

Nota van beantwoording zienswijzen

behorende bij het bestemmingsplan 6e herziening Landelijk Noord

1. Inleiding

Deze Nota van beantwoording zienswijzen behoort bij het bestemmingsplan 6e herziening Landelijk Noord. Overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft het ontwerpbestemmingsplan 6e herziening Landelijk Noord met ingang van 24 december 2020 voor de duur van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld om schriftelijk of mondeling een zienswijze ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken. Kennisgeving van de ter inzagelegging en de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen is in de edities van de Staatscourant en op de website van de gemeente Amsterdam gepubliceerd.

Naar aanleiding van de terinzagelegging zijn vier zienswijzen kenbaar gemaakt. Deze zienswijzen zijn in deze nota beantwoord voorafgegaan door de zienswijze zelf. De zienswijzen hebben geleid tot wijzigingen in het bestemmingsplan. Ook is de toelichting bij het bestemmingsplan aangevuld en bijgewerkt naar aanleiding van de zienswijzen. Daarnaast zijn ambtelijke wijzigingen doorgevoerd. De wijzigingen zijn beschreven in paragraaf 3. De Nota van beantwoording zienswijzen maakt onderdeel uit van het te nemen raadsbesluit over de vaststelling van het bestemmingsplan 6e herziening Landelijk Noord.

2. Zienswijzen

Eerst wordt nader ingegaan op de formele aspecten van de zienswijzen. Daarna volgt de inhoudelijke behandeling.

Formele aspecten

Volgens artikel 3:16 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) bedraagt de termijn voor het naar voren brengen van zienswijzen zes weken. Deze termijn vangt, gelet op het tweede lid van dit artikel, aan met ingang van de dag waarop het ontwerp ter inzage is gelegd, in dit geval op 24 december 2020. Een zienswijze is tijdig ingediend als deze voor het einde van de termijn is ontvangen. Bij verzending per post is een zienswijze tijdig ingediend indien het voor het einde van de termijn per post is bezorgd, mits niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen. De termijn eindigde op 3 februari 2021.

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn vier zienswijzen ingediend door de volgende adressanten:

1. [adressanten 1a en 1b];
2. [adressant 2a en 2b];
3. [adressant 3];
4. [adressant 4];

Inhoudelijke behandeling

De zienswijzen zijn samengevat. Dit betekent overigens niet dat onderdelen van de zienswijzen, die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling zijn betrokken. De reacties zijn in zijn geheel beoordeeld.

Adressant 1

Adressanten hebben de volgende opmerkingen/bezwaren ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan:

Zienswijze 1.1

Gelet op het verbod om ter plaatste te mogen bouwen, het toch, illegaal gebouwd zijn en de strijd met provinciaal beleid, was de opname van de noodwoning aan de Durgerdammerdijk 138A in bestemmingsplan Landelijk Noord onrechtmatig, aldus adressanten. Daarom valt voor hen niet in te zien waarom het voorzien in nieuwe woningbouw (de woning is nu niet meer aanwezig) op de betreffende plek in het onderhavige bestemmingsplan opeens wel rechtmatig zou zijn. Adressanten menen dat de woonbestemming voor nummer 138A opgeheven moet worden en dat de gronden weer een agrarische bestemming moeten krijgen.

Beantwoording

In het bestemmingsplan Landelijk Noord heeft de Durgerdammerdijk 138A de bestemming 'Wonen', met een bouwvlak. Hiermee wordt in een woning voorzien. Met deze bestemming is de destijds aanwezige noodwoning gelegaliseerd en het bestemmingsplan is, na uitspraak van de Raad van State daarover, sinds 2014 onherroepelijk. Dat op nummer 138A in een woning wordt voorzien is daarmee een bestaand en rechtmatig gegeven. Dit gegeven is dan ook uitgangspunt geweest bij de planvorming voor het ruimte voor ruimte-project op het aangrenzende perceel. Aldus voorziet ook het nieuwe bestemmingsplan in de woning, waarmee de bestaande rechten voor die woning gecontinueerd worden. Voor het opheffen van de woonbestemming wordt geen aanleiding gezien. Dat de woning nu feitelijk niet aanwezig is, maakt dat niet anders. De woning is nu feitelijk niet aanwezig is, omdat de eigenaar deze op basis van het geldende bestemmingsplan wil herbouwen (met omgevingsvergunning) en in dat kader de voorheen aanwezige woning verwijderd heeft.

Zienswijze 1.2

In de plantoelichting staat dat wordt aangesloten bij de het uitgangspunt van een zogenoemde 'bestaande' situatie ten aanzien van de bebouwing van het perceel Durgerdammerdijk 138A. Dat is echter niet in overeenstemming met de feitelijke situatie op het perceel. Momenteel is ter plekke geen bebouwing aanwezig. Adressanten verzoeken om het de plantoelichting op dit punt aan te passen.

