



Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Osdorp

**Nota van Zienswijzen
ontwerpbestemmingsplan
'Osdorperweg e.o.'**

Inhoud

1. Leeswijzer	3
2. Ingekomen zienswijzen	4
2.1 Overzicht ingekomen zienswijzen	4
2.2 Beoordeling zienswijzen	6
2.3 Aanpassingen n.a.v. zienswijzen	74
3. Opmerkingen wettelijke vooroverlegpartners	77
3.1 Overzicht ingekomen opmerkingen	77
3.2 Reactie opmerkingen	77
3.3 Aanpassingen n.a.v. opmerkingen vooroverlegpartners	93
4. Ambtshalve aanpassingen	94
4.1 Regels	94
4.2 Verbeelding	97
4.3 Toelichting	101
5. Verslag zienswijzenavond 18 november 2009	103

1. Leeswijzer

Wanneer gesproken wordt over het huidige bestemmingsplan dan wordt het vigerende bestemmingsplan 'Osdorperweg e.o.' bedoeld, vastgesteld door de stadsdeelraad op 25 februari 1998 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland op 13 oktober 1998.

Wanneer gesproken wordt over het voorontwerp, ontwerp of nieuwe bestemmingsplan wordt het bestemmingsplan 'Osdorperweg e.o.' bedoeld waarvan het voorontwerpbestemmingsplan van 2 april 2009 tot en met 14 mei 2009 ter inzage heeft gelegen en het ontwerp van 5 november t/m 16 december 2009.

2. Ingekomen zienswijzen

2.1 Overzicht ingekomen zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 5 november tot en met 16 december 2009 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 42 zienswijzen ingekomen.

1. Reclamant 1, wonend te Amsterdam, mondeling op zienswijzenavond 18 november 2009.
2. Reclamant 2, wonend te Amsterdam, mondeling op zienswijzenavond 18 november 2009.
3. Reclamant 3, wonend te Amsterdam, mondeling op zienswijzenavond 18 november 2009 en op 30 november 2009, en schriftelijk ingekomen op 11 december 2010.
4. Reclamant 4, wonend te Amsterdam, mondeling op zienswijzenavond 18 november 2009, mondeling op 23 november 2009 en schriftelijk, ingekomen 14 december 2009.
5. Reclamant 5, wonend te Amsterdam, schriftelijk, ingekomen op 2 december 2009;
6. De Stichting paardenopvang Amsterdam te Amsterdam, schriftelijk, ingekomen op 7 december 2009.
7. Reclamant 7, wonend te Amsterdam, schriftelijk, ingekomen 9 december 2009.
8. H.A. Burger Makelaardij, namens Reclamant 8, wonend te Amsterdam, schriftelijk, ingekomen 7 december 2009.
9. Delta State, Makelaars & Vastgoedadviseurs, namens Reclamanten 9, wonend te Amsterdam, schriftelijk, ingekomen 10 december 2009.
10. Onkenhout Makelaars, namens Reclamanten 10, wonend te Amsterdam, schriftelijk, ingekomen op 10 december 2009.
11. Reclamant 11, wonend te Amsterdam, mondeling op 10 december 2009, en schriftelijk op 15 december 2009.
12. VVH Advocaten, namens Reclamanten 12, wonend te Amsterdam en Badhoevedorp, schriftelijk, ingekomen 11 december 2009.
13. Reclamant 13, wonend te Amsterdam, schriftelijk, ingekomen 9 december 2009.
14. Reclamant 14, wonend te Amsterdam, schriftelijk, ingekomen 9 december 2009.
15. Reclamanten 15, wonend te Amsterdam, e-mail, ingekomen 14 december 2009.
16. Reclamant 16, wonend te Amsterdam, schriftelijk, ingekomen op 11 december 2009.
17. Reclamant 17, wonend te Amsterdam, schriftelijk, ingekomen 11 december 2009.
18. Reclamant 18, wonend te Amsterdam, ingekomen op 14 december 2009.
19. Reclamanten 19, wonend te Amsterdam, ingekomen op 15 december 2009.
20. Schram Oosterveen Sarfaty Advocaten, namens Reclamant 20, wonend te Amsterdam, ingekomen op 15 december 2009.

21. Schram Oosterveen Sarfaty Advocaten, namens Reclamant 21, wonend te Zwanenburg, ingekomen op 15 december 2009.
22. Reclamanten 22, wonend te Amsterdam, ingekomen op 15 december 2009.
23. Reclamanten 23, te Amsterdam, ingekomen op 15 december 2009.
24. Reclamant 24, wonend te Amsterdam, ingekomen op 15 december 2009.
25. Reclamant 25, wonend te Amsterdam, ingekomen op 15 december 2009.
26. Reclamant 26, wonend te Amsterdam, ingekomen op 15 december 2009.
27. Reclamanten 27, wonend te Amsterdam, ingekomen op 15 december 2009.
28. LTO Noord, namens Reclamant 28, wonend te Amsterdam, ingekomen 16 december 2009.
29. Schram Oosterveen Sarfaty Advocaten, namens Reclamant 29, wonend te Amsterdam, ingekomen op 16 december 2009.
30. Reclamanten 30, wonend te Amsterdam, ingekomen op 16 december 2009.
31. Reclamant 31, wonend te Amsterdam, ingekomen op 15 december 2009.
32. Reclamant 32, wonend te Amsterdam abc-stalling, ingekomen op 15 december 2009.
33. Reclamant 33, wonend te Amsterdam, ingekomen op 16 december 2009.
34. Abma Schreurs Advocaten, namens Reclamanten 34, wonend te Krommenie, Nigteveen, en Diemen, ingekomen op 16 december 2009.
35. Reclamant 35, wonend te Amsterdam, Jovag BV, ingekomen op 16 december 2009.
36. Reclamant 36, wonend te Amsterdam, ingekomen op 16 december 2009.
37. LTO Noord, namens Reclamant 37, wonend te Amsterdam, ingekomen op 17 december 2009.
38. Reclamant 38, wonend te Amsterdam ingekomen op 16 december 2009.
39. Reclamant 39, wonend te Amsterdam, Ruvag Multiservice BV, ingekomen 16 december 2009.
40. Vink & partners, namens Reclamant 40, wonend te Amsterdam, ingekomen op 16 december 2009.
41. Reclamanten 41, wonend te Halfweg en Amsterdam, ingekomen 16 december 2009.
42. Reclamant 42, wonend te Amsterdam.

2.2 Beoordeling zienswijzen

In onderstaande worden de ingekomen zienswijzen kort samengevat, waarna de beoordeling volgt.

Zienswijze 1 (mondeling 18-11-2009)

Korte samenvatting:

- 1 Betreft Osdorperweg 737. Reclamant verzoekt om een stadslandbouwbestemming.

Beoordeling

- Ad 1 Zie beantwoording zienswijze 31.

Zienswijze 2 (mondeling 18-11-2009)

Korte samenvatting:

- 1 Betreft Osdorperweg 697. Reclamant merkt onder meer op dat verschillende leidingen niet op de kaart ingetekend zijn waaronder vier transportleidingen van de waterleiding.

Beoordeling

- Ad 1 Zie beantwoording van de schriftelijke zienswijze 27.

Zienswijze 3 (mondeling 18-11-2009)

Korte samenvatting:

- 1 Reclamant stelt voor om op de Osdorperweg toch te gaan werken met bebouwingspercentages in plaats van bouwvlakken, dus zoals ze nu in de bestaande bestemming staan vermeld. Het afgelopen bestemmingsplan heeft volgens reclamant ontwikkelingen in gang gezet waardoor het opknappen van de Osdorperweg deels is gerealiseerd. De wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan zijn echter nadelig. Het oude bestemmingsplan voldoet goed en het nieuwe bestemmingsplan heeft te veel beperkingen.

Beoordeling

- Ad 1 Aan deze zienswijze is deels tegemoet gekomen. Het bestemmingsplan is in die zin aangepast dat in artikel 15.2 van de regels een

ontheffingsmogelijkheid is opgenomen om de woning ook buiten het bouwvlak te kunnen vergroten tot maximaal 150 m² (oppervlakte). In artikel 15.4 van de regels is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het bouwvlak te verschuiven en elders op het perceel te situeren. Voorwaarden is wel dat tenminste 5 meter afstand tot 'de burens' wordt aangehouden en het bouwvlak niet verder achter op het perceel wordt gesitueerd. Verder zal ook moeten worden voldaan aan de geluidsnormen van de Wet geluidhinder. Daartoe is het volgende overwogen: De ruimtelijke situatie op de percelen achter de Osdorperweg 487-491 is één van de redenen geweest om het vorige bestemmingsplan op dit punt ('flexibiliteit' bouwvlakken) aan te passen. Mede onder de globale regeling in het vorige bestemmingsplan is op deze percelen een onoverzichtelijke situatie ontstaan die uit ruimtelijk en milieuhygiënisch oogpunt ongewenst is. De woningen en bedrijfsgebouwen staan er door elkaar. In een aantal gevallen gaat het daarbij niet meer om bedrijfswoningen en is er tussen de bedrijfsgebouwen en de woningen geen functionele relatie. Dat betekent dat het woon- en leefklimaat in de woningen sterk wordt beïnvloed door de bedrijvigheid en dat de bedrijfsvoering van de bedrijven wordt beperkt door de aanwezigheid van woningen van derden. Daarmee is rekening gehouden door de vestigingsregeling voor bedrijven te koppelen aan een bedrijvenlijst voor een gebied met functiemenging. Op deze lijst komen enkel bedrijfstypen voor die onder voorwaarden op een aanvaardbare wijze kunnen worden gemengd met een woonbestemming. De bedrijfstypen die daarvoor te zwaar milieubelastend zijn, komen op deze lijst niet voor. Voor de bestaande 'zware' bedrijven is een maatbestemming opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten, op de plankaart en in de planregels. Zo hebben de bestaande autosloperijen die niet goed met een woonfunctie samengaan de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – autosloperij' gekregen (categorie 3.2). In de milieuvergunningen voor de bedrijvigheid dienen voorschriften te worden opgenomen om het woon- en leefklimaat van de bestaande woningen te beschermen.

Maar ook vanuit ruimtelijk oogpunt is de situatie op de percelen achter de Osdorperweg 487-491 ongewenst. Zo is de Osdorperweg van oudsher een bebouwingslint, met woningen langs de weg en bedrijfsgebouwen daarachter. Terwijl de woningen op deze percelen tot in de zevende linie achter elkaar gebouwd. Dit gaat ten koste van de ruimtelijke kwaliteit. De ontsluiting is lastig, privacy en uitzicht staan onder druk en de bereikbaarheid voor hulpdiensten wordt daardoor bemoeilijkt. In het landschap maken de percelen een rommelige indruk. In dat geval is een algemeen bebouwingspercentage gekoppeld aan een bouwperceel ongewenst en dient een afweging plaats te vinden tussen de belangen van de ondernemers en de bewoners. Juist op deze gemengde percelen is het van belang dat er rekening wordt gehouden met de belangen

van de 'buren' en dat de bouwregels in het bestemmingsplan daarvoor ook minimale waarborgen geven.

In voornoemd geval is een algemeen bebouwingspercentage gekoppeld aan een bouwperceel ongewenst. Juist op deze gemengde percelen is het van belang dat er rekening wordt gehouden met de belangen van de buren en dat de bouwregels in het bestemmingsplan daarvoor ook minimale waarborgen geven. Daar komt bij dat het voor de toetsers van bouwaanvragen alleen met onevenredig veel moeite is vast te stellen welke gronden tot het bouwperceel behoren en wie er nog bebouwingspercentage over heeft. Dat zorgt voor een onevenredige bestuurslast en leidt ook bij de gebruikers van woningen en bedrijfsgebouwen tot grote onzekerheid. Door deze onoverzichtelijke situatie op het perceel wordt ook de handhaving bemoeilijkt. Overtredingen zijn moeilijk te constateren en nog moeilijker om tegen op te treden. De onoverzichtelijke situatie is bovendien gevaarlijk bij calamiteiten. Voor de hulpverleners is immers niet duidelijk waar de kwetsbare woningen op het perceel staan.

Om meer overzicht te krijgen is de bestaande bebouwing (woningen en bedrijfsgebouwen) in bouwvlakken vastgelegd. Woningen hebben een woonbestemming gekregen en bedrijfsgebouwen een bedrijfsbestemming. Per woning zijn bebouwingsmogelijkheden toegekend. Het bouwvlak van de woning mag volledig worden bebouwd en daarnaast zijn er nog mogelijkheden om buiten het bouwvlak bijgebouwen te realiseren zoals schuren en garages (ook weer per woning toegekend).

Voor de bedrijven zijn de bouw mogelijkheden uit het vorige bestemmingsplan overgenomen. Voor zover het vorige bestemmingsplan nog uitbreidingsmogelijkheden bood, zijn deze in het nieuwe bestemmingsplan overgenomen. In dat geval mag er ook buiten het bouwvlak nog worden gebouwd. Op de verbeelding is daartoe een 'bebouwingspercentage terrein' aangeduid.

Indien de mogelijkheden uit het vorige bestemmingsplan reeds volledig zijn benut, bestaan er buiten het bouwvlak geen uitbreidingsmogelijkheden meer. Verdere verdichting op de bedrijfspercelen is vanwege de landschappelijke en verkeerssituatie niet wenselijk.

Het Programma van Eisen Tuinen van West is er op gericht om het verder oprukken van bebouwing vanaf de Osdorperweg te voorkomen. Tuinen van West is een uitwerking van de hoofdgroenstructuur op basis waarvan geen nieuwe bebouwing is toegestaan. Een groei van de bedrijfsbebouwing brengt daarbij automatisch meer bedrijvigheid met zich mee. Het is onverantwoord om het bedrijf nog verder te laten groeien. De Osdorperweg heeft namelijk onvoldoende capaciteit voor een hoofdontsluitingsweg en het dijklichaam van de Osdorperweg is niet bedoeld voor nog meer zwaar vrachtverkeer.

Om enigszins tegemoet te komen aan de wens om kleine woningen die niet meer aan de huidige wooneisen voldoen, te kunnen vergroten, is een ontheffingsmogelijkheid opgenomen om de grenzen van het bouwvlak te kunnen overschrijden en de woning uit te breiden tot een oppervlakte van maximaal 150 m². Kleine woningen kunnen op die wijze worden uitgebreid tot een ruime omvang die overeenstemt met het beleid voor landelijk wonen in ruime woningen.

Via een planwijziging kan het bouwvlak bovendien worden verschoven en elders op het perceel worden gesitueerd, teneinde de ruimtelijke en milieuhygiënische situatie op het perceel te verbeteren, of om een woning die bovenop een gasleiding staat te kunnen verplaatsen. Daarbij gelden wel een aantal randvoorwaarden die enige ruimtelijke kwaliteit moeten waarborgen en de belangen van de burens beogen te beschermen. Zo is de verschuiving alleen toegestaan als tenminste 5 meter tot de burens (grenzen bouwperceel) kan worden aangehouden. Op die wijze is verzekerd dat het woon- en leefklimaat op het perceel van de burens niet onaanvaardbaar wordt aangetast (uitzicht en privacy). Biedt het perceel die mogelijkheid niet omdat het maar een klein perceel is, dan wegen de belangen van de burens zwaarder en kan het bouwvlak dus niet worden verschoven. Het bouwvlak mag bovendien alleen naar voren worden verschoven, en niet verder achter op het perceel worden gesitueerd. Om de verschuivingsmogelijkheden aan de voorzijde van het perceel te vergroten is de bestemming 'Tuin' bovendien weer teruggebracht op de begrenzing uit het vorige bestemmingsplan. Daardoor ontstaat er aan de voorzijde een ruimere woonbestemming en dus ook meer mogelijkheden om te schuiven. Tot slot zal bij een verschuiving naar de weg toe wel moeten worden voldaan aan de geluidsnormen volgens de Wet geluidhinder.

Zienswijze 4 (mondeling zienswijze avond 18-11-2009)

Korte samenvatting:

- 1 Het betreft het perceel Osdorperweg 456a t/m z, 458, 460 462. Reclamant ziet in de plannen niet juist aangegeven wat de bestemmingen zijn van de huidige bebouwingen. Hiervoor wil reclamant graag een nieuwe inventarisatie, in overleg met hem.

Beoordeling:

- Ad 1 Zie beantwoording mondelinge en schriftelijke zienswijzen hierna.

Zienswijze 4 (mondeling 23-11-2009)

(afgenomen door F. van Beek / R. van Engeland)

Korte samenvatting:

1. Reclamant geeft aan dat zich binnen de woonbestemming tussen de Osdorperweg 460 en de Osdorperweg 456 L een drietal bedrijven bevindt waarvan reclamant de bedrijfsloodsen bestemd wil zien als 'Bedrijf' (B). Het betreft drie eenmansbedrijven die verbonden zijn met de nabijgelegen woningen:
 - Een loodgietersbedrijf naast Osdorperweg 456 L
 - Een garage/autoreparatiebedrijf tussen 456 F & 456 H
 - Een timmermansbedrijf naast 456
2. Reclamant verzoekt om de tuinbestemming aan de voorkant van het perceel terug te brengen naar de omvang zoals opgenomen in het vigerende plan. Het deel waar de bestemming 'Tuin' verdwijnt dient dan de bestemming 'Wonen' te krijgen zodat in de toekomst de woningen naar voren kunnen worden geplaatst. Dit zal in de toekomst noodzakelijk zijn vanwege de ligging van deze woningen op c.q. in de nabijheid van een gasleiding. Hierdoor is herbouw van de woningen op dezelfde locatie niet mogelijk.
3. Reclamant geeft aan dat de aanduiding 'opslag' (op) moet verdwijnen en wil daarnaast op het achterste deel van het bedrijventerrein bouwmogelijkheden krijgen.
4. Voor zover de aanduiding 'opslag' (op) blijft bestaan meent reclamant dat de toegestane opslaghoogte van 3 meter onvoldoende is voor bepaalde objecten zoals bijvoorbeeld rechtopstaande gastanks (circa 6 meter hoog) die door tuinbouwbedrijven worden gebruikt. Het is reclamant overigens onduidelijk wat precies onder 'opslag' moet worden verstaan. Kunnen hier ook bouwwerken geen gebouwen zijnde onder vallen zoals bijvoorbeeld (onder bepaalde omstandigheden) zeecontainers?
5. Reclamant wil uitbreiding van de bedrijfsbestemming ten koste van de woonbestemming vanaf 456 M tot en met de achtergevel van 456 L. Tevens wil reclamant dat daarbij het bouwvlak navenant wordt doorgetrokken. Deze uitbreidingen zijn volgens reclamant noodzakelijk vanwege het bedrijfsmatige gebruik van circa tien zeecontainers op onderhavige locatie. Reclamant meent – gelet op de brief van 27 augustus 2002 – recht te hebben op een bouwvlak voor deze containers. In genoemde brief van het stadsdeel valt te lezen dat het bedrijfsmatige gebruik van de zeecontainers, dat plaatsvindt sinds 1991, valt onder het overgangsrecht ex artikel 26 lid 2 van het vigerende bestemmingsplan Osdorperweg. Dit betreft het overgangsrecht ten aanzien van gebruik.

6. Reclamant verzoekt in het bestemmingsplan een bepaling op te nemen die waarborgt dat bestaande gebouwen in dezelfde aard en verschijningsvorm mogen worden teruggebouwd.
7. Tijdens de bespreking is naar voren gekomen dat de ligging van het bouwvlak aan de Osdorperweg 460 niet klopt ten opzichte van de ligging van de gasleiding.
8. Reclamant verzoekt om de locatie van dammen en bruggen – voor zover bekend – in te tekenen op de verbeelding en dan met name de locatie aan de achterkant van zijn perceel.
9. Reclamant merkt op dat het gebruik van bouwvlakken te beperkend is omdat hierdoor de vroeger bestaande mogelijkheden voor situering van gebouwen ontnomen worden (geen 'schuifmogelijkheden' binnen het bestemmingsvlak). Tevens wordt de terug te bouwen oppervlakte hierdoor beperkt.
10. Reclamant geeft aan dat de twee bedrijfswoningen aan de achterzijde van het perceel (Osdorperweg 456 R en 456 P) geen bedrijfswoningen zijn maar gewone woningen. Deze dienen de bestemming Wonen te krijgen evenals de 2 bij de woningen behorende bijgebouwtjes in de ondergrond.

Beoordeling

- Ad 1 Aan deze zienswijze is tegemoet gekomen. Het bestemmingsplan is aangepast conform de aanwijzingen van reclamant. De bedrijfsgebouwen op de percelen die ten onrechte als bijgebouw bij een woning waren bestemd hebben een bedrijfsbestemming gekregen (Osdorperweg 456L, tussen 456 F&H, naast 456).
- Ad 2. Aan deze zienswijze is deels tegemoet gekomen. Het bestemmingsplan is aangepast in die zin dat de tuinbestemming is teruggelegd volgens de begrenzing in het vorige bestemmingsplan. Ook is in artikel 15.4 van de planregels een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de woningen die bovenop een gasleiding zijn gesitueerd te kunnen verplaatsen.
- Ad 3. Op het achterste gedeelte van het terrein mag niet worden gebouwd. De gronden mogen uitsluitend voor opslag worden gebruikt. In het geldende bestemmingsplan hebben deze gronden nog de bestemming 'Agrarisch gebied met natuur- en landschapswaarden'. De ingebruikname voor opslagdoeleinden kan niet meer ongedaan worden gemaakt. Reclamant krijgt echter geen verdere gebruiks- of bouw mogelijkheden voor deze gronden. Ander gebruik of bebouwing op deze locatie gaat ten koste van de landschappelijke waarde van het open veenweidegebied met weidevogels. Het Programma van Eisen Tuinen van West is er op gericht om het verder oprukken van bebouwing vanaf de Osdorperweg te voorkomen. Tuinen van West is een uitwerking van de Hoofdgroenstructuur op basis waarvan geen

nieuwe bebouwing is toegestaan. Een groei van de bedrijfsbebouwing brengt daarbij automatisch meer bedrijvigheid met zich mee. Het is onverantwoord om het bedrijf nog verder te laten groeien. De Osdorperweg heeft namelijk onvoldoende capaciteit voor een hoofdontsluitingsweg.

- Ad 4 De maximale hoogte voor opslag van 3 meter is de absolute grens. Opslag van hogere objecten is niet toegestaan. Overtreding daarvan is een strafbaar feit in de zin van de Wet ruimtelijke ordening.
Onder opslag vallen geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
Overkappingen ten behoeve van de opslag is niet toegestaan en ook (permanent aanwezige) zeecontainers zijn hier niet toegestaan. Toegestaan is uitsluitend buitenopslag van goederen in verband met de gevestigde bedrijvigheid.
- Ad 5 Aan deze zienswijze is deels tegemoet gekomen. De bedrijfsbestemming is doorgetrokken tot de achtergevel van 456L. Er is echter geen bouwvlak toegekend voor de containers. Voor de containers is geen bouwvergunning afgegeven en overigens heeft reclamant de bouw mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan volledig benut. Het perceel is al zo intensief bebouwd dat verdere uitbreiding van de bebouwing op het perceel niet gewenst is, gelet op de situering in het waardevolle open veenweidenlandschap met weidevogels.
In de brief van 27 augustus 2002 is gemeld dat het gebruik onder het overgangsrecht mag worden voortgezet. Daaraan kunnen geen aanspraken op een bouwvlak worden ontleend. Het is niet de bedoeling dat de containers worden vervangen door gebouwen.
- Ad 6. De bestaande bebouwing die met een vergunning is gerealiseerd, is positief bestemd en mag dus ook worden teruggebouwd
- Ad 7 De situering van het bouwvlak voor de woning Osdorperweg 460 is aangepast.
- Ad 8 Alleen de toegang tot het perceel vanaf de Osdorperweg aan de voorzijde van het perceel is ingetekend met een verkeersbestemming. Binnen de bestemming Agrarisch met waarden zijn water en dammen/bruggen niet ingetekend. In de regels zijn de bestaande watergangen en dammen/bruggen bestemd. Voor nieuwe dammen is een aanlegvergunning nodig. Die kan alleen worden verstrekt als de dam nodig is om de agrarische percelen toegankelijk te maken voor het agrarische natuurbeheer van deze gronden.
De bestaande watergangen tussen de bedrijfspercelen hebben een bestemming Water gekregen. Binnen de bestemming Bedrijf is de aanleg van dammen of bruggen niet aanlegvergunningplichtig.

