwikkeling geeft een rommelig beeld, niet passend in de landschappelijke context. De

Inspraak- en overlegnota

ontwikkeling introduceert een nieuw soort ontsluiting (dwarslint). Omdat het gaat om een zeer kwetsbaar landschap, is de ontwikkeling zoals nu voorgesteld niet wenselijk. Het genereert geen meerwaarde op het gebied van ruimtelijke kwaliteit (wat een vereiste is van de ruimte voor ruimte regeling). De mogelijkheden voor een ontwikkeling op deze plek zijn beperkt.

Beantwoording

Naar aanleiding van de reactie is overleg gevoerd met initiatiefnemers, provincie en gemeente over de erfopzet. Dit heeft geleid tot het anders situeren van de bouwvolumes op het erf, waardoor de erfopzet compacter is geworden en volumes zijn gegroepeerd rondom een erf. Voor de nieuwe situatie is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, waarin de ontwerputgangspunten verder zijn uitgewerkt. Met de aangepaste erfopzet is door de provincie aangegeven dat het plan past binnen de Ruimte-voor-ruimteregeling. De verbeelding, regels en toelichting van het bestemmingsplan zullen worden aangepast naar aanleiding van de reactie.

3.3 Opmerking

Wij zien met deze ontwikkeling en meerdere vergelijkbare ruimte voor ruimte aanvragen in de omgeving, een bedreiging voor het MRA (Metropool Regio Amsterdam) landschap/bufferzone ontstaan. Het ontwikkelen van verschillende buurtschappen in dit kwetsbare landschap gaat tegen het beleid van de provincie in. Een oplossing kan mogelijk worden gezocht in het clusteren van de verschillende aanvragen. Daarbij zal op de verschillende locaties zelf maar een beperkte ontwikkeling mogelijk zijn en de overige, vanuit de exploitatie, benodigde woningen op een door de gemeente toegewezen (in overleg) compensatielocatie worden voorzien. Deze compensatielocatie zal op een logische plek aan bestaand bebouwd gebied moeten liggen.

Beantwoording

Met voorliggend initiatief is het niet de bedoeling om een nieuw buurtschap te creëren, maar te voldoen aan de uitgangspunten van de provinciale Ruimte voor Ruimte-regeling om op voormalige agrarische erven ter compensatie bebouwing op te richten. Met de aangepaste erfopzet is door de provincie aangegeven dat het plan voldoet aan de Ruimte-voor-ruimteregeling.

3.4 Opmerking

Indien de gemeente wel op deze locatie een ontwikkeling mogelijk wenst te maken dan zien wij een kans het beoogde educatiecentrum in de oude (te verbouwen) silo te plaatsen dan wel deze te realiseren in een bouwwerk, dat geïnspireerd is op die silo. De agrarische gebouwen hebben naar ons oordeel een uiterlijk dat passend is in de omgeving en derhalve niet storend in het kader van openheid. Ook de overige drie woningen zullen dan in een aan een schuur refererend gebouw gerealiseerd kunnen worden.

Beantwoording

Hergebruik van de silo was niet mogelijk ten behoeve van het natuureducatiecentrum. In overleg met de provincie is de erfopzet aangepast. Zie verder ad 3.2.

Inspraak- en overlegnota

Conclusie:

Voorgesteld wordt om naar aanleiding van de overlegreacties het ontwerpbestemmingsplan op de volgende punten te wijzigen en aan te vullen:

- *1.1 en 2.3 In de toelichting zal worden verduidelijkt dat wijziging van waterlopen en kanovoorzieningen geen deel uitmaken van dit bestemmingsplan.*
- *2.4 In de toelichting zal de watertoets worden aangepast.*
- *3.2 Vanwege de gewijzigde erfopzet zullen verbeelding, regels en toelichting worden aangepast.*