Beantwoording

Zoals blijkt uit beantwoording van punt 1.1 is sprake van een bestaande situatie, in die zin dat op de bewuste plek bij recht een woning mogelijk wordt gemaakt in het onherroepelijke bestemmingsplan Landelijk Noord. Met dat er nu tijdelijk geen woning op de plek staat, in afwachting van de voorgenomen herbouw, maakt niet dat deze woning ineens (juridisch-planologisch) niet meer bestaat. Dat neemt niet weg dat de plantoelichting op onderdelen is geactualiseerd naar aanleiding van dit punt van de zienswijze. Daar waar in de plantoelichting wordt uitgegaan voor de feitelijke aanwezigheid van de woning is de tekst aangepast of wordt opgemerkt dat de woning nu niet aanwezig is in verband met het herbouwen ervan.

Zienswijze 1.3

Adressanten halen uit de toelichting en inspraaknota aan dat voor de Durgerdammerdijk 138A aan dat bouwwerken, aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen alleen in het bouwvlak zijn toegestaan. Aangaande de dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie wordt volgens adressanten opgemerkt dat de vergroting van het bestemmingsvlak inpasbaar is in het beschermde dorpsgezicht omdat met die vergroting niet in aanbouwen, uitbouwen en gebouwen wordt voorzien. Volgens adressanten zijn deze intenties en regels niet verenigbaar en dus onbegrijpelijk. Dit zou volgens hun gecorrigeerd moeten worden.

Beantwoording

De onverenigbaarheid van intenties en regels die adressanten zien, wordt niet herkend. Mede gelet op de te

beschermen waarden is er voor de woning aan de Durgerdammerdijk 138A voor gekozen dat het hoofdgebouw en de aan-, uit- en bijgebouwen daarbij zich binnen het aangegeven bouwvlak (dat een deel van het bestemmingsvlak beslaat) gebouwd moeten worden. Mede onder deze conditie is het aanvaardbaar dat het bestemmingsvlak (met daarbinnen het bouwvlak) van de woning wordt vergroot. Voor een correctie van de plantoelichting wordt voor dit aspect dan ook geen aanleiding gezien.

Zienswijze 1.4

De woning aan de Durgerdammerdijk 138A is volgens adressanten opgenomen in het bestemmingsplan Landelijk Noord met de bestaande maatvoering als uitgangspunt. Volgens adressanten komt de maatvoering van het nu op de verbeelding aangegeven bouwvlak van de woning niet overeen met de maatvoeringen van de voorheen aanwezige noodwoning. Die noodwoning had een oppervlakte van 48 m² en een hoogte van 2,95 m. Het bouwvlak kent nu een oppervlakte van 54 m² en een hoogte van 3,5 m. Adressanten vragen te verklaren waarom de maatvoering op de verbeelding niet overeenkomt de maten van de voormalige noodwoning. Die dient volgens adressanten gecorrigeerd te worden.

Beantwoording

De grenzen van het betreffende bouwvlak (en daarmee het oppervlakte) en de maximale bouwhoogte zijn 1-op-1 overgenomen uit het geldende bestemmingsplan Landelijk Noord. De maatvoeringen in het nieuwe bestemmingsplan komen dus overeen met het geldende, planologische regime. Zowel het maximale oppervlakte voor de woning als de maximale bouwhoogte wijzigt dus niet met het onderhavige bestemmingsplan.

Zienswijze 1.5

Adressanten verzoeken, gelet op de eenduidigheid van het bestemmingsplan, om de maatvoeringen die gelden voor de bestemming Wonen – 2 (de bestemming voor de woning aan de Durgerdammerdijk 138A) te vermelden op de verbeelding. Op de verbeelding zou een maximaal bebouwd oppervlak van 48 m² en een maximale bouwhoogte van 2,95 m aangegeven moeten worden.

Beantwoording

Met de bestemming Wonen – 2 is getracht, qua planregeling, zo dicht mogelijk aan te sluiten op de geldende bestemming voor de woning aan de Durgerdammerdijk 138A. Die bestemming is de bestemming Wonen uit bestemmingsplan Landelijk Noord. Die bestemming gaat uit van een bouwvlak die de bouw mogelijkheden voor de woning begrenst (en daarmee ook de oppervlakte). Dat bouwvlak is voor 138A overgenomen uit het geldende plan. Adressant heeft wel een punt als het gaat om de maximale bouwhoogte. Die is in het geldende plan op de verbeelding aangeduid. In het onderhavige bestemmingsplan is de maximale maat in de planregels verwerkt. Hoewel het materieel niet uitmaakt, is dit veranderd naar aanleiding van de zienswijze om zo consequent mogelijk aan te sluiten op het geldende regime. Aan het bouwvlak is de aanduiding 'maximum bouwhoogte' toegekend. Daarvoor geldt niet een waarde van 2,95 m, maar conform het geldende plan een waarde van 3,5 m. Ook artikel 8.2.2 van de regels is op deze systematiekwijziging aangepast.