Ad 9 Aan deze zienswijze is deels tegemoet gekomen. Het bestemmingsplan is aangepast in die zin dat de tuinbestemming is teruggedroefd volgens de begrenzing in het vorige bestemmingsplan. Ook is in artikel 15.4 van de planregels een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de woningen die bovenop een gasleiding zijn gesitueerd te kunnen verplaatsen.

Ad 10 Aan deze zienswijze is tegemoet gekomen. De woningen 456R en 456P met bijgebouwen hebben een woonbestemming gekregen.

Zienswijze 4 (schriftelijk)

Korte samenvatting:

Naast de mondelinge zienswijze, welke van toepassing blijft, heeft reclamant ook een schriftelijke zienswijze ingediend. Deze laatste wordt hierna behandeld. Er vindt voor een groot deel overlapping plaats. Voor een puntsgewijze beoordeling wordt verwezen naar voorgaande zienswijze.

1 Reclamant doet het verzoek de percelen aan de Osdorperweg 456 a t/m z, 458, 460 en 462 op te nemen als zijnde gemengde bestemming Wonen en Bedrijven. Deze bestemmingen liggen reeds jaren verspreid en gemengd op de percelen van reclamant.

Tevens verzoekt reclamant de ingetekende bouwvlakken te verwijderen omdat deze de volgende mogelijkheden belemmeren:

- In geval van nieuwbouw kan niet meer met de huidige bebouwing geschoven worden.
- Indien nodig kunnen bepaalde gebouwen niet worden verplaatst i.v.m. de ligging van Gasleidingen.
- Een woning kan niet worden vergroot en/of de oppervlakte indeling kan niet worden gewijzigd. Dit leidt tot geschillen met de welstandcommissie. Een nieuwbouwplan wordt zo goed als onmogelijk.
- Woningen die niet meer in het huidige tijdsbeeld passen worden ingeval van vervanging bij de Raad van State afgewezen.

Reclamant verzoekt het bebouwingspercentage weer op te nemen, zoals dit is geregeld in het huidige bestemmingsplan.

Reclamant verzoekt de gemeente de bedrijfsgebouwen tussen Osdorperweg 456K en 456 M, welke legaal zijn, op te nemen als bedrijfsgebouwen.

Reclamant verwijst naar het schrijven van 27 augustus 2002. Ook dient de ondergrond te worden veranderd in de bestemming Bedrijven omdat al zeer lange tijd geen sprake meer is van de bestemming Wonen.

Reclamant merkt het volgende op:

- Gebouw Osdorperweg 456F en 456K zijn geen bijgebouwen maar op zichzelf staande bedrijfsgebouwen en dienen als zodanig te worden opgenomen.

- Naast gebouw Osdorperweg 456R staat een bedrijfsgebouw, deze weer als zodanig opnemen.
- Het gebouw naast Osdorperweg 462, een uit rode baksteen opgetrokken bedrijfsloods, is een bedrijfsgebouw en geen bijgebouw.
- De woningen Osdorperweg 456P en 456R dienen opgenomen te worden als zijnde woning en niet als bedrijfswoning. Ook dient voor de grond waarop beide woningen staan de bestemming wonen te gelden. Voor 456R is inmiddels een bouwvergunning afgegeven.
- In het vorige bestemmingsplan stonden de milieucategorieën van betreffende percelen, gebouwen en bedrijven vermeld. Deze ontbreken in het huidige bestemmingsplan. Reclamant verzoekt dit te herstellen.
- De bedrijvenlijst is niet up to date. Reclamant verzoekt deze lijst te actualiseren.
- De bestemming Opslag nabij perceel 456T dient te worden gewijzigd in Bedrijven met bijbehorende bebouwingen. De overweging m.b.t. ecologische waarde is niet van toepassing.
- Samen met dhr. F. van Beek is geconstateerd dat de bebouwing niet juist op de kaart staat. Het verzoek van reclamant om de percelen juist op de kaart op te nemen, is tot op heden niet gehonoreerd. Wel is aangegeven dat volgend jaar een inventarisatie gemaakt gaat worden. Reclamant vraagt zich af hoe een plan aan de deelraad kan worden voorgelegd als de juiste gegevens nog niet zijn opgenomen. Daarnaast vraagt reclamant zich af hoe het mogelijk is om in zo'n korte tijd alle zienswijzen naar behoren te behandelen en ook nog een goed plan voor te leggen aan de deelraad.

Reclamant is van mening dat het doordrukken van dit bestemmingsplan in niemand zijn belang is en adviseert niet in te stemmen met dit ontwerp.

Beoordeling:

(Zie ook de beantwoording van voorgaande mondelinge zienswijze waarbij puntsgewijs is gereageerd).

- Ad 1 De ruimtelijke situatie op de percelen achter de Osdorperweg 460 is één van de redenen geweest om het vorige bestemmingsplan op dit punt aan te passen.
- Mede onder de globale regeling in het vorige bestemmingsplan met een gemengde bestemming Wonen en Bedrijven is op deze percelen een onoverzichtelijke situatie ontstaan die uit ruimtelijk en milieuhygiënisch oogpunt ongewenst is.
- De woningen en bedrijfsgebouwen staan er door elkaar. In een aantal gevallen gaat het daarbij niet meer om bedrijfswoningen en is er tussen de bedrijfsgebouwen en de woningen geen functionele relatie. Dat betekent dat het woon- en leefklimaat in de woningen sterk wordt beïnvloed door de

bedrijvigheid en dat de bedrijfsvoering van de bedrijven wordt beperkt door de aanwezigheid van woningen van derden.

Daarmee is rekening gehouden door de vestigingsregeling voor bedrijven te koppelen aan een bedrijvenlijst voor een gebied met functiemenging. Op deze lijst komen enkel bedrijfstypen voor die onder voorwaarden op een aanvaardbare wijze kunnen worden gemengd met een woonbestemming. De bedrijfstypen die daarvoor te zwaar milieubelastend zijn, komen op deze lijst niet voor. Voor de bestaande 'zware' bedrijven is een maatbestemming opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten, op de plankaart en in de planregels. Zo hebben de bestaande autosloperijen die niet goed met een woonfunctie samengaan de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – autosloperij' gekregen (categorie 3.2). In de milieuvergunningen voor de bedrijvigheid dienen voorschriften te worden opgenomen om het woon- en leefklimaat van de bestaande woningen te beschermen.

Maar ook vanuit ruimtelijk oogpunt is de situatie op de percelen achter Osdorperweg 460 ongewenst. Zo is de Osdorperweg van oudsher een bebouwingslint, met woningen langs de weg en bedrijfsgebouwen daarachter. Dit terwijl de woningen op deze percelen tot in de zevende linie achter elkaar zijn gebouwd. Dat gaat ten koste van de ruimtelijke kwaliteit. De ontsluiting is lastig, privacy en uitzicht staan onder druk en de bereikbaarheid voor hulpdiensten wordt daardoor bemoeilijkt. In het landschap maken de percelen een rommelige indruk.

In dat geval is een algemeen bebouwingspercentage gekoppeld aan een bouwperceel ongewenst en dient een afweging plaats te vinden tussen de belangen van de ondernemers en de belangen van bewoners. Juist op deze gemengde percelen is het van belang dat er rekening wordt gehouden met de belangen van de 'buren' en dat de bouwregels in het bestemmingsplan daarvoor ook minimale waarborgen geven.

Daar komt bij dat het voor de toetsers van bouwaanvragen alleen met onevenredig veel moeite is vast te stellen welke gronden tot het bouwperceel behoren en wie er nog bebouwingspercentage over heeft. Dat zorgt voor een onevenredige bestuurslast en leidt ook bij de gebruikers van woningen en bedrijfsgebouwen tot grote onzekerheid. Door deze onoverzichtelijke situatie op het perceel wordt ook de handhaving bemoeilijkt. Overtredingen zijn moeilijk te constateren en nog moeilijker om tegen op te treden. De onoverzichtelijke situatie is bovendien gevaarlijk bij calamiteiten. Voor de hulpverleners is immers niet duidelijk waar de kwetsbare woningen op het perceel staan.

Om meer overzicht te krijgen is de bestaande bebouwing (woningen en bedrijfsgebouwen) in bouwvlakken vastgelegd. Woningen hebben een woonbestemming gekregen en bedrijfsgebouwen een bedrijfsbestemming. Per woning zijn bebouwingsmogelijkheden toegekend. Het bouwvlak van de woning mag volledig worden bebouwd en daarnaast zijn er nog

mogelijkheden om buiten het bouwvlak bijgebouwen te realiseren zoals schuren en garages (ook weer per woning toegekend).

Voor de bedrijven zijn de bouw mogelijkheden uit het vorige bestemmingsplan overgenomen. Voor zover het vorige bestemmingsplan nog uitbreidingsmogelijkheden bood, zijn deze in het nieuwe bestemmingsplan overgenomen. In dat geval mag er ook buiten het bouwvlak nog worden gebouwd. Op de verbeelding is daartoe een 'bebouwingspercentage terrein' aangeduid.

Indien de mogelijkheden uit het vorige bestemmingsplan reeds volledig zijn benut, bestaan er buiten het bouwvlak geen uitbreidingsmogelijkheden meer. Verdere verdichting op de bedrijfspercelen is vanwege de landschappelijke en verkeerssituatie ook niet wenselijk.

Het Programma van Eisen Tuinen van West is er op gericht om het verder oprukken van bebouwing vanaf de Osdorperweg te voorkomen. Tuinen van West is een uitwerking van de Hoofdgroenstructuur op basis waarvan geen nieuwe bebouwing is toegestaan. Een groei van de bedrijfsbebouwing brengt daarbij automatisch meer bedrijvigheid met zich mee. Het is onverantwoord om het bedrijf nog verder te laten groeien. De Osdorperweg heeft namelijk onvoldoende capaciteit voor een hoofdontsluitingsweg.

Om enigszins tegemoet te komen aan de wens om kleine woningen die niet meer aan de huidige wooneisen voldoen, te kunnen vergroten, is een ontheffingsmogelijkheid opgenomen om de grenzen van het bouwvlak te kunnen overschrijden en de woning uit te breiden tot een oppervlakte van maximaal 150 m². Kleine woningen kunnen op die wijze worden uitgebreid tot een ruime omvang die overeenstemt met het beleid voor landelijk wonen in ruime woningen.

Via een planwijziging kan het bouwvlak bovendien worden verschoven en elders op het perceel worden gesitueerd, teneinde de ruimtelijke en milieuhygiënische situatie op het perceel te verbeteren, of een woning die bovenop een gasleiding staat te kunnen verplaatsen. Daarbij gelden wel een aantal randvoorwaarden die enige ruimtelijke kwaliteit moeten waarborgen en de belangen van de burens beogen te beschermen. Zo is de verschuiving alleen toegestaan als tenminste 5 meter tot de burens (grenzen bouwperceel) kan worden aangehouden. Op die wijze is verzekerd dat het woon- en leefklimaat op de aangrenzende percelen niet onaanvaardbaar wordt aangetast (uitzicht en privacy). Biedt het perceel die mogelijkheid niet omdat het maar een klein perceel is, dan wegen de belangen van de burens zwaarder en kan het bouwvlak dus niet worden verschoven. Het bouwvlak mag bovendien alleen naar voren worden verschoven, en niet verder achter op het perceel worden gesitueerd. Om de verschuivingsmogelijkheden aan de voorzijde van het perceel te vergroten is de bestemming 'Tuin' bovendien weer teruggebracht op de begrenzing uit het vorige bestemmingsplan. Daardoor ontstaat er aan de voorzijde een ruimere woonbestemming en dus

ook meer mogelijkheden om te schuiven. Tot slot zal bij een verschuiving naar de weg toe wel moeten worden voldaan aan de geluidsnormen volgens de Wet geluidhinder.

In de bedrijfsbestemming is net als in het vorige bestemmingsplan gebruik gemaakt van een Staat van bedrijfsactiviteiten met bedrijfstypen en bijbehorende milieucategorieën. De systematiek daarvoor is echter geactualiseerd. Vanwege de functiemenging in het gebied is een Staat van bedrijfsactiviteiten voor functiemenging gehanteerd. Overal binnen de bestemming Bedrijf zijn de milieucategorieën A en B toelaatbaar. Bestaande hogere milieucategorieën zijn op de plankaart aangeduid en hebben een maatbestemming gekregen. Deze regeling is vergelijkbaar met de regeling in het vorige bestemmingsplan. Reclamant wordt daardoor niet benadeeld. Een bedrijvenlijst in de toelichting is altijd een momentopname en derhalve nooit geheel 'up to date'. De lijst is in mei 2009 opgevraagd bij de Kamer van Koophandel en vormt slechts een hulpmiddel bij de voorbereiding van het bestemmingsplan.

De gronden die voor opslag zijn aangeduid waren in het vorige bestemmingsplan nog voor agrarische doeleinden bestemd. Die agrarische bestemming kan thans niet meer worden afgedwongen. Daarom is de bestaande bebouwing ter plaatse bestemd conform het bestaande gebruik voor bedrijfsdoeleinden. Een verdergaand gebruik voor bedrijven is ter plaatse niet gewenst. De percelen steken al een flink eind het polderlandschap in. Nieuwe bebouwing tast het open polderlandschap aan en vormt een bedreiging voor het weidevogelgebied. Om diezelfde reden is de hoogte van opslag ook beperkt tot 3 meter. Onder opslag worden geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde verstaan. Zeecontainers zijn niet toegestaan en overkappingen ten behoeve van de opslag, ook niet. Aan dit verzoek kan niet worden tegemoet gekomen.

Het dagelijks bestuur heeft het bestemmingsplan niet alleen met de nodige voortvarendheid opgepakt maar ook met de nodige zorgvuldigheid. Er is hard gewerkt om alle zienswijzen tijdig en zorgvuldig te kunnen beantwoorden. Het verschil met de inspraakperiode is dat er veel minder reacties van de wettelijk vooroverlegpartners zijn binnengekomen. Al met al zijn de belangen van reclamant op deze wijze zorgvuldig afgewogen. De zienswijze is deels ongegrond en deels gegrond.

Zienswijze 5

Korte samenvatting:

1. Reclamant verzoekt het bestemmingsplan te herzien wat betreft het stukje grond aan de Osdorperweg 826A. Reclamant wil graag weten waarom er op

dit perceel geen bouwvergunning wordt verleend voor een woning. Telkens worden er andere redenen aangedragen waarom geen bouwvergunning kan worden verleend. In het voorontwerpplan heeft het betreffende stukje grond de bestemming W gekregen, wat betekent dat er gebouwd zou mogen worden. Reclamant verzoekt om heroverweging van de beslissing. In het verleden is een bouwvergunning aangevraagd voor Osdorperweg 814 en 826A. De bouwvergunning is alleen verleend voor Osdorperweg 814.

- 2 Door de toenmalige wethouder is een toezegging gedaan dat de bestemming voor Osdorperweg 826A gewijzigd zal worden van T (tuin) in W (wonen).

Beoordeling:

- Ad 1 Aan deze zienswijze wordt niet tegemoet gekomen. In het huidige bestemmingsplan uit 1998 heeft de grond naast Osdorperweg 826 de bestemming Tuinen en erven (T). In het voorontwerpbestemmingsplan heeft deze grond abusievelijk de bestemming Wonen (W) gekregen. In het ontwerpbestemmingsplan heeft de grond, conform het huidige bestemmingsplan, weer de bestemming Tuin (T) gekregen. Voor de bebouwingmogelijkheden gelden de planregels behorende bij de bestemming Tuin (T).
Het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB) staat conform artikel 2.2.1 lid 4 van dit besluit niet toe dat er nieuwe extra woningen worden toegevoegd aan het beperkingengebied, behoudens de bestaande mogelijkheden op grond van het bestemmingsplan. Het realiseren van een nieuwe woning op het kadastrale perceel STN02 I 02238 is alleen al hierom uitgesloten.
De conclusie is dat het stuk grond met de kadastrale aanduiding STN02 I 02238, evenals in het huidige bestemmingsplan, de bestemming Tuin (T) zal behouden.
- Ad 2 De brief die bij de zienswijze is gevoegd met daarop de handtekening van voormalig wethouder Velthuis heeft voor het stadsdeel niet het karakter van een toezegging. Genoemde brief is geen officiële brief vanuit stadsdeel Osdorp. De brief is ook niet gedateerd en mogelijk heeft de heer Velthuis de handtekening op persoonlijke titel gezet. De heer Velthuis maakt op dit moment al een aantal jaren geen onderdeel meer uit van het dagelijks bestuur in het stadsdeel Osdorp.
Daarbij zij nog opgemerkt dat het slechts de bevoegdheid is van de stadsdeelraad om een bestemmingsplan vast te stellen. De bevoegdheid om in een nieuw bestemmingsplan een bestemming te wijzigen ligt ook alleen bij de stadsdeelraad. Deze bevoegdheid ligt niet bij het dagelijks bestuur en ook niet bij één (voormalig) wethouder.

Zienswijze 6

Korte samenvatting:

1. Verzocht wordt om een stadsboerderij te creëren aan de Osdorperweg 939 waardoor voor Amsterdam en omgeving ruimte wordt geboden om in aanraking te komen met natuur, milieu, landbouw en veeteelt. Dit vanuit het oogpunt dat door de omgang met o.a. dieren de maatschappelijke betrokkenheid van de verschillende in Amsterdam wonende culturen wordt gestimuleerd. De stadsboerderij zal binnen het bestek van het voor de Osdorperweg voorziene bestemmingsplan gerealiseerd worden. Er zal sprake zijn van activiteiten op het gebied van educatie, cursussen, recreatie, maatschappelijke betrokkenheid en integratie. De programmapunten zullen met name gericht zijn op kinderen, jongeren en ouderen. De stichting voorziet in het aanbieden speciale programma's.

Beoordeling:

- Ad1. Aan deze zienswijze wordt niet tegemoet gekomen. De bestemmingen uit het ontwerpbestemmingsplan blijven ook in het vast te stellen bestemmingsplan behouden voor onderhavig perceel.
- De Stichting Paardenopvang Amsterdam is zonder vergunning en in strijd met het geldende bestemmingsplan gevestigd aan de Osdorperweg 939. Naar eigen zeggen is de stichting op zoek naar een nieuwe locatie. Privaatrechtelijk zijn er geen bindende afspraken gemaakt met het stadsdeel in de vorm van bijvoorbeeld een erfpachtovereenkomst.
- Het achterland van het perceel heeft in het huidige bestemmingsplan de bestemming Agrarisch gebied met tuinbouw (Ak) en in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming Agrarisch (A).
- Deze bestemming is (van oudsher) niet bedoeld voor paardenopvang en zal ook niet gewijzigd worden naar Wonen-Stadslandbouw (W-SL) in het vast te stellen bestemmingsplan.

Zienswijze 7

Korte samenvatting:

1. De uitgangspunten van het vorige bestemmingsplan zouden worden overgenomen in het nieuwe plan. Reclamant heeft geconstateerd dat diverse uitgangspunten niet zijn overgenomen.
- Het uitgangspunt m.b.t. het bebouwingspercentage is niet overgenomen in het ontwerpplan. Reclamant pleit voor behoud van het bebouwingspercentage uit het vorige bestemmingsplan en om de beperkingen uit het (voor)ontwerp niet op te nemen om volgende redenen:
- Om aan de huidige woonwensen te voldoen zal een woning met een grotere bebouwde grondoppervlakte noodzakelijk zijn.

- Diverse woningen staan zodanig gesitueerd dat verplaatsen van de woning bij herbouw logisch is omdat de kavel deze mogelijkheid biedt.
- Argumenten ontbreken om te veronderstellen dat door het verplaatsen van de woning op een kavel er een situatie ontstaat die niet gewenst is.
- Er is sprake van oneigenlijk gebruik van discussies die in het verleden hebben plaatsgevonden omtrent het bebouwingspercentage. Discussies kunnen worden voorkomen door het bebouwingspercentage te koppelen aan de eigenaar van het perceel en dit op te nemen in het plan.
- Door de beperkingen in het (voor)ontwerp, wordt het opknappen van locaties niet gestimuleerd. Verpaupering van de Osdorperweg is hiervan het gevolg.
- Om af te wijken van het bestemmingsplan is een eigenaar afhankelijk van de medewerking van de gemeente. Deze afhankelijkheid moet worden voorkomen bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan. Het ontwerpplan voldoet hier niet aan.
- Onvoldoende motivatie waarom het uitgangspunt m.b.t. de bebouwingspercentages in het vorige bestemmingsplan niet voldeed.

Voorgaande is ook van toepassing voor de bestemmingsvlakken achter de Osdorperweg 487.

2. Een belangrijk uitgangspunt dat is gewijzigd in het ontwerpplan is het 'exact opnemen van de huidige bebouwde oppervlakten in het nieuwe bestemmingsplan en, daar waar mogelijk, het beperken van de bestemmingsmogelijkheden uit het vorige bestemmingsplan'. Deze wijziging is niet kenbaar gemaakt op de informatiebijeenkomsten.
3. Ondanks de inspraakreactie zijn in het ontwerpplan de woningen en bedrijven niet juist bestemd. Een deel van de bestemming Wonen is omringd door bedrijven. De betreffende woningen zijn aan voor en achterzijde omgeven door een bedrijvenbestemming.
4. Reclamant is van mening dat de mogelijkheid aanwezig moet blijven om naast een woonbestemming in de toekomst ook bedrijfsgebouwen te realiseren. Dit houdt in voortzetting van de bestemming Wonen zoals vermeld in het ontwerpplan en de mogelijkheid opnemen dat elke woning mag worden vervangen door een bedrijfsgebouw.
5. In het vorige bestemmingsplan was een bebouwingspercentage van 25% opgenomen voor het totale bedrijventerrein gelegen achter de Osdorperweg 487. Dit percentage wordt teruggebracht naar 7% en een ander deel van het terrein moet een open opslag krijgen.

Reclamant is voor handhaving van de 25% over het gehele terrein. Een goede motivering voor de wijziging ontbreekt. Een koppeling met het programma de Tuinen van West is onjuist. Deze is van een latere datum dan het vorige bestemmingsplan. Het ontwerpplan heeft als gevolg een aanmerkelijke waardevermindering van eigendom. Om dit te voorkomen, verzoekt reclamant de bebouwingspercentages uit het vorige bestemmingsplan te handhaven.

Indien geen aanpassing plaatsvindt, dient het bebouwingspercentage zodanig te worden vergroot dat de totale te bebouwen oppervlakte overeenkomt met het vorige bestemmingsplan.

6. Tevens is open opslag vanuit visueel oogpunt minder aantrekkelijk dan gespreide bebouwing waardoor open opslag wordt voorkomen. Het naastgelegen terrein, Osdorperweg 485, heeft ook bebouwing op het achterste deel van het bestemmingsvlak welke is opgenomen in het ontwerpplan.
Reclamant verzoekt de open opslag te vervangen door een bebouwingspercentage van 25%.
7. De gemeente dient te voorkomen dat vanwege bestemmingsvlakken die over meerdere eigenaren zijn verdeeld conflicten ontstaan. Reclamant stelt voor om in het bestemmingsplan voorwaarden op te nemen ter voorkoming van conflicten over de het bestemmingsvlak 'Bedrijven'.
8. Het bebouwingspercentage in het ontwerpplan bij autosloperijen, verder gelegen op de Osdorperweg (Rooie Ben), is hoger dan het huidige percentage.
9. Er is geen aanleiding het bebouwingspercentage voor het terrein van Autorecycling Bart, te verminderen. Reclamant verzoekt om behoud van het percentage van 25%.
10. Voor een deel van het bedrijvengedeelte heeft de gemeente de specifieke vorm Autosloperij vermeld. Reclamant leest hieruit dat naast bedrijven op dit gedeelte ook deze specifieke vorm is toegestaan. Daarbij komt dat de contourgrens van dit gedeelte niet geheel juist is weergegeven. In geval reclamant het niet goed begrijpt, is reclamant van mening dat ook bedrijven zonder specifieke vorm autosloperij op dit gedeelte zijn toegestaan.
11. Nieuw voor reclamant is de golfarcering welke is opgenomen vanwege de Keur 2006 van Waternet. Op deze gebieden zijn gebodsbepalingen van toepassing. Om werkzaamheden te mogen uitvoeren is ontheffing van Waternet noodzakelijk. Tevens is de strook niet overal correct weergegeven. Met name de golfarcering over het gehele perceel 487 is niet overeenkomstig de Keur 2006.

12. Over de dubbelbestemming Waterkering en de eventuele gevolgen voor de eigenaren is op de bijeenkomst niet gesproken. Ook in het voorontwerpplan waren geen verbodsbepalingen opgenomen. Reclamant is geschrokken en ontstemd over de vele verschillen tussen het ontwerpplan en het vorige plan. Veel verschillen zijn niet op de informatieavond genoemd. Reclamant is van mening dat een nieuwe bijeenkomst moet worden gehouden.
13. Het plaatsen van windmolens mag niet op terreinen die voor opslag zijn bestemd. Argumentatie hiervoor ontbreekt. Reclamant verzoekt ook de terreinen die voor opslag bestemd zijn aan te wijzen voor het plaatsen van windmolens.

Beoordeling

Ad 1 Aan deze zienswijze is deels tegemoet gekomen. In artikel 15.2 van de regels is een ontheffingsmogelijkheid opgenomen om de grenzen van het bouwvlak te kunnen overschrijden en de woning uit te breiden tot een oppervlakte van maximaal 150 m². Ook is artikel 15.4 van de planregels een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee het bouwvlak kan worden verschoven en elders op het perceel kan worden gesitueerd, teneinde de ruimtelijke en milieuhygiënische situatie op het perceel te verbeteren, of een woning die bovenop een gasleiding staat te kunnen verplaatsen. Daarbij gelden wel een aantal randvoorwaarden die enige ruimtelijke kwaliteit moeten waarborgen en de belangen van de burens beogen te beschermen. Zo moet bijvoorbeeld minimaal 5 meter afstand tot het perceel van de burens worden aangehouden. Bovendien is de begrenzing van de bestemming 'Tuin' weer teruggebracht op de begrenzing van het vorige bestemmingsplan. Daardoor ontstaan er ook aan de voorzijde van het perceel ruimere mogelijkheden om met een bouwvlak te schuiven.

De ruimtelijke situatie op de percelen achter de Osdorperweg 487-491 is één van de redenen geweest om de globale regeling met een algemeen bebouwingspercentage uit het vorige bestemmingsplan aan te passen. Mede onder de globale regeling in het vorige bestemmingsplan is op deze percelen een onoverzichtelijke situatie ontstaan die uit ruimtelijk en milieuhygiënisch oogpunt ongewenst is. De woningen en bedrijfsgebouwen staan er door elkaar. In een aantal gevallen gaat het daarbij niet meer om bedrijfswoningen en is er tussen de bedrijfsgebouwen en de woningen geen functionele relatie. Dat betekent dat het woon- en leefklimaat in de woningen sterk wordt beïnvloed door de bedrijvigheid en dat de bedrijfsvoering van de bedrijven wordt beperkt door de aanwezigheid van woningen van derden. Daarmee is rekening gehouden door de vestigingsregeling voor bedrijven te koppelen aan een bedrijvenlijst voor een gebied met functiemenging. Op deze lijst komen enkel bedrijven voor die onder voorwaarden op een aanvaardbare wijze kunnen worden gemengd met een woonbestemming. De bedrijven die eigenlijk op een bedrijventerrein thuishoren komen op deze lijst niet voor. De bestaande bedrijven die niet goed met een woonfunctie

samengaan zijn op maat bestemd en hebben bijvoorbeeld de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – autosloperij' gekregen. In de milieuvergunningen voor de bedrijvigheid dienen voorschriften te worden opgenomen om het woon- en leefklimaat van de bestaande woningen te beschermen.

Maar ook vanuit ruimtelijk oogpunt is de situatie op de percelen achter de Osdorperweg 487-491 ongewenst. Zo is de Osdorperweg van oudsher een bebouwingslint, met woningen langs de weg en bedrijfsgebouwen daarachter. Terwijl de woningen op deze percelen tot in de zevende linie achter elkaar gebouwd. Dat gaat ten koste van de ruimtelijke kwaliteit. De ontsluiting is lastig, privacy en uitzicht staan onder druk en de bereikbaarheid voor hulpdiensten wordt daardoor bemoeilijkt. In het landschap maken de percelen een rommelige indruk.

In dat geval is een algemeen bebouwingspercentage gekoppeld aan een bouwperceel ongewenst en dient een afweging plaats te vinden tussen de belangen van de ondernemers en de bewoners. Juist op deze gemengde percelen is het van belang dat er rekening wordt gehouden met de belangen van de 'buren' en dat de bouwregels in het bestemmingsplan daarvoor ook minimale waarborgen geven.

Daar komt bij dat het voor de toetsers van bouwaanvragen alleen met onevenredig veel moeite is vast te stellen welke gronden tot het bouwperceel behoren en wie er nog bebouwingspercentage over heeft. Dat zorgt voor een onevenredige bestuurslast en leidt ook bij de gebruikers van woningen en bedrijfsgebouwen tot grote onzekerheid. Door deze onoverzichtelijke situatie op het perceel wordt ook de handhaving bemoeilijkt. Overtredingen zijn moeilijk te constateren en nog moeilijker om daartegen op te treden. De onoverzichtelijke situatie is bovendien gevaarlijk bij calamiteiten. Voor de hulpverleners is immers niet duidelijk waar de kwetsbare woningen op het perceel staan.

Om meer overzicht te krijgen is de bestaande bebouwing (woningen en bedrijfsgebouwen) in bouwvlakken vastgelegd. Woningen hebben een woonbestemming gekregen en bedrijfsgebouwen een bedrijfsbestemming. Per woning zijn bebouwingsmogelijkheden toegekend. Het bouwvlak van de woning mag volledig worden bebouwd en daarnaast zijn er nog mogelijkheden om buiten het bouwvlak bijgebouwen te realiseren zoals schuren en garages (ook weer per woning toegekend).

Voor de bedrijven zijn de bouwmogelijkheden uit het vorige bestemmingsplan overgenomen. Voor zover het vorige bestemmingsplan nog uitbreidingsmogelijkheden bood, zijn deze in het nieuwe bestemmingsplan overgenomen. In dat geval mag er ook buiten het bouwvlak nog worden gebouwd. Op de verbeelding is daartoe een 'bebouwingspercentage terrein' aangeduid.

Indien de mogelijkheden uit het vorige bestemmingsplan reeds volledig zijn benut, bestaan er buiten het bouwvlak geen uitbreidingsmogelijkheden meer.

Verdere verdichting op de bedrijfspercelen is vanwege de landschappelijke en verkeerssituatie niet wenselijk.

Het Programma van Eisen Tuinen van West is er op gericht om het verder oprukken van bebouwing vanaf de Osdorperweg te voorkomen. Tuinen van West is een uitwerking van de Hoofdgroenstructuur op basis waarvan geen nieuwe bebouwing is toegestaan. Een groei van de bedrijfsbebouwing brengt daarbij automatisch meer bedrijvigheid met zich mee. Het is onverantwoord om het bedrijf nog verder te laten groeien. De Osdorperweg heeft namelijk onvoldoende capaciteit voor een hoofdontsluitingsweg en het dijklichaam van de Osdorperweg is niet bedoeld voor nog meer zwaar vrachtverkeer. Om enigszins tegemoet te komen aan de wens om kleine woningen die niet meer aan de huidige wooneisen voldoen, te kunnen vergroten, is een ontheffingsmogelijkheid opgenomen om de grenzen van het bouwvlak te kunnen overschrijden en de woning uit te breiden tot een oppervlakte van maximaal 150 m². Kleine woningen kunnen op die wijze worden uitgebreid tot een ruime omvang die overeenstemt met het beleid voor landelijk wonen in ruime woningen.

Via een planwijziging kan het bouwvlak bovendien worden verschoven en elders op het perceel worden gesitueerd, teneinde de ruimtelijke en milieuhygiënische situatie op het perceel te verbeteren, of een woning die bovenop een gasleiding staat te kunnen verplaatsen. Daarbij gelden wel een aantal randvoorwaarden die enige ruimtelijke kwaliteit moeten waarborgen en de belangen van de burens beogen te beschermen. Zo is de verschuiving alleen toegestaan als tenminste 5 meter tot de burens (grenzen bouwperceel) kan worden aangehouden. Op die wijze is verzekerd dat het woon- en leefklimaat op de aangrenzende percelen niet onaanvaardbaar wordt aangetast (uitzicht en privacy). Biedt het perceel die mogelijkheid niet omdat het maar een klein perceel is, dan wegen de belangen van de burens zwaarder en kan het bouwvlak dus niet worden verschoven. Het bouwvlak mag bovendien alleen naar voren worden verschoven, en niet verder achter op het perceel worden gesitueerd. Om de verschuivingsmogelijkheden aan de voorzijde van het perceel te vergroten is de bestemming 'Tuin' bovendien weer teruggebracht op de begrenzing uit het vorige bestemmingsplan. Daardoor ontstaat er aan de voorzijde een ruimere woonbestemming en dus ook meer mogelijkheden om te schuiven. Tot slot zal bij een verschuiving naar de weg toe wel moeten worden voldaan aan de geluidsnormen volgens de Wet geluidhinder.

- Ad.2. Verder zij er op gewezen dat op de informatie avonden (inspraak en zienswijzen) uitvoerige informatieverstrekking over het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden. Naast een algemene presentatie over de hoofdlijnen van het plan (inclusief bouwvlakken en bebouwingspercentage) hebben alle aanwezigen op de informatieavonden uitgebreid de gelegenheid gehad om een vertegenwoordiger van de gemeente over het plan te spreken.

- Ad.3. Aan deze zienswijze is deels tegemoet gekomen. De gebouwen en terreinen achter Osdorperweg 487A die ten onrechte een woonbestemming hadden gekregen hebben op aanwijzing van reclamant een bedrijfsbestemming gekregen.
- Ad. 4. Aan het verzoek om woningen te mogen vervangen door bedrijfsgebouwen kan niet worden tegemoet gekomen. Zie voor de motivering daarvan, de beantwoording onder Ad 1.
- Ad. 5. Wat betreft de bouwvlakken achter de Osdorperweg 487-491 is het volgende overwogen. In het vorige bestemmingsplan had het voorste gedeelte van het perceel de bestemming Wonen en Bedrijven en het achterste gedeelte de bestemming Bedrijf.

Voor het perceel met de bestemming Wonen en Bedrijven mocht het bouwperceel tot maximaal 30% worden bebouwd. De omvang van het bouwperceel achter Osdorperweg 487 bedroeg 6.020 m². Bij een bebouwingspercentage van 30% mocht er maximaal 1.806 m² bebouwing worden opgericht. Binnen dat bebouwingspercentage waren maximaal 17 woningen toegestaan.

In het onderhavige plan hebben de gronden aan de voorzijde de bestemming 'Wonen' gekregen, alsmede een aantal woningen wat verder achter op het perceel. Op deze gronden zijn op dit moment 13 woningen aanwezig die allemaal een bouwvlak hebben gekregen. In totaal is er 1.400 m² aan bouwvlakken beschikbaar die mogen worden bebouwd met een woning. Maar per woning mag ook nog eens 30% van het bij deze woning behorende bouwperceel worden bebouwd met bijgebouwen. Op dit moment is er al 355 m² aan bijgebouwen aanwezig. De bouwmogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan zijn daarmee ruimschoots gerespecteerd.

Voor het perceel met de bestemming Bedrijf mocht per bedrijf maximaal 25% worden bebouwd. De omvang van het bouwperceel achter de Osdorperweg 487 bedroeg 30.406 m². Bij een bebouwingspercentage van 25% mocht er maximaal 7.600 m² bebouwing worden opgericht.

In het onderhavige bestemmingsplan hebben deze gronden wederom de bestemming 'Bedrijf' gekregen. Op deze gronden is 2.081 m² aan bouwvlakken beschikbaar die bebouwd mogen worden met bedrijfsgebouwen. Vergeleken met het geldende bestemmingsplan is dat 5.519 m² minder bouwmogelijkheden. Op dit punt is het bestemmingsplan aangepast. Buiten de bouwvlakken mag nog 19% van het terrein met de bestemming 'Bedrijf' (29.976 m²) worden bebouwd met bedrijfsgebouwen (dat is 5.695 m²). Daartoe is op de verbeelding een maximum bebouwingspercentage terrein aangeduid.

Bij het aanwijzen van de bestemming 'Wonen' en de bestemming 'Bedrijf' zijn de aanwijzingen van reclamant overgenomen. De bestaande

bedrijfsgebouwen die ten onrechte een woonbestemming hebben gekregen, hebben nu een bedrijfsbestemming.

- Ad.6. Verdere uitbreiding van de bebouwing op het perceel is niet gewenst. De landelijkheid van het gebied gaat daardoor geheel verloren. Meer bebouwing leidt bovendien tot een verdere intensivering op het perceel en dat leidt op termijn weer tot nieuwe ruimteclaims. Op deze locatie is er voor de huidige bedrijvigheid geen ruimte om nog verder te groeien. De bouwmogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan zijn overgenomen. Daarbinnen heeft reclamant nog uitbreidingsmogelijkheden. Er zijn derhalve geen overtuigende redenen om de bestaande mogelijkheden voor opslag te vervangen door de mogelijkheid om bedrijfsgebouwen neer te zetten..
- Ad. 7. Het bebouwingspercentage voor bedrijven is gekoppeld aan het bouwperceel. Per bouw-/bedrijfsperceel mag er nog 7% worden bebouwd. Overigens mogen de gronden die al eens zijn meegerekend bij het toestaan van een bouwplan dat is uitgevoerd, niet opnieuw worden meegerekend bij het toestaan van een later bouwplan (zie artikel 21).
- Ad. 8. Ook voor het autorecyclingbedrijf Rooie Ben verderop langs de Osdorperweg zijn de bouwmogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan overgenomen. Daarin had het bedrijf al een bebouwingspercentage van 50% en dat heeft het nu ook.
- Ad.9. Hiervoor is al aangegeven dat de bebouwingsmogelijkheden op het perceel van Autorecycling Bart niet zijn verminderd maar overgenomen uit het geldende bestemmingsplan. Gelet op de situering langs de Ookmeerweg, de landelijkheid van het gebied, en de ecologische verbindingzone over de Wijsentkade is verdere uitbreiding van de bebouwing op het perceel hier niet gewenst.
- Ad. 10. Aan deze zienswijze is deels tegemoet gekomen. De contourgrens van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – autosloperij' is aangepast en gelijk achter de grens met de bestemming 'Wonen' gelegd. Voor zover de gronden zijn bestemd voor "Bedrijf" zijn daar bedrijven toegestaan in de categorieën A en B. Daarnaast is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – autosloperij' ook nog een autosloperij toegestaan. Deze zijn op maat bestemd omdat ze in een zwaardere milieucategorie vallen.
- Ad. 11. De dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering is gelegd op aanwijzing van Waternet tijdens het vooroverleg krachtens artikel 3.1.1. Bro (voorontwerpfase) en nog eens nagekeken. De situering is correct. Ook in het voorontwerp waren de waterkeringen al opgenomen. Verder brengt het bestemmingsplan geen extra beperkingen met zich mee. De beperkingen vanwege de waterkering bestonden ook al op grond van de Keur.

Ad. 12. Verder zij er op gewezen dat op de informatie avonden (inspraak en zienswijzen) uitvoerige informatieverstrekking over het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden. Naast een algemene presentatie over de hoofdlijnen van het plan (inclusief de dubbelbestemmingen waterkering en archeologie) hebben alle aanwezigen op de informatieavonden uitgebreid de gelegenheid gehad om een vertegenwoordiger van de gemeente over het plan te spreken.

Reclamant heeft op beide avonden van de gelegenheid gebruik gemaakt om zijn reacties mondeling naar voren te brengen en is op beide avonden ook uitvoerig te woord gestaan.

Ook heeft reclamant herhaaldelijk van de gelegenheid gebruik gemaakt om onzorgvuldigheden schriftelijk door te geven. De opmerkingen van reclamant zijn telkens verwerkt. Ook naar aanleiding van de inspraakreactie van reclamant is het plan aangepast. Daarbij heeft reclamant ook elke keer uitvoerige informatie over het bestemmingsplan gekregen. Verder zijn de planmakers op het perceel langs geweest om de situatie goed te kunnen bestemmen.

Ad. 13. Ten aanzien van de opslag was het ontwerpbestemmingsplan al aangepast naar aanleiding van de inspraakreactie van reclamant. Om een verdere verrommeling in dit gedeelte van het plangebied tegen te gaan, is beoogd de bebouwing zoveel mogelijk aan de voorzijde van het perceel te concentreren, en de achterzijde van het perceel vrij te houden van bebouwing. Op aanwijzing van reclamant is de grens van het voor opslag aangewezen terrein daarbij gelijk getrokken aan de bebouwing van het dierenpension. Vanaf de Ookmeerweg is er immers geen zicht op nieuwe bebouwing als die achter de bebouwing van het dierenpension wordt gesitueerd. Dat geldt ook voor windmolens. Op het perceel, exclusief de voor opslag aangewezen gronden, is voldoende ruimte aanwezig om een goede locatie voor een windmolen te vinden. Al met al zijn de belangen van reclamant op deze wijze zorgvuldig afgewogen.

Zienswijze 8

Korte samenvatting:

- 1 Reclamant is van mening dat indien er een gegadigde is voor het achterterrein en deze voldoet aan de agrarische bestemming er ook kamerbouw mag plaatsvinden.
- 2 De mogelijkheden onder het nieuwe bestemmingsplan mogen niet minder worden dan het geval is met de huidige bestemming.
- 3 Mogelijkheid tot het starten van een swingersclub.

Beoordeling:

- Ad 1. In het huidige bestemmingsplan is het achterland van de woning Osdorperweg 505 bestemd voor Agrarisch gebied met tuinbouw (Ak). In aansluiting hierop is in het ontwerpbestemmingsplan voor het achterland de bestemming Agrarisch (A) opgenomen behalve het bovenste gedeelte van het achterland gezien vanaf de Wijsentkade. Dit deel heeft de bestemming Bedrijf (B) gekregen.
- Ad 2. De bestemmingen Agrarisch gebied met tuinbouw (Ak) uit het huidige plan en Agrarisch (A) uit het ontwerpbestemmingsplan komen voor een belangrijk deel met elkaar overeen, hetgeen inhoudt dat ook dezelfde functies worden overgenomen.
- Ad 3. Op 14 juli 2009 is er een aanvraag om bouwvergunning ingediend, tevens aan te merken als een verzoek tot het nemen van een projectbesluit omdat de aanvraag strijdig is met het huidige en het nieuwe bestemmingsplan. Het gaat om het oprichten van een swingersclub en horeca op het perceel met het kadastrale nummer STN02 H 01146. De aanvraag is geregistreerd onder nummer RBV09098. Aangezien deze aanvraag om bouwvergunning nog niet afgerond is kan de aanvraag om bouwvergunning niet in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen worden. In het bestemmingsplan worden alleen reeds vergunde bouwwerken en reeds vergund gebruik opgenomen.

Zienswijze 9

Korte samenvatting:

1. Gelet op de bijzondere toekomstige economische belangen in het kader van de bedrijfsvoering, stelt reclamant de volgende gebruiksaanpassing voor:
 - *Osdorperweg 577:*
woning met aangebouwde garage en achtergelegen gebouw met een bedrijfsbestemming categorie A en B. In het ontwerpplan onder 6.5.2 wordt een dergelijke bestemming als aanvaardbaar omschreven.
 - *Osdorperweg 575C:*
woning.
 - *terrein achter Osdorperweg 577:*
 - Sport;
 - Manegebedrijf (met ondersteunende horeca, stapmolen, paddock en binnen- en buitenbak van nader te bepalen afmetingen);
 - Bedrijven A en B.

Beoordeling:

Ad1 Aan deze zienswijze is deels tegemoet gekomen. Het bestemmingsplan is aangepast. De manege en het hoveniersbedrijf (achter Osdorperweg 577) hebben een agrarische bedrijfsbestemming op maat gekregen. De woningen met bijbehorende bijgebouwen hebben een woonbestemming gekregen. Op de plankaart zijn de bedrijfsgebouwen bestemd voor agrarisch met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – hovenier en manege'. In de planregels is opgenomen dat de bedrijfsgebouwen hier uitsluitend binnen het bouwvlak zijn toegestaan, met een maximale goothoogte van 4 meter en een maximale bouwhoogte van 8 meter.

In het geldende bestemmingsplan hadden de woningen met bijgebouwen de bestemming Wonen en Agrarische bedrijven en de achtergelegen kassen de bestemming Agrarisch gebied met tuinbouw.

De bestaande woningen (577 en 575C) met hun bijgebouwen hebben de bestemming 'Wonen' gekregen. De bestaande garage/berging bij de woning 577 is daarmee positief bestemd.

Het hoveniersbedrijf en de manege in de bedrijfsgebouwen daarachter, hebben de bestemming Agrarisch gekregen met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – hovenier en manege'. Ter plaatse van deze aanduiding zijn de manege en het hoveniersbedrijf toegestaan maar geen andere bedrijvigheid.

Voor deze bestemming is gekozen omdat deze bestemming het beste aansluit op de geldende agrarische bestemming, de hoveniers en manegeactiviteiten goed passen in de gemengde landelijke omgeving van de Osdorperweg en er ter plaatse geen andere niet-agrarische bedrijvigheid, zoals een aanneembedrijf of autosloperij gewenst is.

Onder de manegeactiviteiten is een ondergeschikte kantine ten behoeve van de manege toelaatbaar. Verdergaande horeca, zoals de verhuur van zaalruimte, is niet toelaatbaar.

Uitbreiding van de manegeactiviteiten buiten het daarvoor aangeduide gebied is niet toegestaan. Buitenbakken, paddock en stapmolens e.d. zijn uitsluitend binnen de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – hovenier en manege' toegestaan. Een binnenbak is uitsluitend binnen de aangewezen bouwvlakken toegestaan.

De bestaande bedrijfsgebouwen hebben een bouwvlak gekregen. Verdere uitbreiding van de bebouwing is op dit perceel niet wenselijk. Wel is het bestemmingsplan aangepast in die zin dat het ook in de bestemming 'Agrarisch' mogelijk is om de bebouwing in de toekomst elders op het perceel te situeren (via planwijziging in artikel 3.5 van de planregels).

Zienswijze 10

Korte samenvatting:

1. De zienswijze van reclamant betreft de Osdorperweg 576 e.v.:

- reclamant stelt dat sprake is van een onjuiste opname van de bestemming in het ontwerpplan met betrekking tot:
 - Het woonhuis met achtergelegen bedrijfsruimte (garage, kantoor en opslagruimte) (betreft kadastraal perceel sectie I, 1973).
 - De boerderij met een deel garagebedrijf en opslag (betreft kadastraal perceel sectie I, 4452).
- In het huidige bestemmingsplan is de bestemming van de Osdorperweg 576, 578 en 580 WB (Wonen met bedrijven). In het (voor)ontwerp is deze bestemming ten onrecht komen te vervallen. Reclamant wil dit voornemen ongedaan maken.

Beoordeling:

Ad 1 Aan deze zienswijze is deels tegemoet gekomen. Het bestemmingsplan is aangepast. Het bedrijfsterrein heeft in zijn geheel de bestemming 'Bedrijf' gekregen en de woningen een aanduiding 'bedrijfswoning'. Binnen de bedrijfsbestemming zijn bedrijven in de categorieën A en B van de Staat van bedrijfsactiviteiten – functiemenging toegestaan. Daaronder vallen een garage met opslag en kantoor.
Zie ook de beantwoording van zienswijze 23.