Zienswijze 1.6

Als de beoogde bestemming voor de woning aan de Durgerdammerdijk 138A blijft gelden, verzoeken adressanten om artikel 8.2.1. van de regels zo te wijzigen dat, naast gebouwen, ook aan-, uit- en bijgebouwen en overkappingen uitsluitend zijn toegestaan binnen het bouwvlak.

Beantwoording

Met de bepaling dat gebouwen binnen het bouwvlak gesitueerd moeten worden, is reeds geregeld dat aan-, uit- en bijgebouwen binnen het bouwvlak een plek moeten krijgen. Aan-, uit- en bijgebouwen zijn namelijk ook gebouwen. Voor overkappingen geldt dat niet. Een overkapping is een bouwwerk, geen gebouw zijnde. Naar aanleiding van de zienswijze is sub d. van artikel 8.2.1. gewijzigd, zodat ook overkappingen alleen binnen het bouwvlak gebouwd mogen worden.

Zienswijze 1.7

Adressanten vinden het ongewenst dat binnen de bestemming Wonen – 2 wordt voorzien in bouwwerken geen gebouwen zijnde van meer dan 1 meter hoog. Adressanten stellen voor om artikel 8.2.4 van de planregels zo te veranderen dat alleen in erf- en terreinafscheidingen wordt voorzien van maximaal 1 meter hoog.

Beantwoording

Qua bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voorziet het plan nu in erf- en terreinafscheidingen van maximaal 1 meter hoog en in overige bouwwerken, anders dan overkappingen, van niet meer dan 3 meter hoog. Overkappingen moeten een plek krijgen binnen het bouwvlak, waar een maximale goot- en bouwhoogte van 3 m respectievelijk 3,5 meter geldt. De bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijn, worden toegestaan op een relatief klein perceelsgedeelte bij de woning aan de Durgerdammerdijk 138A. Gezien de beperkte omvang van het bestemmingsvlak, de locatie en de geschetste beperkingen, is het bieden van deze bouw mogelijkheden hier aanvaardbaar. Het gaat ook om bouw mogelijkheden die verwacht mogen worden op een erf bij de woning op deze locatie.

Zienswijze 1.8

Adressanten verzoeken om het bestemmingsvlak (buiten het bouwvlak) van de woning aan de Durgerdammerdijk 138 niet te vergroten. In de inspraaknota is aangegeven dat de woning aan de Durgerdammerdijk 138A onderdeel is van het bestemmingsplan vanwege de bereikbaarheid en een goede logische aansluiting op de nieuwe situatie. Volgens adressanten wordt hiermee geen reden gegeven voor het veranderen van de bestemming van de grond. Adressanten menen dat de geldende, agrarische bestemming van toepassing kan en moet blijven. Daarnaast willen adressanten dat de bestemming 'Water' wordt doorgetrokken naar de zuidelijke grens van het plangebied. Voor de ruimtelijke eenheid en ten gunste van de landschappelijke openheid is het volgens adressanten logischer om de sloot en de agrarische grond door te trekken naar de zuidgrens. Die sloot kan hierdoor ook aansluiten op de bestaande sloot langs de zuidgrens.

Beantwoording

Dat wat volgens adressanten geen reden kan zijn om het bestemmingsvlak van nummer 138A uit te breiden, is juist de reden om het bestemmingsvlak voor die woning uit te breiden. Met die verruiming van de gebruiksmogelijkheden kan een logische en goede aansluiting ontstaan tussen nummer 138A en de nieuwe woonpercelen in het plangebied. Nummer 138A kan een eigen erf krijgen, dat aansluit op die nieuwe percelen en wordt zo als het ware ruimtelijk geïntegreerd in de nieuwe situatie in het plangebied. Andersom geredeneerd: als daar de agrarische bestemming gecontinueerd wordt is die ruimtelijke integratie niet goed mogelijk. In dat geval ontstaan in ruimtelijk optiek twee, afzonderlijke erven, wat landschappelijke gezien ongewenst is. Vanuit deze optiek is er ook geen concrete aanleiding om de bedoelde sloot door te trekken in zuidelijke richting. Deze sloot laat zich overigens ook niet direct aansluiten op de bermsloot langs de Durgerdammerdijk vanwege een peilverschil.