Zienswijze 11 (mondeling)

Korte samenvatting:

1. Reclamant heeft jaren geleden zijn gronden verkocht aan L.G. Kuijper Vastgoed B.V. Wel heeft reclamant het voorste perceel aan de Osdorperweg 575 A nog in eigendom (kadastraal bekend als Gemeente Sloten, sectie H, nummer 1550; zie bijlage Atlas) en woont ook in de woning op dit perceel. Direct achter de woning is een langwerpige loods aanwezig. Vroeger was dit een agrarisch bedrijfsgebouw voor de achtergelegen kassen, nu is in de loods sprake van een zelfstandige bloemenhandel (in de bedrijvenlijst in de toelichting is sprake van het 'kweken van potplanten'). De bloemen worden aangeleverd vanaf een veiling. Aangezien de loods in het ontwerp valt onder de bestemming 'Wonen' vraagt reclamant zich af of hij zijn bloemenhandel mag voortzetten. Daarnaast wil reclamant in de toekomst wellicht een hoveniersbedrijf beginnen met zijn zoon. Reclamant wil daarom graag een Bedrijfsbestemming 'B' hebben voor het hele perceel (dat is dus meer dan alleen de loods). Een hoveniersbedrijf valt namelijk niet onder agrarisch gebruik (en ook niet onder 'Wonen').

Beoordeling:

Ad 1 Aan deze zienswijze is deels tegemoet gekomen. Het bestemmingsplan is aangepast. De loods met de bloemenhandel en het hoveniersbedrijf (achter Osdorperweg 575A) heeft een agrarische bedrijfsbestemming gekregen met de 'aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – hovenier en

bloemenhandel'. Voor deze bestemming is gekozen omdat dit het beste aansluit op de agrarische bestemming uit het geldende bestemmingsplan, omdat de activiteiten hovenier en bloemenhandel goed passen in het gemengde landelijke gebied met kassen en omdat hier geen andere bedrijvigheid gewenst is. Binnen de agrarische bestemming hebben de bedrijfsgebouwen een bouwvlak gekregen. De woning met bijgebouw heeft een woonbestemming gekregen conform het bestaande gebruik.

Zienswijze 11 (Schriftelijk)

Korte samenvatting:

1. Reclamant wenst voor zijn resterende perceel de bestemming lichte industrie om de volgende reden:
 - Het kavel is reeds vele jaren bebouwd met loodsen, een opslagruimte en 1 woning. Een woning mag op dit kavel niet meer gebouwd worden. De bestemming wonen is dan ook niet terecht.
 - Door omstandigheden is de onderneming stil komen te liggen. Eén van de loodsen wordt al gedurende 15 jaar verhuurd. Een kas wordt gebruikt als opslag en een derde kas wordt nog gebruikt voor de verwerking van bloemen.
 - Op termijn wil reclamant met een van zijn kinderen een bedrijf opstarten.

Beoordeling:

- Ad1. In het geldende bestemmingsplan waren de gronden bestemd voor 'Wonen en Agrarisch'. Reclamant heeft zelf aangegeven dat hij een bloemenhandel heeft en in de toekomst een hoveniersbedrijf wil vestigen. Dat is geen lichte industrie.
- In de gemengde landelijke omgeving van de Osdorperweg passen een bloemenhandel en hoveniersbedrijf veel beter dan andere bedrijvigheid zoals bijvoorbeeld een aannemersbedrijf of autosloperij. Om die reden is gekozen voor een agrarische bestemming waarin de bloemenhandel en het hoveniersbedrijf op maat zijn bestemd. Een verdergaande bedrijfsbestemming is niet gewenst.
- Binnen deze agrarische bedrijfsbestemming mag geen nieuwe woning worden gebouwd. De bestaande woning heeft een woonbestemming gekregen.
- Zie ook de beantwoording onder zienswijze 11 (mondeling).

Zienswijze 12

Korte samenvatting:

Reclamanten zijn gezamenlijke eigenaren van een aantal percelen grond aan de Osdorperweg 512 e.v. en kunnen zich niet vinden op onderstaande punten:

1. Het vervallen van bebouwingsmogelijkheden: In het huidige bestemmingsplan zijn de percelen bestemd voor de functie wonen en bedrijven waarbij een maximaal bouwpercentage van 35% is vastgesteld en dat in totaal maximaal 9 woningen gerealiseerd mogen worden. In het ontwerpplan worden de percelen overeenkomstig de huidige feitelijke situatie bestemd zodat geen nieuwe woningen gerealiseerd kunnen worden en zodat het maximale bouwpercentage overeenkomstig de huidige situatie is. Hierdoor vervalt voor reclamanten de mogelijkheid tot bebouwing en lijden zij schade.
2. Gebruik van bouwvlakken c.q. vastleggen van bebouwingsmogelijkheden binnen de bedrijfsbestemming op perceel 3981: Zoals blijkt uit de plankaart is voor het betreffend perceel de huidige bebouwing vastgelegd als de uiterste bebouwingsmogelijkheid voor bedrijven. T.a.v. het huidige bestemmingsplan betekent dit een verslechtering. Argumenten waarom tot een beperking van de bebouwingsmogelijkheden is besloten, zijn in het plan niet aangegeven.
3. In februari 2002 hebben reclamanten een bouwvergunning aangevraagd welke geleid heeft tot een langdurige procedure tegen het stadsdeel. Op korte termijn zal vrijstelling voor het realiseren van een andere bebouwing worden verkregen zodat het ontwerpplan met deze mogelijkheid rekening dient te houden. Reclamanten verzoeken het bouwvlak dusdanig vast te stellen zodat zowel de huidige als de nog te vergunnen bebouwing mogelijk kan zijn.
4. Bestemming perceel 4769: dit perceel is uitgegeven in erfpacht en gesplitst in een viertal appartementsrechten. Na splitsing is het perceel nr. 4769 overgegaan in nr.'s 4776 tot en met A4, waarvan Have Onroerend Goed B.V. de nr.'s 3 en 4 in eigendom heeft. Have Onroerend Goed B.V. heeft Osdorperweg 516b en 516d in eigendom. Hier oefent het bedrijf haar activiteiten uit. De percelen worden nu gebruikt als kantoor/bedrijfsruimte. De voorgenomen wijziging in het ontwerpplan naar woningen, maken dit gebruikt niet meer mogelijk. Reclamanten lijden hierdoor schade en merken op dat geen enkele reden is aangegeven waarom de bestemming woningen en bedrijven wijzigt naar de bestemming woningen.
5. De eigenaren van perceel 4407 zijn reclamanten. Dit perceel wordt in het ontwerpplan deels bestemd om te dienen als laarzenpad. Reclamanten zijn het hier niet mee eens. Reclamanten zijn van mening dat uit niets blijkt dat

het laarzenpad gewenst is. Het stadsdeel heeft aangegeven dat e.e.a. een voortvloeiende is het Programma van Eisen van de Tuinen van West. Een dergelijke verwijzing is echter onvoldoende om de wijziging te kunnen onderbouwen.

Reclamanten vrezen een verstoring van de aanwezige flora en fauna en een ongewenste verkeerstoename. Reclamanten zijn mede tegen de nieuwe bestemming omdat zij als eigenaren van het perceel niet dulden dat derden zich op hun perceel bevinden. Reclamanten zullen zich verzetten tegen de aanleg van het laarzenpad en de toegang tot hun perceel verbieden.

6. Reclamanten kunnen zich niet verenigen met de wijzigingen in het ontwerpplan en verzoeken de bebouwingmogelijkheden te handhaven en het bouwvlak aan te passen, het perceel 4769 te bestemmen naar woningen en bedrijven, en het laarzenpad te verwijderen.

Beoordeling:

Aan deze zienswijze is deels tegemoet gekomen. Het bestemmingsplan is aangepast. De bestemming voor het kadastraal perceel 3981/3982 (achter Osdorperweg 512 e.v.) is aangepast conform de begrenzing in het geldende bestemmingsplan. De bedrijfsbestemming steekt nu wat verder het veenweidegebiedpolderlandschap in. Ook het kadastraal perceel 4769 (achter Osdorperweg 512 e.v.) met loods heeft weer een bedrijfsbestemming gekregen conform het geldende bestemmingsplan en het huidige gebruik. Verder heeft ook het kadastraal perceel 3990 weer een bedrijfsbestemming gekregen conform het geldende bestemmingsplan.

Ten behoeve van het laarzenpad is een wijzigingsbevoegdheid in het plan opgenomen om het aangeduide traject te wijzigen indien de eigendomssituatie in de weg staat aan de uitvoerbaarheid van het aangeduide pad (artikel 4.5 van de planregels).

- Ad.1. De bouwmogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan zijn overgenomen. In het geldende bestemmingsplan waren maximaal 9 woningen mogelijk binnen de bestemming 'Wonen en Bedrijven'. Deze 9 woningen zijn inmiddels gerealiseerd. Dat betekent dat reclamant geen aanspraak meer kan maken op geldende mogelijkheden om woningen te bouwen. In het onderhavige bestemmingsplan zijn dan ook uitsluitend de bestaande woningen bestemd. Nieuwe woningen zijn vanwege het Luchthavenindelingsbesluit niet mogelijk.
In het geldende bestemmingsplan had het huidige bedrijfsperceel deels de bestemming 'Wonen en Bedrijven' en deels de bestemming 'Bedrijf'. De omvang van de gronden met de bestemming 'Wonen en Bedrijven' was 13.780 m². Daarvan mocht 35% worden bebouwd, hetgeen neerkomt op 4.823 m².
De gronden met de bestemming 'Bedrijf' hadden een omvang van 5.841 m². Daarvan mocht 25% worden bebouwd, hetgeen neerkomt op 1.460 m². De

gezamenlijke bouwrechten volgens het geldende bestemmingsplan bedroegen derhalve 6.283 m².

In het onderhavige bestemmingsplan zijn er 7 woningen en 2 bedrijfswoningen aanwezig en bestemd. In totaal is er 4.376 m² aan bouwvlakken beschikbaar die mogen worden bebouwd met woningen of bedrijfsgebouwen. Vergeleken met het geldende bestemmingsplan zou dat circa 1.900 m² minder aan bouwmogelijkheden betekenen. Daarom is het bestemmingsplan op dit punt aangepast. Buiten de bouwvlakken mag nog maximaal 12% van het terrein met de bestemming 'Bedrijf' (12.577 m²) worden bebouwd (dat is 1.509 m²). Op de verbeelding is daartoe een aanduiding 'maximum bebouwingspercentage terrein' opgenomen. Daar komt bij dat er per woning nog eens 30% van het bij de woning behorende bouwperceel mag worden bebouwd met bijgebouwen. Op dit moment is er buiten de bouwvlakken nog circa 150 m² aan bijgebouwen aanwezig. Met het bovenstaande zijn de bouwmogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan ruimschoots gerespecteerd. Vanwege de gevoeligheid van het aangrenzende veenweidegebied is een verdere uitbreiding met bedrijfsbebouwing op dit perceel (en de daarmee gepaard gaande intensivering van het gebruik) niet gewenst. Het Programma van Eisen Tuinen van West is er op gericht om het verder oprukken van bebouwing vanaf de Osdorperweg te voorkomen. Tuinen van West is een uitwerking van de Hoofdgroenstructuur op basis waarvan geen nieuwe bebouwing is toegestaan. Een groei van de bedrijfsbebouwing brengt daarbij automatisch meer bedrijvigheid met zich mee. Het is onverantwoord om het bedrijf nog verder te laten groeien. De Osdorperweg heeft namelijk onvoldoende capaciteit voor een hoofdontsluitingsweg.

Ad. 2. Aan deze zienswijze is tegemoet gekomen.

Ad. 3. In dit bestemmingsplan wordt niet vooruitgelopen op bouwplannen waarvoor nog geen definitieve vergunning is afgegeven. Om de bebouwing te kunnen vastleggen in gedetailleerde bouwvlakken is namelijk een bouwvergunning nodig. De aangevraagde bouwvergunning voor een nieuwe bedrijfsloods is nog in procedure en om die reden dan ook niet meegenomen in dit bestemmingsplan. Zodra de vergunning onherroepelijk is, kan het bestemmingsplan daarop bij een volgende herziening worden aangepast.

Ad. 4. Aan deze zienswijze is tegemoet gekomen.

Ad. 5. De rechten van reclamant als eigenaar van de gronden zullen worden gerespecteerd. Indien noodzakelijk zal naar een ander traject worden omgezien waarbij de gronden van reclamant worden gemeden. Flora en fauna zijn juist aanleiding geweest om het laarzenpad langs de rand van het weidevogelgebied te leggen en niet dwars daar doorheen. Met het laarzenpad is beoogd de prachtige en waardevolle polders open te stellen voor landschapsbeleving, op een wijze die rekening houdt met natuur en

landschap. De voorziening is zo kleinschalig dat de vrees voor verkeersoverlast ongegrond is.

Ad. 6. Zie beantwoording voorgaande punten.

Zienswijze 13

Korte samenvatting:

1. De zienswijze betreft het geplande bouwvlak op het perceel Osdorperweg 496-498. In het ontwerpplan is de bestaande lijn van de voorgevel naar voren verplaatst wat naar mening van reclamanten van grote invloed is op de leefsituatie en waarde van hun huis. In de nieuwe situatie kijken reclamanten vanuit de keuken direct op de geplande nieuwbouw. Reclamant verzoekt de gemeente het ontwerp aan te passen en de oude lijn van de voorgevel te behouden en zo een civielrechtelijke procedure te voorkomen.

Beoordeling:

- Ad1 In het huidige bestemmingsplan is er geen sprake van bouwvlakken en mogen de woningen overal binnen het bestemmingsvlak Wonen (W) worden geplaatst. In het nieuwe bestemmingsplan is ervoor gekozen om bouwvlakken toe te passen.
- Het bouwvlak voor de woningen aan de Osdorperweg 496 en 498 is op een dusdanige wijze ingetekend zodat deze woningen niet binnen de dubbelbestemming Leiding (L) vallen.
- Benadrukt dient te worden dat de voorgevels van de woningen aan de Osdorperweg 496/498 ook al op deze plaats gesitueerd mochten worden.

Zienswijze 14

Korte samenvatting:

De zienswijze betreft de bouwvlakken op het perceel Osdorperweg 490 t/m 502. Het is reclamant niet duidelijk waarom de geplande bouwvlakken op het perceel zo verschillend zijn. Er is naar mening van reclamant sprake van ongelijkwaardigheid. Reclamant verzoekt het ontwerp op de volgende punten aan te passen:

1. De voorgevellijn van het bouwvlak Osdorperweg 500 gelijk te trekken met de Osdorperweg 502;
2. Het bouwvlak van Osdorperweg 496-498 te relateren aan de bestaande situatie, met als hoofdaandachtspunt het aanhouden van de bestaande voorgevellijn;

3. Het bouwvlak Osdorperweg 490 t/m 494 aan te passen aan de bestaande achtergevellijn, dus het gedeelte van de bestaande bouw, wat nu is weggevallen, erbij te betrekken.

Beoordeling:

- Ad. 1. Aan deze zienswijze wordt niet tegemoet gekomen. De bouwvlakken geven hier de bestaande situatie weer. Het bouwvlak is strak om de bestaande voorgevels gelegd. Er is geen reden om de bouwvlakken gelijk te trekken. De woningen staan op korte afstand van elkaar en dan dienen ook de belangen van de burens te worden afgewogen.
- Ad. 2. Aan deze zienswijze wordt niet tegemoet gekomen. In het huidige bestemmingsplan is er geen sprake van bouwvlakken en mogen de woningen overal binnen het bestemmingsvlak Wonen (W) worden geplaatst. In het nieuwe bestemmingsplan is ervoor gekozen om bouwvlakken toe te passen. Het bouwvlak voor de woningen aan de Osdorperweg 496 en 498 is op een dusdanige wijze ingetekend zodat deze woningen niet binnen de dubbelbestemming Leiding (L) vallen. Benadrukt dient te worden dat de voorgevels van de woningen aan de Osdorperweg 496/498 ook al op deze plaats gesitueerd mochten worden en dat een bouwvergunning is afgegeven die exact de contouren van onderhavig bouwvlak volgt.
- Ad. 3. Aan deze zienswijze wordt niet tegemoet gekomen. Er is geen reden het bouwvlak te vergroten. Voor de woningen Osdorperweg 490-494 is een ruim bouwvlak opgenomen. De hoofdgebouwen van de woningen vallen daarbinnen. Buiten dit bouwvlak bestaan nog mogelijkheden voor bijgebouwen en aan- en uitbouwen.

Zienswijze 15

Korte samenvatting:

1. Reclamant geeft aan dat het nieuwe bouwvlak in het ontwerpbestemmingsplan niet voorziet in alle bebouwing. In de nabije toekomst is reclamant, net als de burens, van plan om uit te breiden. Het bestemmingsvlak in het huidige bestemmingsplan is groter dan het bouwvlak in het nieuwe bestemmingsplan. Volgens het geldende bestemmingsplan mag 35% van het bestemmingsvlak worden bebouwd. Het bouwwerk van reclamant is op dit moment conform het geldende bestemmingsplan. Het huis is sinds kort in bezit van reclamant. Reclamant heeft begrepen dat het antwoord op deze zienswijze toegevoegd gaat worden aan het bestemmingsplan en terug te lezen is op internet.

Beoordeling:

- Ad 1 De mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan zijn overgenomen. De bestaande woning heeft een bouwvlak gekregen en van de gronden buiten het bouwvlak die bij de woning behoren mag nog maximaal 35% worden bebouwd.
- Het bouwvlak van de woning is net zo groot als dat van de burens en ook de bouw mogelijkheden op het erf zijn net zo ruim als die van de burens. Als de beoogde verbouwingen/nieuwbouw ruimer zijn dan past het er inderdaad niet in en kan daarvoor ook geen bouwvergunning worden verkregen.
- Na de vaststelling zal het plan op internet worden gezet. Daar komt bij dat er in het bestemmingsplan een ontheffingsmogelijkheid is opgenomen om de grenzen van het bouwvlak te overschrijden. Voorwaarde is wel dat de voorgevel van de woning niet dichterbij de weg wordt gesitueerd.

Zienswijze 16

Korte samenvatting:

1. Reclamant wenst de mogelijkheid te behouden om kassen te bouwen t.b.v. groenten en bloemen achter Osdorperweg 541-543A.
2. Alle omringende percelen hebben een industriebestemming. Reclamant verzoekt de gemeente onderhavig perceel ook een industriebestemming te geven om zo meer mogelijkheden te hebben dan alleen tuinbouw.
3. Van de drie huizen op het perceel zijn slechts twee opgenomen in het bestemmingsplan.

Beoordeling:

- Ad 1 Bestaande glastuinbouwbedrijven krijgen ook in het nieuwe bestemmingsplan de mogelijkheid om kassen uit te breiden tot maximaal 20.000 m². Indien (een deel van) de kassen echter gebruikt worden voor stalling dan is uitbreiding van de kassen niet toegestaan. Op deze manier wordt vastgehouden aan de rechten uit het huidige bestemmingsplan en blijven uitbreidingsmogelijkheden voor volledige glastuinbouwbedrijven bestaan.
- Ad 2 De bestemming Agrarisch (A) met de aanduidingen 'kas' en specifieke vorm van bedrijf - stalling die in het ontwerpbestemmingsplan gekozen is voor het kadastrale perceel STN02 H 01144 sluiten het beste aan bij de werkelijke situatie (achter Osdorperweg 541-543A). Er is geen aanleiding om de bestemming te wijzigen naar Bedrijf (B).

- Ad 3 In het huidige bestemmingsplan is het mogelijk om 2 woningen op het perceel van de heer Stricker te realiseren. Deze rechten worden overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.
- Conform het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB) is het niet toegestaan om nieuwe woningen te realiseren, behoudens bestaand gebruik. Het is dus niet toegestaan om een extra woning toe te kennen aan het perceel van de heer Stricker.
- Uit de bijgevoegde stukken van de heer Stricker is ook op te maken dat notarieel is vastgelegd dat er twee woonhuizen op het perceel aanwezig zijn. Hieraan wordt vastgehouden. Huisnummering is in dezen niet leidend.

Zienswijze 17

Korte samenvatting:

Reclamant heeft de volgende zienswijzen:

1. Op de plankaart staat op het perceel Osdorperweg 937 A de paardenstal c.q. schuurtje niet aangegeven.
2. Het bouwblok van de Osdorperweg 937A is teveel naar achteren geplaatst.

Beoordeling:

- Ad 1 Een schuur heeft als zodanig niet te worden aangegeven op de verbeelding. Alleen vergunde woningen en bedrijfsbebouwing krijgen een bouwvlak toegewezen. Voor een bijgebouw zoals deze schuur is dit niet nodig. Deze gebouwen vallen namelijk onder de regel dat bij de woning nog maximaal 30% van de gronden buiten het bouwvlak mag worden bebouwd met schuurtjes en andere bijgebouwen.
- Ad 2 Op 20 november 2009 is er een bouwvergunning verleend met kenmerk RBVF109005. Deze bouwvergunning en het nieuwe bestemmingsplan zijn niet in strijd met elkaar. Het bouwvlak voor de woning Osdorperweg 937a nog verder naar voren plaatsen sluit niet aan bij de onlangs verleende vergunning. Het bouwvlak verder naar voren plaatsen is daarom onlogisch en sluit minder goed aan bij de toekomstige situatie op het perceel dan het bouwvlak dat nu opgenomen is in het ontwerpbestemmingsplan. Het bouwvlak wordt daarom niet gewijzigd.

Zienswijze 18

Korte samenvatting:

Reclamant heeft de volgende zienswijzen:

1. In 1988 zijn de bedrijven van reclamant verplaatst naar de Osdorperweg 945 inclusief de privéwoning van reclamant. De stacaravan werd toen en nu nog steeds gebruikt voor permanente bewoning en is op alle kaarten ingetekend. Reclamant verzoekt de woningen ook in het nieuwe bestemmingsplan op te nemen. Er is geen sprake van een extra woning.
2. Het bedrijfsmatige gebruik van het perceel is nog onvoldoende opgenomen in de nota van antwoord.
3. Op de plankaart van het huidige bestemmingsplan staan de opslagruimtes 10 t/m 15B ingetekend. Echter op de plankaart van het voorontwerpplan ontbreken deze ruimtes. Tevens heeft reclamant geconstateerd dan voor de metingen een verkeerde kaart is gebruikt. Ook hierop ontbreken de reeds 20 jaar aanwezige opslagruimtes.
4. Het parkeerterrein voor de woningen maakt onderdeel uit van de bedrijfsactiviteiten en dient niet de bestemming 'tuin' maar 'bedrijf' te krijgen.
5. In het voorontwerpplan is niet duidelijk dat alle opstallen niet-agrarisch worden gebruikt. Deze hebben de bestemming GD gekregen ipv B. Het gebruik sinds 1996 wordt in de planregels onjuist weergegeven.
6. De bebouwingsmogelijkheden in het voorontwerpplan zijn aanzienlijk afgenomen. Reclamant verzoekt de gemeente het bouwvlak in overeenstemming te brengen op grond van de realiteit. Het bouwvlak dient het gehele perceel te betreffen met een bebouwingspercentage van 100%. Het Luchthavenindelingbesluit Schiphol staat uitbreiding van bedrijfsgebouwen toe.
7. Wanneer de inventarisatie leidt tot handhavingacties van de gemeente, dan maakt reclamant op voorhand bezwaar. Reclamant gaat er van uit in de toekomst niet geconfronteerd te worden met enige vorm van handhaving t.a.v. de bedrijfsactiviteiten en aanwezige bebouwing.

Beoordeling:

- Ad. 1. De caravan kan niet als woning worden ingetekend aangezien ook het huidige bestemmingsplan slechts één woning op het perceel aan de Osdorperweg 945 toestaat. Er staat nu al een bedrijfswoning waardoor het maximum aantal toegestane woningen reeds is bereikt. Het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB) staat conform artikel 2.2.1 lid 4 van dit besluit niet toe dat er woningen worden toegevoegd binnen het beperkingengebied, behoudens bestaand gebruik. De caravan een bouwvlak geven en derhalve bestemmen als woning is op basis van het LIB niet toegestaan.