Zienswijze 1.9

De bouwvlakken van de nieuwe woningen liggen op minimaal 30 meter afstand van de bestaande woningen op de Durgerdammerdijk. Volgens adressanten is hiermee rekening gehouden met de belangen van de huidige en toekomstige bewoners, ten aanzien van privacy, uitzicht en hinder. Het bouwvlak voor de woning aan de Durgerdammerdijk 138A ligt echter op slechts 14 meter uit de erf grens van de woning van adressanten. Hierbij wordt, aldus adressanten, kennelijk geen rekening gehouden met genoemde belangen. Ook halen adressanten aan dat in de inspraaknota wordt aangegeven dat het een streven is om nummer 138A goed bereikbaar te houden. Hierom verzoeken adressanten om, ook gelet op de eenduidigheid van het bestemmingsplan, het bouwvlak voor nummer 138A verder naar het noorden en 4 meter oostelijker te plaatsen.

Beantwoording

Zoals in de beantwoording van de punten 1.1 en 1.2 reeds is aangegeven is bij de woning aan de

Durgerdammerdijk 138A gekozen voor het continueren van het geldende, onherroepelijke bouwvlak uit het bestemmingsplan Landelijk Noord. Deze wijze waarop voor die woning het bouwvlak is bepaald is dan ook totaal anders dan voor de nieuwe woningen is gedaan en daardoor ook niet vergelijkbaar met elkaar.

Zienswijze 1.9

In het groenplan (paragraaf 4.7 van het beeldkwaliteitsplan) staat dat langs de zuidgrens bomen worden weggehaald om meer zicht te creëren. Ook wordt hier vermeld dat de zuidgrens begroeiing krijgt met struiken van 1 tot 2 meter hoog. In paragraaf 5.2.2. van de plantoelichting staat echter dat de bomen aan de zuidzijde behouden kunnen blijven. Dit spreekt elkaar dus tegen, aldus adressanten. Ook zijn er in 2020 nieuwe, hoge bomen geplant en staan er hoge wilgenbomen. Dat past weer niet bij het voornemen om een groenstrook te realiseren met struiken. Ook bevindt zich aan de zuidzijde, in de beoogde groenstrook, een soort kippenhok. Dat wordt daar niet toegestaan in het plan. Adressanten vinden dan ook dat het bestemmingsplan en de plantoelichting in overeenstemming moeten worden gebracht met het groenplan.

Beantwoording

Het groenplan uit het beeldkwaliteitsplan is leidend voor de (groene) inrichting van het plangebied in de nieuwe situatie. Wat dat betreft dekt paragraaf 5.2.2. inderdaad niet helemaal de lading. Het klopt weliswaar dat de bestaande bomen binnen de groenbestemming kunnen blijven staan. Uit de realisatie van het groenplan volgt echter dat er ook bomen verwijderd zullen worden om tot het gewenste beeld te komen. De paragraaf in de plantoelichting is aangepast. Met de bestemming 'Groen' wordt in de realisatie van de geplande groenstrook voorzien. Het kippenhok waarop in de zienswijze wordt verwezen, zal bij die realisatie verdwijnen.

Zienswijze 1.10

Adressanten vragen waarom de definitie van peil, in artikel 1.39, is uitgebreid (met sub c.) en vragen wat wordt bedoeld met het afgewerkte maaiveld. Adressanten wijzen op de nog lopende procedure voor de omgevingsvergunning voor de herbouw van de woning aan de Durgerdammerdijk 138A en verzoeken de uitbreiding van de definitie te verwijderen.

Beantwoording

Voor de nieuw te bouwen woningen is nog niet precies bekend in welke mate het maaiveld opgehoogd moet worden, om de woningen daadwerkelijk te kunnen bouwen, met voldoende drooglegging. Vanwege dit gegeven is het peil (en daarmee het punt vanaf waar de goot- en bouwhoogte bepaald wordt) afhankelijk gemaakt van het toekomstige maaiveld. Voor de woning aan de Durgerdammerdijk 138A geldt dit niet, dat is immers een bestaande situatie. Daarom de definitie van 'peil' zo gemaakt dat daarvoor de bestaande definitie blijft gelden: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld. Dit is de gemiddelde hoogte van het maaiveld rondom het bouwwerk, zoals dat aanwezig is na voltooiing van de bouw en nadat dit is afgewerkt. Dat met uitzondering van situaties dat aangebrachte plaatselijke ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk niet bij het verdere verloop van het terrein passen en niet noodzakelijk zijn voor de bouw van het bouwwerk. In dat geval moeten die ophogingen of verdiepingen buiten beschouwing worden gelaten bij de bepaling van de hoogte van het bouwwerk.

Zienswijze 1.11

Uit stukken, die adressanten hebben gekregen naar aanleiding van een Wob-verzoek, blijkt volgens hen dat de afdeling Monumenten en Archeologie na 2009 niet meer betrokken is bij de vaststelling van het bestemmingsplan Landelijk Noord (in 2013). Monumenten en Archeologie is dus niet om advies gevraagd over het positief bestemmen van de toenmalige noodwoning aan wat nu de Durgerdammerdijk 138A is. Ook blijft volgens adressanten uit de stukken dat het advies van Monumenten en Archeologie aangaande onderhavig bestemmingsplan alleen gericht was op de Durgerdammerdijk 138. Adressanten concluderen dat de gemeente bij de totstandkoming van het bestemmingsplan Landelijk Noord zich niks heeft aangetrokken van een interne regeling op grond waarvan eigen deskundigen hem dienen te

adviseren over initiatieven in een beschermd dorpsgezicht, maar ook van de provinciale regels en het beleid van bebouwing in agrarisch gebied. Adressanten vinden dit onzorgvuldig en nalatig.

Beantwoording

Met de vaststelling van bestemmingsplan Landelijk Noord is weloverwogen de keuze gemaakt om de woning, aan wat nu de Durgerdammerdijk 138A is, een woonbestemming te geven. Tegen dat besluit konden adressanten beroep in stellen en zij hebben dat ook gedaan. Daarna is de bestemming onherroepelijk geworden. Onderhavig bestemmingsplan is daarmee geen plek om de besluitvorming over het bestemmingsplan Landelijk Noord opnieuw te doen. In het nieuwe bestemmingsplan is ervoor gekozen om de woning aan de Durgerdammerdijk 138, op basis van bestaande rechten, in het plan te betrekken. In dat bestemmingsplan hebben op basis van interne en externe adviezen en reacties een groot aantal belangen een plek gekregen. Wat het gemeentebestuur betreft is het plan zorgvuldig tot stand gekomen en is geen sprake van nalatigheid.

Conclusie:

De zienswijze is ontvankelijk. De zienswijze leidt tot wijzigingen van het bestemmingsplan en leidt tot aanvulling van de toelichting ten aanzien van de woning aan de Durgerdammerdijk 138A. De toelichting is geactualiseerd op het gegeven dat ter plaatse nu feitelijk geen woning aanwezig is, vanwege de voorgenomen herbouw. Aan de plankaart is een aanduiding toegevoegd die de maximale bouwhoogte regelt en de planregels zijn daarop aangepast. Daarnaast zijn de planregels zo aangepast dat overkappingen alleen binnen het bouwvlak kunnen worden gebouwd. Verder is de plantoelichting gecorrigeerd op het groenplan dat in het beeldkwaliteitsplan is opgenomen.

Adressant 2

Adressanten hebben de volgende opmerkingen/bezwaren ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan:

Zienswijze 2.1

Adressanten zijn blij dat het plan om in het plangebied in parkeerruimte voor Durgerdam te voorzien, is komen te vervallen. Ze vinden dat echter nog niet genoeg geborgd in het plan. Adressanten verwachten namelijk dat er geparkeerd zal worden op de brede weg, die parallel loopt aan de sloot. Dat zal het groene c.q. agrarische karakter te niet doen. Dat temeer omdat adressanten toegezegd is dat tussen de sloot en de eerste nieuwe bebouwing alleen grasland ligt. De weg naar de meest westelijke woning in het plangebied kan ook 'bovenlangs' lopen, waardoor de bewoners van de Durgerdammerdijk geen rijdende of geparkeerde auto's zien.

Beantwoording

De woning aan de Durgerdammerdijk 138A zal bereikbaar moeten zijn en blijven in de nieuwe situatie. Daarom is voor deze woning in een toegangsweg voorzien. Het nu gekozen tracé daarvoor verhoudt zich goed met de planontwikkeling in de rest van het plangebied en kent een minimum aan benodigde verharding. Betere tracés worden hiervoor niet gezien. Dat neemt niet weg dat adressanten er terecht op wijzen dat in zo'n brede weg wordt voorzien dat dit het parkeren van auto's 'uitlokt'. De voorziene c.q. bestemde breedte van (het profiel van) de toegangsweg is namelijk circa 7 meter breed. Dat terwijl een profiel van 5 meter breed voldoende is om de woning op nummer 138A goed bereikbaar te houden. Met een dergelijke profiel wordt het parkeren van auto's niet uitgelokt om dat geschikte, fysieke ruimte daarvoor ontbreekt. De verkeersbestemming is naar aanleiding van de zienswijze en voor zover het gaat om de toegangsweg naar de Durgerdammerdijk 138A versmald tot 5 meter. De daarbij 'vrijkomende' gronden hebben de bestemming Groen gekregen.