- Ad. 2. Alle kassen in het plangebied hebben de bestemming Agrarisch (A) gekregen met de desbetreffende aanduiding(en). Dit is ook het geval voor de kas op het kadastrale perceel STN02 H 01226. In deze kas is het toegestaan om stalling conform de planregels te hebben. Een kas bestemmen als Bedrijf (B) sluit niet aan bij de feitelijk aanwezige bebouwing. Daarom is ervoor gekozen om de kas te bestemmen als Agrarisch (A) met als aanduidingen 'kas' (ks) en 'specifieke vorm van bedrijf – stalling' (sb-st).
- Ad. 3. De onderliggende contouren uit het huidige bestemmingsplan bestaan uit gegevens van de Grootchalige Basiskaart van Nederland (GBKN) en het Kadaster. Deze gegevens komen niet terug in de planregels van het bestemmingsplan en hebben daarom geen juridische status. Deze gegevens zijn alleen bedoeld om te kunnen bepalen waar de verbeelding gesitueerd dient te worden. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend en deze gegevens zullen in het kader van het nieuwe bestemmingsplan daarom ook niet aangepast worden. De genoemde opslagruimten worden daarom niet toegevoegd aan de onderliggende contouren. Tevens krijgen de opslagruimten geen bouwvlak vanwege het ontbreken van een bouwvergunning.
- Ad. 4. Voor dit punt wordt vastgehouden aan het antwoord uit de Nota van Antwoord die opgesteld is ten behoeve van het ontwerpbestemmingsplan. De verkoop van occasions kan conform de verleende garagevergunning van 6 mei 1992 worden voortgezet. Aangezien het hier om een persoonsgebonden vergunning gaat wordt er geen aanduiding of bestemming in het bestemmingsplan voor opgenomen. De bestemming Tuin (T) wordt daarom niet gewijzigd in de bestemming Bedrijf (B).
- Ad. 5. In het ontwerpbestemmingsplan is reeds aangegeven door middel van de bestemmingen Bedrijf (B) en Agrarisch (A) met de aanduidingen 'kas' (ks) en 'specifieke vorm van bedrijf-stalling' (sb-st) dat op het kadastrale perceel STN02 H 01226 geen agrarische activiteiten plaatsvinden. De bestemming in het ontwerpbestemmingsplan is daarom conform het huidige gebruik en zal niet gewijzigd worden.
- Ad. 6. Er is geen sprake van een afname van bebouwingsmogelijkheden. Het te bebouwen stuk van het perceel is groter geworden vandaar dat het bebouwingspercentage afgenomen is. Samen met de bouwvlakken levert dit geen vermindering van de bebouwingsmogelijkheden op. In het huidige bestemmingsplan was er ook geen sprake van de mogelijkheid om 100% van het kadastrale perceel STN02 H 01226 te bebouwen. Dit volledige perceel een bouwvlak geven is daarom geen optie.
- Ad. 7. Handhaving staat los van de totstandkoming van dit bestemmingsplan.

Derhalve wordt hier niet verder ingegaan op opmerkingen over (toekomstige) handhavingacties.

Zienswijze 19

Korte samenvatting:

1. Op de ontwerp plankaart staat de achterzijde van het perceel tegen het dijklichaam aan, gearceerd als WS WK en staat in het pan omschreven als leidend. Reclamant ziet dit als een vorm van onteigening en vindt dit onacceptabel
2. In het ontwerpplan wordt gesproken over de aanduiding SB-ST. Echter hier vinden ook het stallen van scooters, motoren en tijdelijke opslag van allerhande goederen plaats. Reclamant verzoekt deze huidige activiteiten in het bestemmingsplan mogelijk te maken.

Beoordeling:

- Ad. 1. De dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering (WS-WK) is leidend ten opzichte van de bestemming Agrarisch (A).
In hun vooroverlegreactie heeft Waternet aangegeven waar de waterkeringen in het plangebied lopen en dat de beschermingszones daarvan op de verbeelding moeten worden aangegeven. Het stadsdeel heeft die opmerkingen van Waternet overgenomen en de verbeelding daarmee aangevuld.
Het dagelijks bestuur kan een ontheffing verlenen zodat gebouwd mag worden conform de onderliggende bestemming, mits daartegen uit hoofde van de waterstaatsbelangen geen overwegende bezwaren bestaan en de waterbeheerder daar vooraf over is gehoord.
Overigens brengt het bestemmingsplan hier geen nieuwe beperkingen met zich mee. Deze beperkingen golden ook al op grond van de Keur. Van onteigening is geen sprake.
- Ad. 2. De stallingsregeling is aangepast. Behalve auto's, boten en caravans is ook de stalling van andere voertuigen mogelijk. Bedrijfsmatige opslag van goederen ten dienste van anderen is niet toegestaan.

Zienswijze 20

Korte samenvatting:

1. Op het perceel 1378 staat de woning van cliënt met huisnummer 515B. Dit nummer is omstreeks 1997 via een huisnummerbeschikking gegeven.

De woning is op de plankaart als bestaande bebouwing aangegeven echter niet positief bestemd. Via een inspraakreactie heeft cliënt reeds verzocht de woning op te nemen met een woonbestemming. Dit verzoek is afgewezen omdat voor de woning geen bouwvergunning is verleend.

Cliënt is het niet eens met de afwijzing. Dat voor de woning geen bouwvergunning is verleend is juist. De woning staat echter op het agrarische bedrijfsperceel van cliënt en bestaat de noodzaak op of nabij zijn bedrijf te wonen. De locatie is de enig mogelijke plek.

De situatie is bekend bij het stadsdeel. Reclamant verzoekt ter plaatse van de huidige woning een woonbestemming op te nemen.

2. Cliënt maakt ook bezwaar tegen de regeling omtrent het gebruik van kassen anders dan voor agrarische doeleinden. Deze regeling komt neer op legalisering en bevestiging van het bestaande strijdige gebruik van de desbetreffende kassen. Cliënt is van mening dat het gebruik van de kassen hetzij voor stallingdoeleinden in het algemeen mogelijk gemaakt moet worden, hetzij de bestemming agrarisch gehandhaafd dient te worden.

Beoordeling:

- Ad 1 Het wel of niet toekennen van een bouwvlak voor een woning staat los van huisnummerbeschikkingen.
In het huidige bestemmingsplan was het niet mogelijk om een woning te plaatsen op het kadastrale perceel STN02 H 01378.
Het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB) staat conform artikel 2.2.1 lid 4 van dit besluit niet toe dat er woningen worden toegevoegd binnen het beperkingengebied, behoudens bestaand gebruik.
Aangezien er geen bouwvergunning is afgegeven voor het oprichten van een woning wordt er geen bouwvlak voor een woning ingetekend.
- Ad 2 In het voorontwerp gold genoemde regeling voor alle kassen.
Tijdens het wettelijk vooroverleg (art. 3.1.1. Bro) met andere overheden naar voren gekomen dat deze regeling zich slecht verhoudt tot de eisen die de Hoofdgroenstructuur stelt aan dit gebied. Daarnaast heeft een nadere inventarisatie plaatsgevonden waarbij gebleken is dat een significant aantal kassen nog agrarisch wordt gebruikt.
Dit heeft tot het besluit geleid om de kassen in het ontwerp weer een agrarische bestemming te geven en uitsluitend de bestaande stallingactiviteiten toe te staan. Voor deze activiteiten geldt dat zij niet mogen worden uitgebreid. Ook mogen de kassen waarbinnen deze activiteiten plaatsvinden niet worden uitgebreid.

Zienswijze 21

Korte samenvatting

1. Cliënt is eigenaar van het perceel Lutkermeerweg naast 21-23. Dit perceel had de bestemming B (sb-lob), in het ontwerpplan is de bestemming voor Lutkermeerweg naast 21-23 ambtshalve gewijzigd in A (al) voor een agrarisch loonbedrijf.
Deze bestemming is tot stand gekomen omdat de bestemming A(al) beter aansluit bij de feitelijke situatie. Echter de opstellers van het ontwerpplan zijn niet op de hoogte van de werkelijke situatie ter plaatse.
De hoofdzaak van het bedrijf was een agrarisch loonbedrijf maar is in de loop der jaren veranderd naar een grondverzetbedrijf.
In bijlage is een uittreksel Handelsregister ingevoegd waaruit de huidige omschrijving van het bedrijf blijkt, en een drietal foto's die de huidige situatie weergeven.
Cliënt verzoekt de bestemming van het perceel te wijzigen in 'B (sb-lob)'.

Beoordeling:

- Ad 1 In het huidige bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming Agrarisch gebied met natuur- en landschappelijke waarden (Anl). Het ontwerp- en het vast te stellen bestemmingsplan grijpen hierop terug door het perceel de bestemming Agrarisch (A) met de aanduiding " agrarisch loonbedrijf" te geven. Op deze manier wordt weer aangesloten bij de feitelijk bestemde situatie.
Een grondverzetbedrijf is zowel met het huidige als met het nieuwe bestemmingsplan in strijd en het perceel zal daarom niet als zodanig worden bestemd.

Zienswijze 22

Korte samenvatting:

1. De zienswijze betreft Raasdorperweg 34 t/m 48, 1067 TK Amsterdam
Reclamant geeft aan dat het kassenblok waarvan bij volledige sloop maximaal 15% teruggebouwd mag worden als bedrijfsbebouwing (dit betreft de wijzigingsbevoegdheid in artikel 3.5 van de planregels) in de toekomst economisch onhaalbaar is. De oppervlakte waarop de 15% teruggebouwd mag worden (gearceerde deel op de verbeelding) is veel te klein en niet voor het doel bruikbaar. Cliënt verzoekt het gearceerde deel minimaal te verdubbelen en het terugbouwpercentage te verhogen naar 20%.
Reclamant voelt zich benadeeld en vergelijkt een aantal situaties met de eigen situatie:
 - Rechtsongelijkheid 1: Osdorperweg 937, hier kan teruggebouwd worden in 15000 m2. Hierdoor worden op deze locatie meer mogelijkheden geschapen.

- Rechtsongelijkheid 2: Osdorperweg 756, dit perceel staat ingekleurd met paars als zijnde karakteristieke boerderij. Het betreft echter een voormalig akkerbouwbedrijf. In vergelijking met de bebouwing achter Raasdorperweg 42, zou de paarse inkleuring meer gepast zijn. Cliënt verzoekt dan ook om inkleuring hiervan.
- Rechtsongelijkheid 3: Kwekerijen die al overgegaan zijn op SB-ST hebben wel de mogelijkheid om zonder enige investering een inkomstenbron te realiseren. Cliënt krijgt deze mogelijkheid niet en kan daarom geen inkomstenbron realiseren. Cliënt verzoekt ook bij bestaande kwekerijen opslag mogelijk te maken.

Beoordeling:

Ad.1 Aan deze zienswijze is deels tegemoet gekomen. Het bestemmingsplan is aangepast. Het gearceerde gedeelte (wro-zone wijzigingsgebied) achter de Raasdorperweg 34-48 is versmald en verlengd teneinde het doorzicht naar het achterland open te houden en tegelijkertijd voldoende ruimte te bieden voor de herbouw van bedrijfsruimte (na sloop van de kas). De arcering bedraagt nu circa 10.000 m² en is nu ruim genoeg om het volledige percentage aan bedrijfsbebouwing terug te bouwen en ook nog logistieke ruimte ten behoeve van deze bedrijfsgebouwen beschikbaar te hebben. Het gearceerde gedeelte geeft overigens niet aan hoeveel vierkante meter bedrijfsgebouwen er mag worden teruggebouwd. De arcering geeft alleen maar aan waar de bedrijfsgebouwen mogen worden teruggebouwd. De omvang is afhankelijk van de kas die wordt gesloopt. Maximaal 15% mag worden teruggebouwd, maar dan moet wel de gehele kas worden gesloopt. De kas achter de Raasdorperweg 42-48 is de grootste in het gebied met ongeveer 36.000 m². Als die in zijn geheel wordt gesloopt mag er in het gearceerde gebied maximaal circa 5.400 m² bedrijfsgebouwen worden teruggebouwd. De bedrijfsgebouwen moeten dan wel binnen het gearceerde gebied worden gebouwd.

Op de locatie Osdorperweg 937 kan dus niet het gehele gearceerde gebied van 15.000 m² worden volgebouwd, maar maximaal 15% van de te slopen kassen.

Op de locatie Osdorperweg 756 is in de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen een hoveniersbedrijf gevestigd. Ten behoeve van dit bedrijf wordt de bestemming gewijzigd in een agrarische bedrijfsbestemming met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – hovenier'. De karakteristieke boerderij aan de Osdorperweg 756 heeft een woonbestemming gekregen. Deze situatie is niet vergelijkbaar met die van reclamanten. De bedrijfsgebouwen van reclamanten hebben een agrarische bestemming gekregen conform het huidige gebruik.

Bij de bestaande kwekerijen is geen stalling toegestaan. Om de exploitatiemogelijkheden voor de bestaande kwekerijen te vergroten zijn de uitbreidingsmogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan overgenomen tot 20.000 m² kas per bestaand bedrijf. Daarnaast is een verbreding naar stadslandbouwactiviteiten mogelijk, en als dat niet meer rendabel is kunnen

de bestaande stallen worden gesloopt en kan maximaal 15% daarvan worden vervangen door bedrijfsgebouwen. De bedrijven die nu stalling als (neven)activiteit hebben kunnen dat niet. Zij mogen de kassen niet verder uitbreiden en zij kunnen geen gebruik maken van de stadslandbouwregeling. De bestaande stalling mag worden voortgezet omdat het ongedaan maken van deze stalling geen reële optie is. Nieuwe stallingsmogelijkheden zijn bovendien in strijd met het gemeentelijke beleid voor de Hoofdgroenstructuur van Amsterdam.

Zienswijze 23

Korte samenvatting:

De zienswijze betreft het perceel Osdorperweg 580-596 te Amsterdam en bijbehorende agrarische percelen. Deze zienswijze dient tevens beoordeeld te worden in samenhang met de inspraakreactie d.d. 13 mei 2009, welke hier als herhaald en ingelast beschouwd dient te worden. Voor de beantwoording van de inspraakreacties zij verwezen naar de Nota van Antwoord van november 2009 die als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd.

1. Reclamanten stellen grote vraagtekens bij de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.
De ambities waar het gaat om Tuinen van West zijn hoog en beperkend voor de betrokken bedrijven c.q. perceeleigenaren.
Uitplaatsing van de bedrijven is hiervan het gevolg. Enerzijds heeft dit te maken met de opgelegde beperkingen en anderzijds met de beoogde transformatie van het gebied. Reclamanten respecteren een politiek-bestuurlijke keuze, maar zijn van mening dat de daarmee samenhangende financiële consequenties zeker gesteld dienen te zijn. Indien dit niet het geval is, achten reclamanten het ontwerpplan in strijd met de Wro.
2. Vanwege de beleidsvoornemens met dit gebied is een groot aantal zaken onder het overgangsrecht gebracht. Een dergelijke situatie leidt al snel tot planschade. Reclamanten stellen vast dat geen rekening is gehouden met grondexploitatie zodat om die reden de economische uitvoerbaarheid van het plan niet is gewaarborgd.
3. Reclamanten zullen op termijn planschade zullen leiden als gevolg van een planologische verslechtering hangt samen met een aantal onderdelen van dit ontwerpplan namelijk:
 - Het onder overgangsrecht brengen van recent vergunde agrarische bedrijfsgebouwen en de stoeterij;
 - Het weg bestemmen van een bestaande binnenplanse uitbreidingsmogelijkheid van de bedrijfsgebouwen;

- Het beperken tot het positief bestemmen van één bedrijfsfunctie terwijl er feitelijk verschillende categorie 3 bedrijfsfuncties op het terrein zijn toegestaan;
 - Het onder het overgangsrecht brengen van met bouwvergunning gerealiseerde bebouwing hoger dan 8 meter. Reclamanten verzoeken bovenstaande zaken niet onder het overgangsrecht te brengen maar positief te bestemmen.
4. Reclamanten hebben geschetst wat de economische noodzaak is geweest om de bedrijfsactiviteiten mede te richten op het ontwikkelen en beheren van vastgoed. Een uitvloeisel hiervan is dat een aantal units op het terrein aan bedrijven van derden is verhuurd. Reclamanten kunnen uit het ontwerpplan niet opmaken of bedoeld is om feitelijk 1 bedrijf dan wel een samenstel van bedrijven planologisch toe te staan. Reclamanten verzoeken de bestemmingsregeling te verduidelijken. Uitgangspunt dient te zijn dat er op het perceel naast het eigen bedrijf eveneens een aantal andere bedrijven planologisch is toegestaan. Onduidelijk is ook wat onder het begrip 'bedrijfsoppervlakte' moet worden verstaan.
5. Voor zover de regeling van de SVBP2008 en de daarin te onderscheiden hoofdbestemmingen als uitgangspunt worden genomen, verzoeken reclamanten het perceel de bestemming Bedrijventerrein (BT) te geven.
6. Reclamanten hebben geconstateerd dat in het ontwerpplan geen enkele uitbreidingsmogelijkheid is opgenomen. Reclamanten achten dit in strijd met het uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening. De uitgangspunten houden in dat de keuze voor een bedrijfsbestemming impliceert dat een bedrijf gedurende de planperiode van 10 jaar een normale uitbreidingsmogelijkheid dient te worden geboden. In de regel is dat in ieder geval 15% van het bestaande bebouwd bedrijfsoppervlak. In geval tot het oordeel wordt gekomen dat de toelaatbare groei is bereikt dan is de keuze voor een positieve bestemming die niet aansluit bij het bedrijfsperspectief onjuist en te gemakkelijk. In een dergelijk geval dienen door de planregelgever actief en vooraf een aantal zaken te worden onderzocht, namelijk:
- Heeft een dergelijke keuze de instemming van het betreffende bedrijf;
 - Zo niet, dan dient de planregelgever na te gaan of op basis van welke criteria het bedrijf kan worden uitgeplaatst;
 - Wanneer dit niet mogelijk is, hoe het bedrijf anderszins kan worden gecompenseerd.
7. Verder achten reclamanten het plan in strijd met een zorgvuldige voorbereiding van de planprocedure in gevolge de Awb, omdat het plan tot stand is gekomen zonder enig overleg met reclamanten en dus zonder zorgvuldig onderzoek.

8. De situering van de dubbelbestemming voor de scheidingsvloot op de plankaart houdt geen rekening met de vergunde en nog op te richten agrarische bedrijfsgebouwen. Reclamanten verzoeken deze bedrijfsgebouwen door middel van een bouwvlak nader aan te duiden.
9. De bedrijfscategorie C 'bouwbedrijf' ontbreekt in de begripsbepaling en is niet opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten-functiemenging. Reclamanten verzoeken om een duidelijke definitie van dit begrip en om opnamen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten-functiemenging.
10. Het onderscheid 'aannemersbedrijf' en 'bouwbedrijf' is niet helder.
11. Het toestaan van alleen categorie C 'bouwbedrijf' is een beperking, als gevolg waarvan een groot aantal van de bedrijfsactiviteiten onder het overgangsrecht worden gebracht.
12. Een aantal bedrijven, welke een unit huren van reclamanten, komen niet terug in de Staat van Bedrijfsactiviteiten-functiemenging. Het gebruik wordt onder het overgangsrecht geplaatst. Reclamanten verzoeken de bedoelde bedrijfscategorieën te vermelden in de Staat van Bedrijfsactiviteiten-functiemenging.
13. Het begrip 'bedrijfsoppervlakte' ontbreekt in de begripsbepaling. Hierover kan later onduidelijkheid ontstaan bij de toepassing van de planregels en bepaling van de zwaarte van enige bedrijfscategorie. Reclamanten verzoeken dit begrip op te nemen.
14. De 6 woningen die grenzen aan het terrein van reclamanten hebben in het ontwerpplan de status burgerwoningen gekregen. Reclamanten achten dit niet juist en verzoeken deze woningen te bestemmen als bedrijfswoningen.
15. De opslag van zand en grind op het terrein is een categorie C activiteit en niet meer toegestaan. De plaatsing onder het overgangsrecht achten reclamanten onjuist en verzoeken deze activiteit expliciet en positief te bestemmen.
16. Het hoveniersbedrijf op het terrein valt ook onder het overgangsrecht. Reclamanten achten dit onjuist en verzoeken deze activiteit expliciet en positief te bestemmen.
17. De bepaling onder art. 5.3.1 omtrent de hoeveelheid en hoogte van opslag ter plaatse van de aanduiding opslag, achten reclamanten te veel beperkend voor de bedrijfsvoering en roept vragen op. Wat is incidenteel en wat is opslag? Reclamanten verzoeken om in de betreffende planregel te bepalen dat op dit gedeelte van het bedrijfsterrein max. 10.000m³ bouwstoffen en/of

halfabricaten mogen worden opgeslagen, naast de reguliere opslag van bouwmaterialen en het gebruik voor stallingdoeleinden.

18. Rutte Groep vervaardigt ondergrondse afvalinzamelingsystemen, Deze bedrijfsactiviteiten vallen onder SBI-code 2663, 2664, 2665 en 2666 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Reclamanten verzoeken tevens de activiteiten van voornoemde aannemersbedrijf, verhuurbedrijf, het hoveniersbedrijf en de handel in zand en grond op te nemen in de door de gemeente gehanteerde lijst.
19. Het artikel m.b.t. de bestemming 'Wonen' is onduidelijk. Onduidelijk is wat het bouwperceel per woning is. Reclamanten verzoeken dit nader op de plankaart aan te duiden.
20. Het bouwvlak van de woning Osdorperweg 586 is op de plankaart niet in overeenstemming met de contouren van de bestaande woning. Reclamanten verzoeken het bouwvlak hierop aan te passen.
21. Voor het adres Osdorperweg 588 is een bouwvergunning verleend voor het oprichten van drie stal- en bergruimten en een paddock t.b.v. een stoeterij. In het ontwerpplan is ter plaatse van deze gronden de bestemming agrarisch met waarden (Aw) opgenomen. De bestaande bebouwing- en gebruiksmogelijkheden zijn niet opgenomen in de planregels en verbeelding. Reclamanten verzoeken het ontwerpplan hierop aan te passen. De situering van de waterscheiding staat in de weg aan de realisering van deze vergunde bebouwing.

Beoordeling

- Ad. 1. Van een beoogde transformatie naar de 'Tuinen van West-ambities' is – zeker op het onderhavige perceel – geen sprake. Voor de Osdorper Binnenvlakte Zuid is de ambitie om het bestaande waardevolle veenweidenlandschap te behouden, maar daarbij de geldende rechten te respecteren. De in het kader van de Tuinen van West toe te voegen laarzenpaden vergen niet meer investeringen dan straatmeubilair zoals bijvoorbeeld bewegwijzering en een brug over een sloot.
- Ad. 2. In het onderstaande is gedetailleerd uiteen gezet hoe de bestaande rechten uit het geldende bestemmingsplan zijn overgenomen. Er is geen sprake van dat er zaken zijn weg bestemd of onder het overgangrecht gebracht. Er is dan ook geen aanleiding om rekening te houden met omvangrijke planschadeclaims die de uitvoerbaarheid van het plan in gevaar kunnen brengen.

De economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is gelet op het vorenstaande (Ad 1 en Ad 2) dan ook niet in het geding.

Ad. 3. Van planschade is geen sprake gelet op de beantwoording hierna.

- De stoeterij is positief bestemd conform de verleende bouwvergunning van 4 juni 2008 (registratienummer: RBV08009). De stoeterij heeft de bestemming 'Agrarisch' gekregen met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - stoeterij'.
Met de oprichting van de 3 bedrijfsgebouwen ten behoeve van deze agrarische activiteit zijn de bouwmogelijkheden binnen het geldende bestemmingsplan (bestemming 'Anl') volledig benut.
- Zie beantwoording inzake de uitbreidingsmogelijkheden (Ad 6).
- De regels zijn zodanig aangepast dat op de onderhavige gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – transport, aannemer en hovenier' niet alleen categorie A en B-bedrijvigheid is toegestaan, maar ook een goederentransportbedrijf, een aannemersbedrijf en een hoveniersbedrijf. Voor toelaatbaarheid overige vormen van bedrijvigheid zie beantwoording bij Ad 4.
- Bestaande en vergunde bebouwing die hoger is dan 8 meter, valt onder de algemene bouwregel in artikel 22.1. Daarin is deze overschrijdende maatvoering positief bestemd. Dat betekent dat het mag worden voortgezet en in dezelfde hoogtes mag worden teruggebouwd.

Ad. 4. Het bestemmingsplan is naar aanleiding van punt 4 deels aangepast. In artikel 5 is geregeld dat de bestemming 'Bedrijf' bestemd is voor bedrijven in de categorieën A en B. In dit artikel is de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – bouwbedrijf' vervangen door de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – transport, aannemer en hovenier'.