Zienswijze 2.2

De doorkijken tussen de huizen van Durgerdammerdijk zijn als 'Tuin' bestemd om het open karakter en de doorkijkjes naar het veenweidegebied te borgen. Het verbaast adressanten daarom dat de nieuwe kavels helemaal als woongebied zijn bestempeld. Nu lijkt het dat de nieuwe bewoners vele bijgebouwen

op het hele kavel kunnen plaatsen en zo het open karakter en de doorkijkjes teniet zullen doen. Adressanten willen op dit punt een aanpassing van het bestemmingsplan.

Beantwoording

Het bestemmingsplan voorziet in een specifiek (ruimte voor ruimte)project op een bijzondere plek in een omgeving waar landschappelijke en cultuurhistorische waarden prominent aanwezig zijn. Dit vertaalt zich in het bestemmingsplan onder meer door in een specifieke regeling voor de situering van de nieuwe woningen en de bijbehorende bouwwerken. In het kort houdt die regeling in dat al deze bouwwerken een plek moeten krijgen binnen de aangegeven bouwvlakken. Dit maakt ook dat de nieuwe bewoners niet vrij zijn om bijgebouwen op hun kavel te plaatsen. Dat zal altijd aansluitend of vlakbij het hoofdgebouw moeten gebeuren. Met deze specifieke regeling is het niet nodig om buiten de bouwvlakken voor de nieuwe woningen nog te bepalen waar aan-, uit- en bijgebouwen gesitueerd moeten worden, bijvoorbeeld door de gronden deels een tuinbestemming te geven. De kavels voor de nieuwe woonbestemming kunnen geheel een woonbestemming krijgen, zonder dat dit tot de introductie van bijgebouwen op ongewenste plekken kan leiden.

Conclusie:

De zienswijze is ontvankelijk en leidt tot een wijziging van het bestemmingsplan. De bestemming 'Verkeer' is verkleind c.q. versmald en de bestemming 'Groen' is vergroot.

Adressant 3

Adressanten hebben de volgende opmerkingen/bezwaren ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan:

Zienswijze 3.1

De adressanten zijn tegen het plan om direct achter de sloot, tussen hun erf en het plangebied, een weg aan te leggen. Vanaf de eerste gesprekken met de initiatiefnemer hebben diverse aanwonenden duidelijk aangegeven en toegezegd gekregen dat tussen de sloot en de eerste nieuwe bebouwing alleen grasland ligt, passend bij het beoogde erf en het open veenweidegebied.

Beantwoording

Het nieuwe bestemmingsplan is het resultaat van een jarenlang traject waarin een plan voor de locatie is ontwikkeld. In dat kader zijn diverse planvarianten en –aanpassingen in allerlei verbanden verkend en besproken met een groot aantal betrokkenen. Hoewel niet meer na te gaan is hoe het precies gelopen is, is het goed mogelijk dat in deze dynamiek een situatie optreedt waarin een initiatiefnemer een uitgangspunt benoemt, maar zich (mogelijk jaren later) genoodzaakt ziet om het plan toch anders in te richten, bijvoorbeeld om de woning aan de Durgerdammerdijk 138A bereikbaar te houden.

Voor een goede aansluiting op de omgeving wordt voor de woning in een toegangsweg voorzien. Die weg komt te liggen op een plek waar nu nog het erf van een melkveehouderij aanwezig is. Die weg is ook bedoeld voor slechts één woning. Ook gelet op de woningen in de omgeving is deze weg hier goed inpasbaar.

Zienswijze 3.2

Adressanten willen voorkomen dat er geparkeerd wordt tegenover hun eigen erf aan de Durgerdammerdijk 135, in de ruimte tussen de sloot en de nieuwe woonbebouwing. Die inbreng lijkt inmiddels te zijn overgenomen. Echter, adressanten willen graag de garantie dat hierop zal worden gehandhaafd.

Beantwoording

De gevraagde garantie kan niet worden gegeven. De betreffende ruimte blijft namelijk particulier bezit. Toch is niet aannemelijk dat hier structureel geparkeerd gaat worden. Naar aanleiding van de zienswijze onder 2 is de verkeersbestemming voor de weg versmald, zodat die niet goed geschikt gemaakt kan worden voor

parkeren. Ook is bij de woningen in het plangebied in voldoende parkeerruimte voorzien, zodat niet te verwachten valt dat bewoners hun auto toch elders gaan parkeren.

Zienswijze 3.3

Adressanten dringen erop aan om de strook grond tussen de sloot en het (eerste) bouwvlak vrij te houden van aan- en bijgebouwen. Dat zou kunnen door deze strook, net als de ruimtes tussen de woningen op de dijk, te bestemmen als 'Tuin', in plaats van 'Wonen'.

Beantwoording

In het bestemmingsplan is een specifieke regeling opgenomen voor de situering van de nieuwe woningen en de bijbehorende bouwwerken. In het kort houdt die regeling in dat al deze bouwwerken een plek moeten krijgen binnen de aangegeven bouwvlakken. Met deze specifieke regeling is het niet nodig om buiten de bouwvlakken voor de nieuwe woningen nog te bepalen waar aan-, uit- en bijgebouwen gesitueerd moeten worden, bijvoorbeeld door de gronden deels een tuinbestemming te geven. De kavels voor de nieuwe woonbestemming kunnen geheel een woonbestemming krijgen, zonder dat dit tot de introductie van bijgebouwen op ongewenste plekken kan leiden.

Conclusie:

De zienswijze is ontvankelijk en leidt niet tot wijzigingen van het bestemmingsplan.

Adressant 4

Adressanten hebben de volgende opmerkingen/bezwaren ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan:

Zienswijze 4.1

De adressant is over het algemeen tevreden met de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan. Hij heeft op een schets van de locatie enkele opmerkingen en vragen aangegeven.

Beantwoording

Dit punt van de zienswijze wordt ter kennisgeving aangenomen. Op de opmerkingen en vragen die met de schets zijn aangegeven, wordt hierna gereageerd.

Zienswijze 4.2

De adressant vraagt zich af of de sloten rond de nieuwe woonpercelen tot het agrarische gebied gaan behoren of tot het woongebied. Met andere woorden: wie wordt verantwoordelijk voor het onderhoud van de sloten? Wat de adressant betreft blijft het onderhoud bij de gebruiker van het omliggende agrarische gebied horen

Beantwoording

De precieze eigendomsverdeling en de eigenaren van de nieuwe woonpercelen zijn nog niet bekend. Daarmee ligt ook nog niet vast hoe het beheer van de sloten precies plaats gaat vinden. Dat deze sloten goed beheerd moeten worden, staat, net als bij de sloten in de omgeving, vast. Daarnaast is het voornemen van de initiatiefnemer om het beheer van de sloten logischerwijs zo efficiënt mogelijk te organiseren. Wat hem betreft houdt dat in dat de gebruiker van de agrarische gronden rondom de woonpercelen het beheer van de sloten verzorgt.

Zienswijze 4.3

Adressant vraagt zich af of de ontsluitingsweg, van en naar de nieuwe woningen, openbaar is.

Beantwoording

De ontsluitingsweg wordt geen openbare weg in de zin van de Wegenwet. Met de initiatiefnemer is wel de afspraak gemaakt dat de erftoegangsweg wordt opengesteld voor derden. Dat moet dan in ieder geval zo gebeuren dat de geplande steiger aan het einde van die weg per voet bereikbaar is.

Zienswijze 4.4

Adressant vraagt waarom de toegangsweg, vanaf de weg op de Durgerdammerdijk naar het plangebied, niet tot het plangebied behoort? Achterliggende vraag is of aan dit gedeelte van de erftoegangsweg nog aanpassingen nodig zijn vanwege de nieuwe verkeersstromen van en naar de geplande woningen in het plangebied.

Beantwoording

Het betreffende gedeelte heeft in het geldende bestemmingsplan, bestemmingsplan Landelijk Noord, reeds een bestemming (de bestemming Verkeer) die voorziet in de toegangsweg. Voor die gronden is dus geen aanpassing van de bestemming nodig en daarom zijn de gronden ook niet opgenomen in het onderhavige bestemmingsplan. Afgezien van het herstellen en/of vervangen van de aanwezige verharding zijn geen aanpassingen aan de toegangsweg tussen de weg op de Durgerdammerdijk en het plangebied voorzien.

Zienswijze 4.5

Volgens adressant is de woning aan de Durgerdammerdijk 138A vanouds een noodwoning die in het verleden in het agrarische gebied is geplaatst. Die geschiedenis zou wat hem betreft herkenbaar moeten blijven. Dat houdt in dat deze woning geen onderdeel van het nieuwe erf in het plangebied moet worden, maar juist 'los' in het agrarische gebied moet blijven staan. Hier zou ook bij passen dat de nieuwe sloot, langs de zuidwestzijde van de nieuwe woonpercelen, wordt doorgetrokken naar de bermsloot langs de Durgerdammerdijk.