De bedrijfs categorieën 'aannemersbedrijf' (cat. 3.2) en 'goederentransportbedrijf' (cat. 3.1) zijn toegevoegd aan de Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging.

In de begrippenlijst is de 'bedrijfsoppervlakte' omschreven als de oppervlakte die in gebruik is voor het desbetreffende bedrijf en ook voor deze bedrijvigheid is bestemd.

Ten aanzien van de toelaatbaarheid van bedrijvigheid in het algemeen op onderhavig perceel gelden de volgende overwegingen:

Wat betreft de toelaatbare bedrijvigheid beroepen reclamanten zich op het vorige bestemmingsplan. Voor de huidige bedrijfsactiviteiten kunnen echter geen aanspraken worden gemaakt op rechten volgens de agrarische bestemmingen. In het vorige bestemmingsplan waren de voor 'Wonen en Bedrijven' aangewezen gronden bestemd voor niet-agrarische bedrijven.

Toelaatbaar waren:

- achter Osdorperweg 578, uitsluitend een transport- en aannemingsbedrijf (categorie 3);
- achter Osdorperweg 580-596, uitsluitend een transportbedrijf.

Deze regeling is vertaald in de bestemmingsregeling van het huidige bestemmingsplan. Vanwege de menging van wonen en bedrijven is een bedrijvenlijst voor functiemenging gehanteerd. Toelaatbaar zijn bedrijven in de categorieën A en B (vergelijkbaar met de categorieën 1 en 2 uit het vorige plan). Het transport- en aannemingsbedrijf zijn te zwaar en vallen niet onder categorie A- of B-bedrijvigheid. Om die reden hebben deze bedrijfsactiviteiten een maatbestemming gekregen. Ter plaats zijn een aannemersbedrijf met een bedrijfsoppervlakte van meer dan 1.000 m² (categorie 3.1) en een goedertransportbedrijf met een bedrijfsoppervlakte van meer dan 1.000 m² (categorie 3.2) toelaatbaar. Dat zijn de geldende rechten uit het vorige plan die naar het huidige plan zijn vertaald.

Volgens de 'Staat van bedrijfsactiviteiten – functiemenging' vallen onder het bedrijfstype aannemersbedrijf de SBI-codes 41, 42 en 43. Dat betekent dat hieronder worden gerekend: bedrijven in de burgerlijke en utiliteitsbouw, grond- water- en wegebouw en gespecialiseerde werkzaamheden in de bouw.

Eén en ander betekent dat de volgende bedrijfsactiviteiten in strijd zijn met het vorige en huidige bestemmingsplan:

- Hoveniersbedrijf.
- Vervaardiging en levering van ondergrondse afvalsystemen.
- Verhuurbedrijf van transportmiddelen, machines en werktuigen.

Van deze activiteiten kan alleen het Hoveniersbedrijf in het huidige bestemmingsplan worden opgenomen. In het gemengde en landelijke gebied van de Osdorperweg kunnen deze activiteiten als passend worden aangemerkt. Binnen de bestemming 'Bedrijf' zal daartoe een aanduiding 'hovenier' worden opgenomen. Ter plaatse is een hoveniersbedrijf toegestaan met een bedrijfsoppervlakte van meer dan 500 m² (categorie 3.1).

De vervaardiging van ondergrondse afvalsystemen is door reclamant aangemerkt als een betonmortelcentrale en het vervaardigen van betonproducten. Deze bedrijfsactiviteiten zijn uitsluitend toelaatbaar in het kader van het 'aannemersbedrijf'. Een uitbreiding van de toelaatbare bedrijfsactiviteiten met een betonmortelcentrale is gelet op de gemengde omgeving met wonen en waardevol weidvogellandschap, niet gewenst. Aan deze zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

De verhuur van transportmiddelen en machines en werktuigen was onder het vorige bestemmingsplan niet toegestaan. Volgens de Staat van bedrijfsactiviteiten – functiemenging zijn deze bedrijfsactiviteiten aan te merken als categorie C-activiteiten. Deze activiteiten zijn op de onderhavige locatie niet gewenst vanwege de verkeersaantrekkende werking. De Osdorperweg is niet geschikt voor zwaar verkeer. Op de onderhavige locatie

heeft het dijklichaam al te lijden van het zware verkeer in verband met het goederentransportbedrijf en het aannemingsbedrijf. Nog meer zwaar verkeer als gevolg van een verhuurbedrijf van transportmiddelen, machines en werktuigen is niet gewenst. De huidige activiteiten kunnen worden uitgeoefend onder de noemer van het transportbedrijf en het aannemersbedrijf. Een uitbreiding van de toelaatbare bedrijvigheid met de 'verhuur van transportmiddelen en machines en werktuigen' is niet gewenst.

Een handel in zand en grind met een bedrijfsoppervlakte van meer dan 200 m² valt niet onder categorie A of B-bedrijvigheid en is om die reden niet toegestaan. Vanwege met name de omvang van het zware verkeer kunnen deze activiteiten op de onderhavige locatie ook in de toekomst niet worden toegestaan. De huidige activiteiten zijn toelaatbaar onder de noemer van het aannemersbedrijf en het transportbedrijf. Een uitbreiding van de toelaatbare bedrijvigheid met de handel in zand en grind is niet gewenst.

Wat betreft de verhuur van bedrijfsruimten aan derden. Binnen de bestemming 'Bedrijf' zijn bedrijven toelaatbaar die passen binnen de bestemmingsomschrijving (categorieën A en B, aannemer, goederentransport, hovenier). Voor het bestemmingsplan is de eigendom- of verhuurrelatie niet van belang. De bedrijvigheid is ook op basis van verhuur toelaatbaar.

De verhuuractiviteiten zelf worden aangemerkt als categorie A-bedrijvigheid en zijn in dit gemengde gebied dus toegestaan.

- Ad. 5. De bestemming 'Bedrijventerrein' is voor de onderhavige percelen niet gewenst. Het gaat hier om een gemengd gebied en niet om een homogeen bedrijventerrein. In dat geval past de bestemming 'Bedrijf' beter.
- Ad. 6. Volgens het vorige bestemmingsplan had slechts een deel van het huidige bedrijfsterrein de bestemming Wonen en Bedrijven. Bijna de helft van het huidige bedrijfsterrein had in het vorige bestemmingsplan nog een agrarische bestemming waarbinnen de huidige bedrijfsactiviteiten niet passen. Zo was een deel bestemd voor 'Agrarisch gebied met tuinbouw' en een deel voor 'Agrarisch gebied met natuur en landschappelijke waarden'. Reclamanten kunnen zich voor hun huidige bedrijfsactiviteiten niet beroepen op de rechten die toekomen aan een agrarisch bedrijf. In die zin heeft er voor reclamanten een aanzienlijke planologische verbetering plaatsgevonden, die bij een eventuele planschadeclaim zullen worden verrekend.
- Volgens het vorige plan kunnen reclamanten derhalve nog aanspraak maken op de volgende bouwmogelijkheden. De omvang van het vlak met de bestemming 'Wonen en Bedrijven' bedroeg 12.569 m². Daarvan mocht maximaal 30% worden bebouwd, wat neerkomt op 3.770 m². In het onderhavige bestemmingsplan is er 3.780 m² bouwvlakken beschikbaar die mogen worden bebouwd met bedrijfsgebouwen.

Volgens de jurisprudentie kunnen de vrijstellingsmogelijkheden in een bestemmingsplan niet als geldende rechten worden geclaimd. Deze zijn hier dan ook niet meegenomen. Dat betekent dat er geen geldende bebouwingsrechten meer zijn. Integendeel, de geldende mogelijkheden zijn inmiddels reeds flink overschreden. In dit bestemmingsplan zijn die uitbreidingen meegenomen. Verdere uitbreiding is niet gewenst. De aard en schaal van het bedrijf passen namelijk niet meer in het gebied van de Osdorperweg. Dat blijkt ook wel want in de loop van de tijd is het bedrijf steeds verder het waardevolle polderlandschap ingetrokken. Het bedrijf vormt in die zin een bedreiging voor het waardevolle landschap van de Osdorper Binnenpolder Zuid en het aanwezige vogelweidegebied. Het verkeer van en naar het bedrijf is te zwaar voor de Osdorperweg die gelegen is op een veendijk. Verdere groei van het bedrijf is op de huidige locatie dan ook ongewenst. In het plan zullen geen uitbreidingsmogelijkheden meer worden opgenomen.

Daar komt bij dat het Programma van Eisen Tuinen van West er op is gericht om het verder oprukken van bebouwing vanaf de Osdorperweg te voorkomen. Tuinen van West is een uitwerking van de Hoofdgroenstructuur op basis waarvan geen toename is toegestaan van onder andere niet-agrarische bedrijfsbebouwing. Een groei van de bedrijfsbebouwing brengt daarbij automatisch meer bedrijvigheid met zich mee. Het is onverantwoord om het bedrijf nog verder te laten groeien. De Osdorperweg heeft namelijk onvoldoende capaciteit voor een hoofdontsluitingsweg en het dijklichaam van de Osdorperweg is niet bedoeld voor nog meer zwaar vrachtverkeer. Indien het bedrijf verder wil uitbreiden zal het moeten omzien naar een locatie op een bedrijventerrein. In Amsterdam is daarvoor voldoende bedrijfsruimte beschikbaar. Het stadsdeel heeft al eerder aangeboden daarbij behulpzaam te zijn, maar het is aan het bedrijf zelf om naar een geschikte locatie om te zien waar het nog verder kan groeien. Op de huidige locatie zijn die groeimogelijkheden er niet meer.

Van een financiële compensatie kan geen sprake zijn. Van meet af aan is duidelijk geweest dat het gebied zich niet leent voor grootschalige bedrijvigheid zoals reclamanten die nu wensen. De huidige situatie is in het verleden zo gegroeid en om die reden grotendeels positief bestemd. Verdere groei op de onderhavige locatie is niet meer mogelijk en dat is ook in het verleden altijd het standpunt van het stadsdeel geweest.

- Ad. 7. Vanwege de vele verschillende belangen in het gebied is bij de voorbereiding van het onderhavige bestemmingsplan een procedure gevolgd die veel uitgebreider is dan de wettelijk voorgeschreven procedure. Aanvullend op de wettelijke procedure is er eerst een inspraakprocedure gevolgd op het voorontwerp bestemmingsplan. Daarna heeft nog eens een zienswijzenprocedure plaatsgevonden op het ontwerp bestemmingsplan. Reclamant heeft in beide procedures uitgebreid gereageerd. De inspraakreacties en zienswijzen van reclamant zijn ook telkens uitgebreid

beantwoord. Daar komt bij dat er in het kader van de handhaving diverse keren overleg met reclamant plaatsgevonden. Van een onzorgvuldige totstandkoming is geen sprake.

Ad. 8. Zie de beantwoording onder Ad 6 en Ad 3 (eerste bolletje).

Ad. 9. zie Ad 4

Ad. 10 zie Ad 3 en 4

Ad. 11. zie Ad 3 en 4

Ad. 12 zie Ad 4

Ad. 13. zie Ad 4

Ad. 14. Aan deze zienswijze is tegemoet gekomen. Het gehele terrein Osdorperweg 576-596 heeft de bestemming 'Bedrijf' gekregen en de 6 woningen zijn conform het verzoek van reclamant als bedrijfswoning bestemd.

Ad. 15. Zie Ad 4

Ad. 16. Zie Ad 4

Ad. 17. Wat betreft de opslag op het terrein. Op het gehele terrein is opslag in verband met de bestemming toelaatbaar. Ter plaatse van de aanduiding 'opslag' is echter uitsluitend opslag toegestaan en geen bebouwing. Overkappingen en (permanent aanwezige) zeecontainers zijn ter plaatse dus niet toegestaan. De omvang van de opslag vloeit voort uit de wens om het aangrenzende vogelweidegebied te beschermen. Vanwege de weidevogels is de opslaghoogte beperkt tot 3 meter. Incidenteel is een hoogte van 4 meter toegestaan. Om dat te objectiveren is geregeld dat maximaal 5% van het aangeduide gebied mag worden gebruikt voor opslag met een hoogte van 4 meter.

Ad. 18. Zie Ad 4

Ad. 19. Deze zienswijze is niet meer relevant. Conform de zienswijze van reclamant is de woonbestemming aangepast in een aanduiding 'bedrijfswoning'.(zie Ad 14)

Ad. 20. Aan deze zienswijze is tegemoet gekomen. Het bouwvlak van de woning Osdorperweg 586 is aangepast.

Ad. 21. Zie de beantwoording onder Ad 3. Ten behoeve van de waterscheiding is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, die het

mogelijk maakt om een ander traject te kiezen, als het aangeduide traject vanwege eigendomsverhouding niet uitvoerbaar blijkt.

Zienswijze 24

Korte samenvatting:

1. Reclamanten maken bezwaar tegen het autovrij maken van de Tom Schreursweg. De Osdorperweg is hierdoor vanaf de N200 niet bereikbaar. De alternatieven, de afslagen Geuzeveld en Tom Schreursweg, worden nu ook in het nieuwe bestemmingsplan onmogelijk gemaakt. Reclamanten zijn van mening dat de polder langzaam veranderd in een industriegebied en er weinig woongenot over blijft.

Beoordeling:

- Ad.1 Het bestemmingsplan Osdorperweg e.o. ziet niet op verkeerstechnische maatregelen maar slechts op de gebruiksfunctie van gronden alsmede de bebouwingmogelijkheden.
Het al dan niet autovrij maken van de Tom Schreursweg wordt derhalve niet door het bestemmingsplan geregeld.
Met het bestemmingsplan is juist beoogd het waardevolle polderlandschap van de Osdorper polders te behouden.

Zienswijze 25

Korte samenvatting:

- 1 Het ontwerpbestemmingsplan legt beperkingen op ten aanzien van de bouwmogelijkheden. Dit is niet wenselijk omdat de heer W.J. v. Geilswijk maatregelen wil treffen tegen overlast van de toekomstige Westrandweg (snelweg).
- 2 De bestemming W-WS (art. 20) legt onnodige beperkingen op aan het perceel Raasdorperweg 20
- 3 Onderhavige herzieningsprocedure is een voortzetting van het beleid dat is ingezet onder het bestemmingsplan Haven en Recreatie uit 1978 waardoor pachters benadeeld worden door de Gemeente Amsterdam.

Beoordeling:

- Ad 1 Het ontwerpbestemmingsplan legt qua bebouwingspercentage geen beperkingen op aan de bebouwingmogelijkheden ten opzichte van het huidige geldende bestemmingsplan. Voor het perceel aan de Raasdorperweg 20 geldt dat de woonbestemming is overgenomen in het ontwerp waarbij 1 woning binnen het bouwvlak is toegestaan en buiten het bouwvlak 30% aan

bijgebouwen en aan- of uitbouwen is toegestaan. De bestaande rechten worden derhalve voldoende gewaarborgd.

- Ad 2 Deze (mede)bestemming geldt binnen de op de verbeelding aangegeven zonering en dient ter bescherming van de waterkerende functie van het dijklichaam aan de Osdorperweg. De breedte van de zonering is opgenomen conform hetgeen door Waternet is aangegeven (tijdens het vooroverleg krachtens artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (voorontwerpfase)).
De beperkingen die hieruit voortvloeien voor bouwinitiatieven golden reeds ten tijde van het vigerende bestemmingsplan maar waren daarin nog niet afdoende vastgelegd. Nu is duidelijker vastgelegd wanneer bouwinitiatieven en andere activiteiten in de nabijheid van een waterkering moeten worden getoetst door Waternet.
- Ad 3 Het ontwerpbestemmingsplan moet los worden gezien van bestemmingsplannen voorafgaand aan het huidig geldend bestemmingsplan Osdorperweg e.o.. Hoe dan ook heeft een bestemmingsplan geen betrekking op privaatrechtelijke betrekkingen zoals pacht. Dit onderdeel van de zienswijze blijft dan ook verder buiten beschouwing.

Zienswijze 26

Korte samenvatting:

1. Het perceel aan de Osdorperweg 781A valt binnen het ontwerp onder de bestemmingen Tuin, Wonen en de medebestemming Waterstaat-Waterkering. Dit legt beperkingen op aan de mogelijkheden (bouwvergunningen e.d.) op het perceel.

Beoordeling

- Ad 1 Tuin: De tuinbestemming is in het ontwerp doorgetrokken tot aan voorgevels van de woningen omdat dit beter aansluit bij de feitelijke situatie en hierdoor het groene karakter van het plangebied beter wordt gewaarborgd. In het definitieve bestemmingsplan zal de tuinbestemming weer worden teruggebracht naar de omvang zoals vastgelegd in het huidig geldende bestemmingsplan Osdorperweg e.o.. Reden hiervoor is dat de situering van bebouwing onnodig wordt beperkt ten opzichte van het huidig geldende bestemmingsplan. Daarnaast is het op grond van het beleid in de 'Tuinen van West' wenselijk om bebouwing zoveel mogelijk aan de weg te concentreren. De tuinbestemming in het ontwerp laat dit niet toe.

Waterstaat-Waterkering: De dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering' geldt binnen de op de verbeelding aangegeven zonering en dient ter bescherming van de waterkerende functie van het dijklichaam aan de

Osdorperweg. De breedte van de zonering is conform hetgeen door Waternet is aangegeven tijdens het vooroverleg (voorontwerpfase) krachtens artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. De beperkingen die hieruit voortvloeien voor bouwinitiatieven golden reeds ten tijde van het vigerende bestemmingsplan maar waren daarin nog niet afdoende vastgelegd. Nu is duidelijker vastgelegd wanneer bouwinitiatieven en andere activiteiten in de nabijheid van een waterkering moeten worden getoetst door Waternet.

Wonen: De thans geldende bestemming van het perceel is Wonen en agrarische bedrijven (WA). Volgens de verplichte Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) kan de bestemming WA niet meer gebruikt worden. Gekozen is voor de bestemming Wonen. Dit sluit aan bij de situatie op het perceel (kadastraal perceel Gemeente Sloten, sectie H, nummer 1240).

Zienswijze 27

Korte samenvatting:

- 1 Verzocht wordt om de inspraakreactie op het voorontwerp nog een keer nader te beoordelen in verband met de situatie ten aanzien van de leidingentracés en het ontbreken van een viertal transportleidingen voor drinkwater op de verbeelding.

Beoordeling:

- Ad 1 De inspraakreactie op het voorontwerp betreft een verzoek tot het omruilen van bouwmogelijkheden aan de voorzijde van het perceel ten behoeve van bouwmogelijkheden aan de achterzijde van het perceel, dit in verband met de aanwezigheid van kabels en leidingen alsmede de slechte bereikbaarheid van het perceel.

De situatie ten aanzien van de leidingen geeft geen aanleiding tot een heroverweging van de inspraakreactie op het voorontwerp. Het betreft hoe dan ook bestaande leidingen waarmee reeds rekening moest worden gehouden onder het vigerende bestemmingsplan. Zowel in het huidige als nieuwe bestemmingsplan wordt getracht de bebouwing zoveel mogelijk langs de weg, in dit geval de Osdorperweg, te realiseren. Dit sluit aan bij het beleid op grond van de Hoofdgroenstructuur (HGS) / de 'Tuinen van West'. Het verplaatsen van bouwmogelijkheden de polder in is derhalve onwenselijk. Voor het overige wordt de beantwoording van de inspraakreactie hier als herhaald en ingelast beschouwd.

Overigens zullen de tracés van de transportleidingen voor drinkwater alsnog worden opgenomen in de verbeelding van het definitieve bestemmingsplan.

Zienswijze 28

Korte samenvatting:

1. Reclamant is het niet eens met de ingetekende dubbelbestemming (artikel 20, Waterstaat – Waterkering). De agrarische functie is binnen deze bestemming ondergeschikt aan de functie waterkering. Hierdoor worden de gebruiksmogelijkheden van de gronden beperkt. De zone is te breed ingetekend.
2. De gebieden langs de Westrandweg dienen gebruikt te worden om de Groene As te realiseren met Spaarnwoude. De plankaart geeft echter nog steeds een agrarische bestemming aan. Deze bestemming komt niet overeen met hetgeen is verwoord in de Tuinen van West.
3. Reclamant constateert dat niet alle bedrijfsgebouwen op de plankaart zijn ingetekend. Met betrekking tot de verplaatsbare rolkassen, is reclamant van mening dat moet worden uitgegaan van de totale oppervlakte waarover de rolkassen kunnen rollen. Deze rolvlakken moeten op de plankaart worden ingetekend op de percelen achter Raasdorperweg 80.
4. Units gebruikt als toiletgebouw/kantine zijn niet ingetekend/bestemd. Bestaande gebouwen vallen hiermee onder het overgangsrecht met alle nadelige gevolgen.
5. Bedrijfsontwikkelingen worden in het ontwerpplan onmogelijk gemaakt. Glastuinbouwbedrijven kunnen zich niet verder ontwikkelen. De huidige kassen worden begrensd en uitbreiding is niet mogelijk. Reclamant is van mening dat glastuinbouwbedrijven buiten de concentratiegebieden de mogelijkheid moet worden geboden uit te kunnen breiden naar 2 hectare glas. Ook moet in het bestemmingsplan worden opgenomen dat verdere uitbreiding van glasopstanden op basis van een bedrijfsplan mogelijk wordt gemaakt.
6. Reclamant is van mening dat sprake is van rechtsongelijkheid indien niet in alle bestaande glasopstanden de mogelijkheid van opslag/stalling wordt geboden.
7. In het ontwerpplan is geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen om een manege te starten hoewel dit in het verleden wel is aangegeven door mw. De Jong van het stadsdeel. Reclamant verzoekt om alsnog een wijzigingsbevoegdheid op te nemen om een manege te starten.
8. Reclamant is van mening dat de gemeente/stadsdeel in voldoende mate moet zorgen dat het bestemmingsplan wordt gehandhaafd.

Beoordeling:

- Ad. 1. De dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' is opgenomen ter bescherming van de waterkerende functie van de dijk. De zone is overgenomen uit de keur van het waterschap en in overleg met Waternet op de plankaart gezet. De beperkingen die daaruit voortvloeien bestaan ook al op grond van de keur. Het bestemmingsplan brengt geen extra beperkingen met zich mee. Het agrarische gebruik wordt daardoor slechts beperkt voor zover dat de belangen van de waterkerende functie kan schaden. Het

normale agrarische gebruik en beheer worden daar niet door belemmerd. Voor het normale gebruik en beheer is dan ook geen aanlegvergunning nodig.

- Ad. 2. De gronden langs de Westrandweg zijn niet in eigendom bij Rijkswaterstaat, het stadsdeel of een andere overheid. De gronden zijn nog in eigendom bij particulieren en worden agrarisch gebruikt. Zolang dat nog de feitelijke situatie is, is de invulling van deze gronden voor de groene as niet uitvoerbaar. Om die reden is de 'groene as- ambitie' nog niet in dit bestemmingsplan opgenomen. Indien dit in de toekomst veranderd kan het bestemmingsplan daarop worden aangepast.
- Ad. 3. Het volledige gebied waar de rolkassen verplaatst kunnen worden is op de plankaart aangeduid. De feitelijke kas is veel kleiner.
- Ad. 4. Krachtens artikel 3.2 van de planregels zijn de bestaande (en vergunde) bedrijfsgebouwen positief bestemd in de huidige omvang. De bestaande en vergunde gebouwtjes in het veld zijn dus niet onder het overgangsrecht gebracht.
- Ad. 5. Conform het bestaande provinciale beleid kunnen glastuinbouwbedrijven buiten de concentratiegebieden zich ontwikkelen tot een omvang van 2 hectare glas. Die mogelijkheid zit in het bestemmingsplan (artikel 3.2). Verdere uitbreiding is niet in overeenstemming met het beleid voor de Hoofdgroenstructuur van Amsterdam en in dit gebied ook niet gewenst. Voor grootschalige glastuinbouw is het gebied niet geschikt.
- Ad. 6. Van rechtsongelijkheid is geen sprake. De bestaande stalling mag worden voortgezet omdat het ongedaan maken van deze stalling geen reële optie is. Nieuwe stallingsmogelijkheden zijn in strijd met het gemeentelijke beleid voor de Hoofdgroenstructuur van Amsterdam. Om de stallingbedrijven niet te bevoordelen hebben zij geen mogelijkheden gekregen om het 'glas' nog verder uit te breiden. Ook kunnen de stallingbedrijven geen gebruik maken van de mogelijkheden voor stadslandbouw. Verder mogen de stallingactiviteiten in de bestaande kassen niet verder worden uitgebreid.
- Ad. 7. In het gebied van de Osdorperweg zijn reeds 2 maneges aanwezig. Verdere uitbreiding daarvan is niet gewenst omdat maneges een relatief grote verkeersaantrekkende werking hebben en er bij maneges in de regel behoefte is aan buitenbakken met verlichting. Deze activiteiten vormen een bedreiging voor het waardevolle veenweidenlandschap van de Osdorper polders. In kader van de stadslandbouw zijn wel minder intensievere vormen van paardenhouderijen toegestaan. Zo is een paardenhouderij die is gericht op het recreatieve gebruik van de ruiterspaarden in het gebied, wel toelaatbaar. Ook andere vormen van paardenhouderij die inpasbaar is

binnen de bestaande gebouwen, en waarbij het weidelandschap alleen nodig is om de paarden te laten grazen, zijn toelaatbaar.

Ad. 8. In het bestemmingsplan is gestreefd naar een duidelijke en relatief eenvoudig te handhaven regeling. Daarom is in afwijking van het vorige bestemmingsplan bijvoorbeeld gewerkt met bouwvlakken.

Zienswijze 29

Korte samenvatting:

1 De regeling voor het gebruik van bepaalde kassen voor niet-agrarische doeleinden (stalling van auto's boten en caravans) is onjuist en dient te gelden voor alle kassen in het gebied.

Beoordeling:

Ad 1 In het voorontwerp gold genoemde regeling voor alle kassen. Tijdens het wettelijk vooroverleg (art. 3.1.1. Bro) met andere overheden naar voren gekomen dat deze regeling zich slecht verhoudt tot de eisen die de Hoofdgroenstructuur stelt aan dit gebied. Daarnaast heeft een nadere inventarisatie plaatsgevonden waarbij gebleken is dat een significant aantal kassen nog agrarisch wordt gebruikt. Dit heeft tot het besluit geleid om de kassen in het ontwerp weer een agrarische bestemming te geven en uitsluitend de bestaande stallingactiviteiten toe te staan. Voor deze activiteiten geldt dat zij niet mogen worden uitgebreid. Ook mogen de kassen waarbinnen deze activiteiten plaatsvinden niet worden uitgebreid.

Zienswijze 30

Korte samenvatting:

1 De Osdorper Bovenpolder heeft een agrarische bestemming. Agrariërs worden in het ontwerpbestemmingsplan geconfronteerd met verschillende bestemmingen zoals Tuin, Waterstaat-Waterkering en Wonen. Deze functies leiden tot benadeling van de agrarische bedrijfsvoering.

Beoordeling:

Ad 1 Tuin: De tuinbestemming is in het ontwerp doorgetrokken tot aan voorgevels van de woningen omdat dit beter aansluit bij de feitelijke situatie en hierdoor het groene karakter van het plangebied beter wordt gewaarborgd. In het definitieve bestemmingsplan zal de tuinbestemming – vanwege de beperkende invloed op de bebouwingsmogelijkheden – weer worden teruggebracht naar de omvang zoals vastgelegd in het huidig geldende

bestemmingsplan Osdorperweg e.o..

Voor het perceel aan de Raasdorperweg 22 en 22A heeft dit overigens geen wijzigingen tot gevolg omdat ook onder het geldende bestemmingsplan de bestemming Tuin doorloopt tot aan de voorgevel van de woning aan de Raasdorperweg 22.

Waterstaat-Waterkering: De dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering' geldt binnen de op de verbeelding aangegeven zonering en dient ter bescherming van de waterkerende functie van het dijklichaam aan de Osdorperweg. De breedte van de zonering is opgenomen conform hetgeen door Waternet is aangegeven tijdens het vooroverleg (voorontwerpfase) krachtens artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. De beperkingen die hieruit voortvloeien voor bouwinitiatieven golden reeds ten tijde van het vigerende bestemmingsplan maar waren daarin nog niet afdoende vastgelegd. Nu is duidelijker vastgelegd wanneer bouwinitiatieven en andere activiteiten in de nabijheid van een waterkering moeten worden getoetst door Waternet.

Wonen: De thans geldende bestemming van het perceel is Wonen en agrarische bedrijven (WA).

Volgens de verplichte Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) kan de bestemming WA niet meer gebruikt worden.

Gekozen is voor de bestemming Wonen omdat dit aansluit bij de feitelijke situatie op het perceel.

Zienswijze 31

Korte samenvatting:

Reclamant heeft de volgende zienswijzen:

1. Reclamant pacht een hoeve met ca. 10 ha. land van de gemeente Amsterdam dat in het pachtcontract is omschreven als grasland met daarop een woonhuis, stal, schuur en hooiberg. Dit alles is bestemd voor agrarisch gebruik. In het ontwerp bestemmingsplan wordt alleen de woonbestemming aan dit perceel gegeven.
2. Reclamant bedrijft een extensieve schapenhouderij. De stal en de schuur worden alleen gebruikt voor agrarische doeleinden. In geval het perceel alleen een woonbestemming krijgt, kunnen deze agrarische activiteiten hier niet meer plaatsvinden.
3. In de nota van antwoord staat dat het gebied zich niet leent voor intensieve veehouderij. Dit is juist weergegeven. Reclamant is van mening dat extensieve schapenhouderij goed past in het beeld van de Tuinen van West.
4. In de nota van antwoord staat dat niet te verwachten is dat alle voorgenoemde percelen de wens hebben om stadslandbouw te gaan

bedrijven. Deze laatste stelling geldt niet voor reclamant. Reclamant is van mening dat extensieve schapenhouderij in de vorm van stadslandbouw een goede aanvulling kan zijn voor de Tuinen van West en hiervoor een goede basis kan zijn in combinatie met de vrijwel identieke boerderij aan de Osdorperweg 685. Reclamant verzoekt het perceel Osdorperweg 737 in het bestemmingsplan op te nemen als wonen + stadslandbouw.

Beoordeling:

Ad. 1 t/m 4. Aan deze zienswijze is tegemoet gekomen. De plank kaart is aangepast. Het perceel van de Osdorperweg 737 heeft de bestemming 'Wonen – Stadslandbouw' gekregen. Een extensieve schapenhouderij past inderdaad heel goed in de ambities voor de 'Tuinen van West'. Als hier in de toekomst andere stadslandbouwactiviteiten aansluitend op de extensieve schapenhouderij worden ontwikkeld vormt dat een passende en welkome invulling voor het landelijke gebied van de Osdorper polders.

Zienswijze 32

Korte samenvatting:

1. Reclamant verzoekt hetgeen op blz. 83 staat te wijzigen: Verruiming van de omschrijving van specifieke vorm van bedrijfsstalling met stalling van toebehoren, allerlei andere voertuigen en tijdelijke, kleinschalige opslag.
2. Locatie: loods Raasdorperweg 84: De loods is per abuis bestemd als 'kas sb-st'. De loods is geen kas maar een vrijstaand stenen gebouw en niet geschikt of bestemd voor het kweken van planten. De loods wordt niet gebruikt voor stallingdoeleinden. Reclamant verzoekt de bestemming te wijzigen in 'B'.
Er is geen enkele grond om de loods te bestemmen als 'kas sb-st'.
Overeenkomstig het gebruik en de gelijke behandeling zou de loods de bestemming 'B' moeten krijgen.

Beoordeling:

- Ad. 1. Aan deze zienswijze is deels tegemoet gekomen. Het bestemmingsplan is aangepast in die zin dat onder stalling van auto's, boten en caravans ook wordt begrepen de stalling van andere voertuigen. De verhuur van opslagruimte ten behoeve van derden is niet toegestaan.
- Ad. 2. Ter plaatse van de Raasdorperweg 84 zijn op basis van het geldende bestemmingsplan uitsluitend agrarische bedrijfsgebouwen toegestaan. Het gebruik van de bestaande kassen voor stalling is positief bestemd, maar een verdere uitbreiding met niet-agrarische bedrijvigheid is hier niet gewenst. Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

Zienswijze 33

Korte samenvatting:

Reclamant heeft de volgende zienswijzen:

1. In het voorontwerpplan heeft het perceel van reclamant de bestemming Wonen gekregen. In het ontwerpplan heeft het voorste gedeelte van het perceel de bestemming Wonen gekregen. Het gedeelte waarop een loods is gesitueerd en een deel tussen de loods en woonhuis, heeft de bestemming B (sb-vpb) gekregen. Op het voorste gedeelte van het perceel zijn drie aparte wooneenheden gecreëerd die sinds 1994 op deze wijze worden gebruikt. De gemeente is hiervan op de hoogte. Op Osdorperweg 579 is de situatie vergelijkbaar, daar zijn echter drie wooneenheden opgenomen en bij reclamant slechts 1. Met een beroep op het gelijkheidsbeginsel, verzoekt reclamant om aanpassing van het aantal wooneenheden van 1 naar 3 en deze op te nemen in het ontwerpplan.
2. Dit deel van het perceel heeft de bestemming B (bedrijf) gekregen. In het huidige bestemmingsplan heeft dit deel de bestemming W (wonen). De reden hiervoor is reclamant niet duidelijk. Reclamant verzoekt dan ook de bestemming voor dit deel aan te passen in W (wonen).
3. Reclamant heeft geen bedenkingen tegen de bestemming B (sb-vpb).
4. In het ontwerpplan zijn bij bestaande bouwkavels en kassen een aantal gebruiksentwikkelingen mogelijk gemaakt. Verschillende percelen aan de Osdorperweg worden aangeduid met sb-st. Deze percelen hebben in het huidige bestemmingsplan dezelfde bestemming als het perceel van reclamant, zijnde agrarisch gebied met tuinbouw.
5. Reclamant is van mening dat in het ontwerpplan geen rekening wordt gehouden met een bedrijfswoning op zijn perceel. Op dit moment loopt er nog een procedure m.b.t. de bedrijfswoning van reclamant boven de loods. Reclamant verzoekt om op het perceel van reclamant tevens de functieaanduiding bedrijfswoning (bw) op te nemen.

Beoordeling:

- Ad. 1. Aan deze zienswijze wordt niet tegemoet gekomen. De rechten uit het geldende bestemmingsplan zijn overgenomen. Aan de Osdorperweg 515 is maximaal 1 woning toegestaan.
Aan de Osdorperweg 579 zijn ten onrechte 3 woningen ingetekend. Dat is een uitbreiding ten opzichte van het vorige bestemmingsplan en dat is vanwege het Luchthavenindelingsbesluit niet toegestaan. Het plan is hierop aangepast. Aan de Osdorperweg 579 is net als op het adres van reclamant maximaal 1 woning toegestaan.

- Ad. 2. Het gedeelte tussen loods en woonhuis is aangepast en heeft conform de zienswijze van reclamant weer de bestemming 'Wonen' gekregen.
- Ad. 3. Overigens betreft de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – verpakkingbedrijf' geen verruiming maar een maatbestemming. Het verpakkingbedrijf mag worden voortgezet en mag in de toekomst ook worden vervangen door een nieuw verpakkingbedrijf, maar ter plaatse is geen andere bedrijvigheid toelaatbaar.
- Ad. 4. Het inpassen van de stallingactiviteiten in dit bestemmingsplan is niet vergelijkbaar met het al of niet inpassen van de geclaimde bedrijfswoning van reclamant. Tegen het inpassen van de bestaande stallingmogelijkheden bestaan geen onoverkomelijke bezwaren. In een stadsrandgebied als de Osdorperweg en omgeving bestaat daaraan behoefte, het gaat om het gebruik van bestaande gebouwen en ongedaan maken van deze activiteiten is geen reële optie.
- Ad. 5. In het gebied zijn geen nieuwe woningen toelaatbaar vanwege het Luchthavenindelingsbesluit. Er zijn geen zwaarwegende redenen om daar van af te wijken. Indien uit de lopende procedure voortvloeit dan reclamant aanspraak kan maken op een bedrijfswoning, zal de situatie daarop worden aangepast. Vooralsnog is er geen aanleiding daarop vooruit te lopen.

Zienswijze 34

Korte samenvatting:

1. Het elektrotechnisch installatiebureau komt niet voor in de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten-functiemenging'. Hierdoor is de legale aanwezigheid van een elektrotechnisch installatiebureau op het perceel Osdorperweg 513A niet positief bestemd.
2. Onduidelijk is wat de definitie is van een 'bedrijfsgebouw' zoals omschreven in art. 3.2 van de regels (bestemming Agrarisch).
3. Gevraagd wordt of stadslandbouw in de kassen en de specifieke vorm van stalling in de kassen onder het begrip 'bedrijfsgebouw' vallen.
4. Verzocht wordt om de opslag ten behoeve van het elektrotechnisch installatiebureau (PBH Techniek B.V. en Airsense Benelux B.V.) toe te staan in achter de bedrijfsloods gelegen agrarisch bestemde kas.
5. Gesteld wordt dat de gewenste bedrijvigheid aan de Osdorperweg 513A (elektrotechnisch installatiebureau) geen nadelige invloed heeft op de

ruimtelijke situatie en kwaliteit van het gebied en dat daarom de kas een daarvoor passende bestemming moet krijgen.

6. Onduidelijk is of in bepaling 3.5.3 van de regels (wijzigingsbevoegdheid) geïmpliceerd wordt dat bestaande glastuinbouwbedrijven met een aanduiding voor stalling van auto's, boten en caravans niet mogen uitbreiden. In de bouwvoorschriften (art. 3.2 sub a onder 3) is namelijk bepaald dat kassen waar feitelijk stalling plaatsvindt niet mogen uitbreiden.
7. Onduidelijk is waarom in de regels slechts sprake is van bestaande glastuinbouwbedrijven en geen nieuwe glastuinbouwbedrijven.

Beoordeling:

- Ad. 1. Het elektrotechnische bedrijf valt onder de categorie aannemersbedrijf. De 'Staat van Bedrijfsactiviteiten-functiemenging' is geen uitputtende lijst. Verder geeft de lijst slechts categorieën van bedrijven aan. Van belang is derhalve niet of het elektrotechnisch installatiebureau specifiek in de lijst voorkomt maar wel of deze past binnen een bedrijfscategorie die valt onder milieucategorie A of B. Op basis van de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten-functiemenging' kan dit bedrijf worden gekwalificeerd als vallend onder bedrijfscategorie 'aannemersbedrijf met werkplaats, b.o. < 1000 m²'. Deze bedrijfscategorie valt onder milieucategorie B. Dit is toegestaan binnen de bestemming 'Bedrijven'.
- Ad. 2. De beantwoording van deze vraag is reeds in de Nota van Antwoord (n.a.v. de inspraakreacties) voldoende duidelijk geformuleerd:
'Een bedrijfsgebouw is het bouwwerk waarin een bedrijf gevestigd is. Het gaat dus niet om de specifieke functie maar om het soort bouwwerk. Bij de bestemmingsomschrijving komt alleen de functie te staan. Vandaar dat bedrijfsgebouwen niet genoemd zijn bij de bestemmingsomschrijving. In bedrijfsgebouwen mogen slechts de in de bestemmingsomschrijving genoemde activiteiten worden uitgeoefend'.
- Ad. 3. Dit is niet het geval, zie nogmaals Ad 2: een functie is niet hetzelfde als een soort bouwwerk.
Voor zover de vraag er op ziet of kassen als type bouwwerk kunnen vallen onder het begrip bedrijfsgebouw zoals bedoeld in art. 3.2 (bestemming Agrarisch): dit is ook niet het geval.
De kassen zijn aangegeven met een specifieke aanduiding. Dit geldt niet voor agrarische bedrijfsgebouwen. Wel kan het in de praktijk voorkomen dat een agrarisch bedrijfsgebouw valt binnen de aanduiding 'kas' ('(ks)') omdat in het verleden een deel van de kas verbouwd is tot agrarisch bedrijfsgebouw.

- Ad. 4. Over deze kwestie loopt thans een gerechtelijke procedure. Tegen deze opslag is handhavend opgetreden door het stadsdeel. Het stadsdeel is van mening dat de bestemming Agrarisch zich niet leent voor genoemde opslag. Het feit dat binnen het ontwerp in bepaalde kassen – onder voorwaarden – een bepaalde vorm van stalling is toegestaan heeft niet tot gevolg dat daardoor iedere vorm van opslag c.q. bedrijvigheid in de kassen moet worden toegelaten. De stalling van auto's boten en caravans (stille opslag) past naar het oordeel van het stadsdeel beter binnen het plangebied dan andere vormen van opslag.
In dit specifieke geval zou het toestaan van opslag in de kas ten behoeve van het aanpandige elektrotechnisch installatiebureau een feitelijke uitbreiding van dit bedrijf tot gevolg hebben. Dit is niet wenselijk. De kassen in dit plangebied zijn net als in het huidig geldende bestemmingsplan Osdorperweg e.o. agrarisch bestemd.
- Ad. 5. Deze vraag dient in eerste instantie te worden beantwoord in het kader van de lopende gerechtelijke procedure (zie Ad 4). Voor het overige zie ook Ad 4.
- Ad. 6. Genoemde bepaling is, mede gelet op het bepaalde in de bouwvoorschriften, voldoende duidelijk geformuleerd.
Bestaande glastuinbouwbedrijven c.q. kassen waar feitelijk stalling plaatsvindt van auto's, boten en caravans mogen volgens de bouwvoorschriften niet uitbreiden, tenzij de stalling wordt beëindigd, want dan is er weer sprake van een bestaand glastuinbouwbedrijf. De kassen waar deze stalling plaatsvindt hebben op de verbeelding een aanduiding gekregen.
Voor de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid krachtens artikel 3.5. is derhalve geen relevant verschil aanwezig tussen de feitelijke en de aangeduide situatie.
- Ad. 7. Reeds in het huidig geldende bestemmingsplan is uitsluitend sprake van bestaande glastuinbouwbedrijven. Dit is overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan en past ook bij de huidige beleidsintenties om het open veenweidenlandschap zoveel mogelijk te behouden vanwege de recreatieve functie en de aanwezige natuurwaarden.

Zienswijze 35

Korte samenvatting:

1. Het adres waarop het bedrijf Jovag is gevestigd (Osdorperweg 781a) is in het ontwerpplan bestemd als 'W' en niet als 'B'. Reclamant verzoekt alsnog de loods op betreffend adres te bestemmen als 'B' zoals ook is gedaan bij de bestemming Osdorperweg 756.

Beoordeling:

Ad 1 Het gaat hier om een bijgebouw bij een woning. Het is niet de bedoeling dat dit bijgebouw nu onder de bedrijfsbebouwing wordt gebracht, en er vervolgens weer mogelijkheden ontstaan om nieuwe bijgebouwen bij de woning te realiseren. De bijgebouwen houden daarom de bestemming 'Wonen'. De bedrijfsactiviteiten kunnen worden uitgevoerd voor zover zij onder de noemer 'bedrijf aan huis' vallen.

Zienswijze 36

Korte samenvatting:

1. De zienswijze betreft de kassen van Osdorperweg 787. Deze ontbreekt in de lijst op pag. 83 als locatie waar stalling plaatsvindt. In het winterseizoen worden de kassen gebruikt als stalling, in het zomerseizoen voor tuinbouw. Reclamant verzoekt de bestemming Osdorperweg 787 te bestemmen van kas naar kas sb - st.
2. Reclamant constateert dat het gebied dat bestemd is als wijzigingsgebied te klein is om op een fatsoenlijke manier 15% van de gesloopte kas te herbouwen. Ook ontstaan bij herbouw problemen met welstand en brandweer. Reclamant verzoekt het gebied voor herbouw te vergroten.

Beoordeling:

- Ad. 1. Ten tijde van de inventarisatie waren de kassen op dit adres niet voor stalling in gebruik. Het (tijdelijke) gebruik voor stalling kan kennelijk relatief eenvoudig worden beëindigd. Het ongedaan maken van de stallingactiviteiten is hier derhalve een reële optie. Het op maat bestemmen van bestaande stallingactiviteiten is uitsluitend een optie wanneer duidelijk is dat de agrarische bedrijfsvoering ter plaatse permanent is beëindigd. Agrarisch gebruik heeft geleid op het groene karakter van het gebied nog steeds de sterke voorkeur. Omdat de kassen van reclamant nog steeds agrarisch gebruikt worden en de stallingactiviteiten slechts een tijdelijk/periodiek karakter hebben wordt geen aanleiding gezien om het bestemmingsplan hieraan aan te passen. Voor extra exploitatiemogelijkheden kan gebruik worden gemaakt van de mogelijkheden in het kader van de stadslandbouw. Aan het verzoek om de kassen aan de Osdorperweg 787 voor stalling aan te duiden, wordt niet tegemoet gekomen.
- Ad. 2. De kas achter Osdorperweg 787 heeft een oppervlakte van ongeveer 7.650 m². Dat betekent dat er ongeveer 1.150 m² aan bedrijfsgebouwen mag worden teruggebouwd. Het gearceerde gebied heeft een oppervlakte van 2.280 m² en is dus ruim genoeg om de bebouwing op een goede wijze te realiseren.

Zienswijze 37

Korte samenvatting

1. Reclamant exploiteert een glastuinbouwbedrijf van ca. 9000 m² waar gewassen worden geteeld.
Reclamant heeft geconstateerd dat uitsluitend de bestaande opslag/stalling wordt gelegaliseerd en is van mening dat hiermee sprake is van rechtsongelijkheid. Reclamant is van mening dat opslag in alle bestaande kassen mogelijk moet zijn.
Tevens geeft reclamant aan dat de aangegeven ruimte op de plankaart voor een eventuele bedrijfsruimte te klein is.

Beoordeling:

- Ad 1 Van rechtsongelijkheid is geen sprake. De bestaande stalling mag worden voortgezet omdat het ongedaan maken van deze stalling geen reële optie is. Nieuwe stallingmogelijkheden zijn in strijd met het gemeentelijke beleid voor de Hoofdgroenstructuur van Amsterdam. Om de stallingbedrijven niet te bevoordelen hebben zij geen mogelijkheden gekregen om het 'glas' nog verder uit te breiden. Ook kunnen de stallingbedrijven geen gebruik maken van de mogelijkheden voor stadslandbouw.
Wat betreft de ruimte voor de bedrijfsruimte zie de beantwoording van zienswijze 36.

Zienswijze 38

Korte samenvatting:

1. Monumentale bomen dienen in het bestemmingsplan te worden opgenomen.
2. Grutto's foerageren in de winter niet in de Osdorper Binnenpolder Zuid.

Beoordeling:

- Ad. 1. Stadsdeel Osdorp beschikt (nog) niet over een vastgestelde Bomenverordening waarin monumentale bomen zijn benoemd en vastgelegd. Bij afwezigheid van dergelijk beleid kunnen in het bestemmingsplan geen 'monumentale' bomen worden opgenomen.
- Ad. 2. Gedoeld wordt op het gestelde in de beantwoording in de Nota van Antwoord naar aanleiding van de inspraakreactie. In het ontwerpbestemmingsplan is echter geen passage opgenomen waarin sprake is van in de winter foeragerende Grutto's

Zienswijze 39

Korte samenvatting:

1. Een gedeelte van de loods Osdorperweg 781a en het voorste gedeelte van het complex Raasdorperweg 66 worden sinds jaren gebruikt als werkplaats. Beide locaties hebben in het ontwerpplan niet de bestemming 'B' gekregen maar kas-sb-st. De loods op Osdorperweg 781A is geen kas en ook niet in gebruik als stalling. Reclamant verzoekt de bestemming 'B' toe te kennen voor deze locatie.
2. Ook de werkplaats Raasdorperweg 66 is geen kas. De werkplaats heeft deels eenzelfde constructie als het kassencomplex maar het dak is van cementplaten en de wanden zijn van damwandprofiel. Reclamant verzoekt de bestemming 'B' toe te kennen voor deze locatie.