Beantwoording

Uitgangspunt voor het plan om, in ruimtelijke optiek, één erf te creëren dat, net als in de bestaande situatie achter in het dijklint ligt en dat zich qua ruimtelijke verschijningsvorm ook duidelijk onderscheidt van het dijklint. Hier hoort ook bij dat de woning aan de Durgerdammerdijk 138A wordt geïntegreerd in de nieuwe situatie en daar niet los van komt te staan. Door de woning 'los' van de andere woningen in het plangebied te situeren, zouden als het ware twee afzonderlijke erven ontstaan. Dat houdt ruimtelijk geen verbetering in ten opzichte van een situatie waarin sprake is van één erf.

Hier komt bij dat oorspronkelijke noodwoning inmiddels al gesloopt is, waardoor de originele situatie als tijdslaag reeds verdwenen is. In het nieuwe bouwplan wordt tevens gekozen voor een meer hoogwaardige uitwerking van de bebouwing, waardoor de referentie naar een noodwoning ook deels zal verdwijnen. In dit opzicht is een integratie van de woning met het gehele erf een meer passende keuze.

Zienswijze 4.6

In zijn inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan heeft adressant voorgesteld een plas/dras zone te realiseren. In de beantwoording van dat punt uit zijn inspraakreactie (punt 9) is echter van de verkeerde locatie uitgegaan. Niet bedoeld is de geplande groenstrook tussen de nieuwe woonpercelen en de bestaande woningen langs de Durgerdammerdijk. Bedoeld is een zone ten zuidwesten van de nieuwe woonpercelen; langs de zuidwestzijde van de nieuwe sloot die deze woonpercelen gaat begrenzen. De adressant verzoekt om dat alsnog in overweging te nemen. Hij zou het op prijs stellen als er met het plan meer natuur wordt gerealiseerd.

Beantwoording

Voor het agrarische gebied buiten de nieuwe woonpercelen is de inzet gericht op de instandhouding van het cultuurlandschap. Dat landschap wordt bepaald door zijn openheid en de onregelmatige, opstreckende verkaveling. Langgerekte, met sloten omgeven weilanden 'maken' hier het landschap. Hier komt bij dat het bestemmingsplan primair gaat over het saneren van de agrarische bedrijfslocatie in het gebied en het, ter compensatie van die sanering, voorzien in enkele nieuwe woningen. Die woningen zullen uiteraard goed moeten worden ingepast. Echter, die inpassing en ook de landschappelijke context, geven ruimtelijk geen aanleiding om in de voorgestelde plas/dras zone te voorzien.

Zienswijze 4.7

Adressant doet de oproep om de nieuwe sloot ten noorden van de nieuwe woonpercelen, ter hoogte van de daar geplande steiger, deels te verbreden. Meer water maakt het hier aantrekkelijker voor kinderen om er te spelen: vissen, bootje varen, schaatsen enzovoort. Ook dit meer recht aan (de gebruikswaarde van) de geplande steiger.

Beantwoording

Het vergroten van de speelmogelijkheden en van de recreatieve mogelijkheden is op zichzelf een gewenste ontwikkeling. Het daarvoor maken van meer oppervlaktewater door sloten te verbreden staat hier echter op gespannen voet met de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van de omgeving. Binnen dat landschap hebben de sloten een zekere breedte. Met de sloot langs de noordzijde van het plangebied is aangesloten op de aanwezige breedtes van de sloten en zodoende is aangesloten op de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het landschap. Om die verbinding niet te verliezen, is het niet gewenst om de sloten breder te maken dan nu voorzien.

Conclusie:

De zienswijze is ontvankelijk en leidt niet tot een wijzigingen van het bestemmingsplan.

3. Wijzigingen

Na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is het Afwegingskader Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam vastgesteld. Een beschrijving van dit nieuwe beleid is toegevoegd aan de toelichting bij het bestemmingsplan. Naar aanleiding hiervan is ambtshalve geconstateerd dat het ontwerpbestemmingsplan de al bestaande inperkingen voor ondergronds bouwen uit bestemmingsplan Landelijk Noord op onjuiste wijze zijn doorgezet in het ontwerpbestemmingsplan 6^e herziening Landelijk Noord. Dit is gecorrigeerd. Deze correctie houdt in dat het bestemmingsplan bij recht geen mogelijkheid biedt tot het bouwen van ondergrondse ruimte. Concreet houdt het in dat artikel 12.3 van de planregels in zijn geheel is vervangen en als volgt komt te luiden:

Voor het bouwen van geheel of gedeeltelijk beneden het maaiveld gelegen gebouwen geldt dat het bouwen van ondergrondse ruimten niet is toegestaan.

Voor het overige is het bestemmingsplan ambtshalve niet gewijzigd.