Beoordeling:

- Ad. 1. Ter plaatse van de Osdorperweg 781a zijn op basis van het geldende bestemmingsplan uitsluitend agrarische bedrijfsgebouwen toegestaan. Het gebruik van de bestaande kassen voor stalling is positief bestemd, maar een verdere uitbreiding met niet-agrarische bedrijvigheid is hier niet gewenst.
- Ad. 2. Ter plaatse van de Osdorperweg 66 zijn op basis van het geldende bestemmingsplan uitsluitend agrarische bedrijfsgebouwen toegestaan. Het gebruik van de bestaande kassen voor stalling is positief bestemd, maar een verdere uitbreiding met niet-agrarische bedrijvigheid is hier niet gewenst. Voor een verbouwing van de kassen is bij het stadsdeel geen bouwvergunning bekend.

Zienswijze 40

Korte samenvatting:

1. Gevraagd wordt om het bedrijf Ramos Natuursteen, gevestigd aan de Raasdorperweg 84, op te nemen in het bestemmingsplan. Daarbij wordt aangevoerd dat voor het opnemen hiervan dezelfde argumenten gelden als bij het toestaan van stalling in de kassen alsmede horeca en detailhandel in de kassen.

Beoordeling:

- Ad 1 'Ramos Natuursteen' past niet binnen de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen agrarische bestemming. Ook in het huidige geldende bestemmingsplan geldt voor onderhavig perceel een agrarische bestemming. De vergelijking met de in sommige kassen toegestane 'stalling van auto's boten en caravans gaat niet op. Deze gevallen betreffen een specifieke uitzonderingssituatie in de vorm van 'stille' opslag die niet kan worden

vergeleken met de intensievere en meer continue bedrijfsvoering van een natuursteenverwerkingsbedrijf.

De vergelijking met horeca en detailhandel gaat eveneens niet op. Het gaat hier om nevenactiviteiten op een beperkte schaal in het kader van stadslandbouw. Van horeca en detailhandel als zelfstandige bedrijfsvoering is derhalve geen sprake.

Er is niet gebleken van gelijke gevallen c.q. een gelijke situatie.

Gelet op het voorgaande bestaat er geen aanleiding om Ramos Natuursteen positief te bestemmen in het bestemmingsplan.

Zienswijze 41

Korte samenvatting:

1. Reclamanten maken bezwaar tegen de wijziging van de beide percelen In het ontwerpplan van WB naar W. De objecten zijn aangekocht vanwege de bestemming WB.
De wijziging beperkt de gebruiksmogelijkheden. Ook de mogelijkheden voor wonen zijn beperkt vanwege het kleine woonoppervlak en de ligging.
Reclamanten hebben geconstateerd dat het bouwblok kleiner is geworden dan het bouwblok in het geldende bestemmingsplan. Bij een eventuele herbouw van de woningen is het niet mogelijk deze verder van de rijbaan af te plaatsen of te vergroten.
Reclamanten verzoeken de bestemming WB en het bouwblok ongewijzigd te laten.

Beoordeling:

- Ad 1 In het geldende bestemmingsplan was geen bouwvlak opgenomen. Het bestemmingsvlak was gedeeld in een groot aantal andere percelen. Maximaal 50% van het bouwperceel mocht worden bebouwd.
In het onderhavige bestemmingsplan is een ruim bouwvlak toegekend dat meer dan de helft van het perceel beslaat. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd en buiten het bouwvlak mag ook nog eens 30% van de bij de woning behorende gronden worden bebouwd. De geldende bouwmogelijkheden zijn gelet hierop niet beperkt.

De woning wordt al jaren als zodanig gebruikt en is nu conform het bestaande gebruik bestemd. Op het relatief kleine perceel zijn bedrijfsactiviteiten die de omvang van een bedrijf aan huis (binnen de woonbestemming) te boven gaan, niet gewenst. De toegekende bedrijfsmogelijkheden (bedrijf aan huis) zijn in overeenstemming met de beperkte mogelijkheden op het perceel dat grenst aan andere woningen. De omzetting van de bestemming 'Wonen en Bedrijven' naar 'Wonen' is gerechtvaardigd.

Zienswijze 42

Reclamant heeft de volgende zienswijzen.

Korte samenvatting:

1. Osdorperweg 781 A: Bedrijfsactiviteiten: De omschrijving van bedrijfsstalling moet worden verruimd met stalling van toebehoren, allerlei andere voertuigen en tijdelijke, kleinschalige opslag.
2. De loods op Osdorperweg 781A is bestemd als kas sb-st. Het betreft echter geen kas, het heeft geen kasconstructie en is nooit gebruikt als kas. Het gebouw is gebruikt als werkplaats door diverse bedrijven en wordt nu gebruikt als loods door Poort watersport. Andere loodsen in het gebied zijn bestemd als W of B. Reclamant is van mening dat de loods vanwege het vroegere en huidige gebruik als B of W worden bestemd moet worden.
3. In het ontwerpplan staat dat van alle kassen op het perceel max. 15% van het kasoppervlak mag worden bebouwd met bedrijfsgebouwen. Het wijzigingsgebied is veel te klein om dit te realiseren. Bebouwing mag alleen bij de sloop van alle kassen. Reclamant is van mening dat dit niet reëel is. Voor de eigenaren is volledige sloop financieel niet mogelijk. Gefaseerde sloop zou reëel zijn.
4. Raasdorperweg 66: bedrijfsactiviteiten: Benodigde wijziging: Verruiming omschrijving stalling. De omschrijving van bedrijfsstalling moet worden verruimd met stalling van toebehoren, allerlei andere voertuigen en tijdelijke, kleinschalige opslag.
5. Gebouwen: Het verzoek van reclamant tot het toekennen van bestemming B aan het bedrijfsgedeelte is afgewezen omdat deze bestemming niet overeenkomt met de werkelijke situatie. Echter, reeds vele jaren vinden in het voorste gedeelte activiteiten plaats waarvoor bestemming B vereist. Deze activiteiten vonden reeds plaats voor de vaststelling van het huidige bestemmingsplan. In soortgelijke gevallen is de bestemming B wel toegekend.
6. Wijzigingsgebied: In het ontwerpplan staat dat van alle kassen op het perceel max. 15% van het kasoppervlak mag worden bebouwd met bedrijfsgebouwen. Het wijzigingsgebied is veel te klein om dit te realiseren. Bebouwing mag alleen bij de sloop van alle kassen. Reclamant is van mening dat dit niet reëel is. Voor de eigenaren is volledige sloop financieel niet mogelijk. Gefaseerde sloop zou reëel zijn.

7. Woningen: In het geldende bestemmingsplan staat per abuis 1 ipv 3 woningen op het perceel Raasdorperweg 66 ingetekend. De reden dat reclamant niet binnen de gestelde termijn bezwaar heeft kunnen maken, is bij de gemeente bekend. Reclamant verwijst voor verdere informatie naar de correspondentie d.d. 16 augustus 2006. Op deze brief heeft reclamant echter geen officiële een reactie mogen ontvangen.
Reclamant verzoekt om herstel zodat er weer 3 woonbestemmingen op het perceel ingetekend zijn. Tenslotte is de omissie Lutkermeerweg 50 ook hersteld.
8. Raasdorperweg 84: bedrijfsactiviteiten: De omschrijving van bedrijfsstalling moet worden verruimd met stalling van toebehoren, allerlei andere voertuigen en tijdelijke, kleinschalige opslag.
9. Gebouwen: In de oude situatie lag de loods in een gedeelte met bestemming WA.
In de nieuwe situatie is gekozen om de bestemming wonen strak om de woning te leggen. De loods is aangeduid als kas sb-st wat niet overeenkomt met de werkelijke situatie. De loods is geen kas en altijd als bedrijfspand gebruikt. Ook is de loods geen onderdeel van stallingactiviteiten en moet de bestemming B. krijgen.
Tunnelkas: de kas is niet ingetekend. Reclamant verzoekt om aanpassing.
10. Wijzigingsgebied: In het ontwerpplan staat dat van alle kassen op het perceel max. 15% van het kasoppervlak mag worden bebouwd met bedrijfsgebouwen. Het wijzigingsgebied is veel te klein om dit te realiseren. Bebouwing mag alleen bij de sloop van alle kassen. Reclamant is van mening dat dit niet reëel is. Voor de eigenaren is volledige sloop financieel niet mogelijk. Gefaseerde sloop zou reëel zijn.
11. Dubbelbestemming WS-WK: De dubbelbestemming voor meer dan 80% van het kassengedeelte heeft waarschijnlijk tot gevolg dat nieuwbouwmogelijkheden beperkt zijn. Hierdoor zal reclamant bij twee instanties vergunningsgerelateerde procedures moeten starten. Tevens kan door de grootte van de WS-WK zone moeilijk gebruik worden gemaakt van de mogelijkheid van het wijzigingsgebied.
12. Overige: Uitrust woonbestemming: het is niet mogelijk een woning te verplaatsen naar een ander perceel in het gebied Osdorperweg e.o. Reclamant is van mening dat verplaatsing van een woning naar een gunstiger gelegen plaats mogelijk moet blijven.

Beoordeling:

- Ad 1 Aan deze zienswijze is deels tegemoet gekomen. Het bestemmingsplan is aangepast in die zin dat onder stalling van auto's, boten en caravans ook

wordt begrepen de stalling van andere voertuigen. De verhuur van opslagruimte ten behoeve van derden is niet toegestaan.

- Ad 2 Zie de beantwoording van zienswijze 39.
- Ad 3 Met de regeling is beoogd de ruimtelijke situatie te verbeteren en de hoeveelheid bebouwing te verminderen. Met een gefaseerde sloop wordt die doelstelling niet gerealiseerd omdat er geen enkele garantie is dat de kassen dan verdwijnen. Niet valt in te zien dat de regeling financieel niet haalbaar is. Daar komt bij dat de regeling een aanvulling vormt op de verruimde exploitatiemogelijkheden voor de kassen voor stadslanbouw en eventuele uitbreidingsmogelijkheden voor bestaande glastuinbouwbedrijven. Daar waar nodig is het wijzigingsgebied enigszins aangepast om niet alleen terugbouwen mogelijk te maken maar ook nog enige logistieke ruimte.
- Ad 4 Zie de beantwoording van zienswijze 32.
- Ad 5 Zie de beantwoording zienswijzen 32 en 39.
- Ad 6 Met de regeling is beoogd de ruimtelijke situatie te verbeteren en de hoeveelheid bebouwing te verminderen. Met een gefaseerde sloop wordt die doelstelling niet gerealiseerd omdat er geen enkele garantie is dat de kassen dan verdwijnen. Niet valt in te zien dat de regeling financieel niet haalbaar is. Daar komt bij dat de regeling een aanvulling vormt op de verruimde exploitatiemogelijkheden voor de kassen voor stadslanbouw en eventuele uitbreidingsmogelijkheden voor bestaande glastuinbouwbedrijven. Daar waar nodig is het wijzigingsgebied enigszins aangepast om niet alleen terugbouwen mogelijk te maken maar ook nog enige logistieke ruimte.
- Ad 7 Aan de Raasdorperweg 66 zijn nooit 3 woningen mogelijk geweest. Ook in het geldende bestemmingsplan was hier sprake van maximaal 1 woning. Die is in het onderhavige bestemmingsplan overgenomen.
- Ad 8 Aan deze zienswijze is deels tegemoet gekomen. Het bestemmingsplan is aangepast in die zin dat onder stalling van auto's, boten en caravans ook wordt begrepen de stalling van andere voertuigen. De verhuur van opslagruimte ten behoeve van derden is niet toegestaan.
- Ad 9 Zie beantwoording zienswijze 32.
Een tunnelkas is geen 'glasopstand' en daarom niet ingetekend.
Wel is in artikel 3.2 van de planregels een regeling opgenomen voor tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zoals tunnelkassen met een maximale hoogte van 1,50 meter, en niet meer dan 6 maanden per jaar aanwezig zijn.
- Ad 10 Zie Ad 6

- Ad 11 Deze dubbelbestemming met beschermingszone is mede opgenomen naar aanleiding van de opmerkingen van Waternet in het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro (voorontwerpfase). Het stadsdeel heeft deze opmerkingen van Waternet overgenomen. Met de dubbelbestemming is beoogd de waterkerende functie van de dijk te beschermen. Het normale gebruik en beheer van de agrarische gronden is zonder beperkingen toegestaan. Daarvoor geldt geen aanlegvergunningplicht. Indien nieuwe bebouwing een bedreiging vormt voor de waterkerende functie zal dat beperkingen voor de bouwmogelijkheden met zich meebrengen. Overigens hebben die beperkingen altijd al bestaan op grond van de door Waternet gehanteerde 'keur' (verordening). In een lage polder als de Osdorper Bovenpolder zijn die beperkingen echter noodzakelijk.
- Ad 12 In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om woningen te verplaatsen naar een andere situering binnen hetzelfde bouwperceel. In het bestemmingsplan zijn geen mogelijkheden opgenomen om de woningen naar een geheel ander bouwperceel te verplaatsen. Daarvoor is het gebied in beginsel ook te gevoelig. In heel specifieke situaties, waarbij er veel aan ruimtelijke kwaliteit kan worden gewonnen, kan altijd nog via een bestemmingsplanherziening worden bekeken of het stadsdeel bereid is daaraan zijn medewerking te verlenen.

2.3 Aanpassingen n.a.v. zienswijzen

- ZW 3: Aan deze zienswijze is deels tegemoet gekomen. Het bestemmingsplan is in die zin aangepast dat in artikel 15.2 van de regels een ontheffingsmogelijkheid is opgenomen om de woning ook buiten het bouwvlak te kunnen vergroten tot maximaal 150 m² (oppervlakte). In artikel 15.4 van de regels is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het bouwvlak te verschuiven en elders op het perceel te situeren. Voorwaarden is wel dat tenminste 5 meter afstand tot 'de burens' wordt aangehouden en het bouwvlak niet verder achter op het perceel wordt gesitueerd. Verder zal ook moeten worden voldaan aan de geluidsnormen van de Wet geluidhinder.
- ZW 4: De bedrijfsgebouwen op de percelen die ten onrechte als bijgebouw bij een woning waren bestemd hebben een bedrijfsbestemming gekregen (Osdorperweg 456L, tussen 456 F&H, naast 456). De tuinbestemming is aangepast en weer conform de begrenzing van het geldende bestemmingsplan opgenomen. De bedrijfsbestemming is doorgetrokken tot de achtergevel van 456L. De situering van het bouwvlak voor de woning Osdorperweg 460 is aangepast. De woningen 456R en 456P met bijgebouwen hebben een woonbestemming gekregen.
- ZW 7: In artikel 15.2 van de planregels is een ontheffingsmogelijkheid opgenomen om de grenzen van het bouwvlak te kunnen overschrijden en de woning uit te breiden tot een oppervlakte van maximaal 150 m². Ook is artikel 15.4 van de planregels een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee het bouwvlak kan worden verschoven en elders op het perceel kan worden gesitueerd, teneinde de ruimtelijke en milieuhygiënische situatie op het perceel te verbeteren, of een woning die bovenop een gasleiding staat te kunnen verplaatsen. Buiten de bouwvlakken mag nog 19% van het terrein worden bebouwd met bedrijfsgebouwen. Daartoe is op de verbeelding een maximum bebouwingspercentage terrein aangeduid. De gebouwen en terreinen achter Osdorperweg 487A die ten onrechte een woonbestemming hadden gekregen hebben op aanwijzing van reclamant een bedrijfsbestemming gekregen. De contourgrens van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – autosloperij' is aangepast en gelijk achter de grens met de bestemming 'Wonen' gelegd.
- ZW 9: De manege en het hoveniersbedrijf (achter Osdorperweg 577) hebben een agrarische bedrijfsbestemming op maat gekregen. De woningen met bijbehorende bijgebouwen hebben een woonbestemming gekregen. De bedrijfsgebouwen bestemd voor agrarisch met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – hovenier en manege'.

In artikel 3.2 van de planregels is opgenomen dat de bedrijfsgebouwen hier uitsluitend binnen het bouwvlak zijn toegestaan, met een maximale goothoogte van 4 meter en een maximale bouwhoogte van 8 meter. In de bestemming 'Agrarisch' is een mogelijkheid opgenomen om de bebouwing in de toekomst elders op het perceel te situeren (via planwijziging in artikel 3.5 van de planregels).

- ZW 11: Loods achter Osdorperweg 575A krijgt bestemming 'Agrarisch' met bouwvlak en aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – hovenier en bloemenhandel'.
- ZW 12: De bestemming voor het kadastraal perceel 3981/3982 (achter Osdorperweg 512 e.v.) is aangepast conform de begrenzing in het geldende bestemmingsplan.
Het kadastraal perceel 4769 (achter Osdorperweg 512 e.v.) met loods heeft weer een bedrijfsbestemming gekregen conform het geldende bestemmingsplan en het huidige gebruik.
Het kadastraal perceel 3990 weer een bedrijfsbestemming gekregen conform het geldende bestemmingsplan.
Buiten het bouwvlak nog maximaal 12% van het terrein met de bestemming 'Bedrijf' worden bebouwd. Op de verbeelding is daartoe een aanduiding 'maximum bebouwingspercentage terrein' opgenomen.
Ten behoeve van het laarzenpad is een wijzigingsbevoegdheid in het plan opgenomen om het aangeduide traject te wijzigen indien de eigendomssituatie in de weg staat aan de uitvoerbaarheid van het aangeduide pad (artikel 4.5 van de planregels)
- ZW 19: De regeling voor de stalling van auto's, boten en caravans in artikel 3.1 van de regels is aangepast. Behalve auto's, boten en caravans is ook de stalling van andere voertuigen mogelijk.
- ZW 22: Achter Raasdorperweg 34-48 is de 'wro-zone wijzigingsgebied' versmald en verlengd teneinde het doorzicht naar het achterland open te houden.
- ZW 23: In artikel 5.3 van de planregels is de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – bouwbedrijf' vervangen door de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – transport, aannemer en hovenier'. Op de verbeelding is deze aanduiding over het gehele perceel gelegd.
De bedrijfscategorieën aannemersbedrijf en goederenvervoerbedrijf zijn toegevoegd aan de 'Staat van bedrijfsactiviteiten – functiemenging'.
De stoeterij heeft de bestemming 'Agrarisch' gekregen met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - stoeterij'.
In artikel 5 is geregeld dat de bestemming 'Bedrijf' bestemd is voor bedrijven in de categorieën A en B.
Onder de begrippen is een definitie opgenomen van de bedrijfsoppervlakte. Daaronder wordt de oppervlakte verstaan die voor het bedrijf in gebruik is (bebouwing en terrein) en ook voor deze bedrijfsactiviteiten is bestemd.
Osdorperweg 576-596 krijgt in zijn geheel bestemming 'Bedrijf'.
De 6 bedrijfswoningen krijgen een aanduiding 'bedrijfswoning'.
De loods naast 524 krijgt een bouwvlak.
In artikel 5.3 is geregeld dat maximaal 5% van de voor opslag aangeduide gronden op de percelen achter Osdorperweg 576-596 mag worden gebruikt

voor opslag, met een maximale hoogte van 4 meter.
Het bouwvlak van de woning Osdorperweg 586 is aangepast.

- ZW 31: Osdorperweg 737 krijgt bestemming 'Wonen – Stadslandbouw'.
- ZW 33: Aan de Osdorperweg 579 is maximaal 1 woning toegestaan.
- ZW 42: In artikel 3 van de planregels is een regeling opgenomen voor tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zoals tunnelkassen tot een maximale hoogte van 1,50 meter en niet meer dan 6 maanden per jaar aanwezig.

3. Opmerkingen wettelijke vooroverlegpartners

3.1 Overzicht ingekomen opmerkingen

In totaal zijn 5 opmerkingen ontvangen en 1 advies van:

1. Liander, Postbus 50, 6920 AB Duiven, schriftelijk, ingekomen op 8 december 2009.
2. Dorpsraad Sloten-Oud Osdorp, Nieuwe Akerweg 14, 1066 ES Amsterdam-Sloten, ingekomen op 14 december 2009.
3. Milieucentrum Amsterdam, Plantage Middenlaan 2G, 1018 DD Amsterdam, ingekomen op 16 december 2009.
4. Stadsdeel Geuzenveld / Slotermeer, Plein '40 – '45 1, 1064 SW Amsterdam, ingekomen op 16 december 2009.
5. Waternet, Postbus 94370, 1090 GJ Amsterdam, ingekomen op 16 december 2009.
6. TAC-commissie (gemeentelijke commissie die adviseert inzake de Hoofdgroenstructuur)

3.2 Reactie opmerkingen

1 Liander NV

Opmerkingen:

- 1 Onder verwijzing naar p. 70 van de Nota van Antwoord (inspraakreactie) wordt gevraagd om de aanlegvergunningstelsels met betrekking tot kabel- en leidingtracés zodanig te wijzigen dat duidelijk is dat de aanlegvergunningplicht uitsluitend geldt bij de aanleg van nieuwe kabel- of leidingtracés (betreft de artikelen: 9.4.1 onder j; 18.4.1 onder g; 19.4.1 onder g; 20.4.1 onder g en 21.4.1 onder g)

Reactie:

- Ad 1 De beantwoording blijft gelijk aan de beantwoording in de Nota van Antwoord. Een aanlegvergunning kan vereist zijn voor werkzaamheden die niet zijn aan te merken als bouwen. Voor werken en werkzaamheden die onder het normale onderhoud en beheer vallen is geen aanlegvergunning vereist. Het bijleggen van nieuwe kabels en leidingen wordt niet gezien als werkzaamheden vallend onder het normale onderhoud en beheer. Er zullen bij het bijleggen van een kabel of leiding opnieuw bodemverstorende activiteiten plaatsvinden. Daarom zal er opnieuw een aanlegvergunning aangevraagd dienen te worden.

2 Dorpsraad Sloten – Oud Osdorp

Opmerkingen:

Het ontwerp bestemmingsplan geeft reclamant aanleiding tot de volgende opmerkingen.

- 1 *Peilscheidingsloot*
Volgens de plankaart zullen er grote stukken weiland komen te liggen tussen de waterscheiding en de bedrijfsterreinen. Dit zal ondernemers uitnodigen de stukken weiland te betrekken bij het bedrijfsterrein. Ter voorkoming van illegale bedrijfsterrein uitbreidingen, pleit reclamant voor een strak inkaderen van de huidige bedrijfsterreinen door middel van de peilscheidingsloot.
- 2 *Cultuur historische waarden*
Reclamant pleit voor het opnemen van richtlijnen c.q. voorschriften om de cultuur historische waarden te handhaven. Het betreft de volgende richtlijnen:
 - Een minimale kaphelling voor woonhuizen en bedrijfsgebouwen;
 - Een minimale afstand (gedacht wordt aan 4 meter vanaf de erfgrens) voor huizen en gebouwen, zoals die kunnen worden gerealiseerd na bijvoorbeeld de sloop van kassen in het kader van de sloopregeling;
 - Opname van een voorschrift waardoor in de toekomst de ontsluiting van percelen vanaf de Osdorperweg dient te geschieden in de vorm van een brug.
- 3 *Bouwvlakken:* De bouwvlakken die zijn ingetekend voor woningen zijn gelijk aan of groter dan de huidige bebouwing. Reclamant vraagt zich af waarom dit is, tenslotte moeten alle bewoners gelijke opties krijgen. Reclamant pleit er voor alle bouwvlakken gelijk te maken aan de huidige bebouwing.
- 4 *Moeraszones:* Op de plankaart is de aangeplante moeraszone tussen Slibweg en de Raasdorperweg niet terug te vinden. Reclamant pleit ervoor dit alsnog in de kaart op te nemen.
- 5 *Legalisering illegaal gebruik:* Reclamant is van mening dat de gemeente het gedoogbeleid, bestaande uit het illegaal gebruik van kassen, voortzet door alle kassen en andere illegale bedrijfsruimten een andere bestemming te geven. Reclamant heeft grote bezwaren tegen de voorgestelde legalisatie. Het beleid is in strijd met het gelijkheidsbeginsel. Het geldt namelijk alleen voor de reeds bestaande gevallen.
- 6 Reclamant kan leven met een tijdelijke overgangsregeling voor kassen die niet langer als zodanig gebruikt worden. Wel moet worden voldaan aan minimale eisen van brandveiligheid. Na vijf jaar moeten de kassen weer als

kas gebruikt gaan worden of weggehaald worden. De aangedragen argumenten voor de wijziging zijn voor reclamant niet overtuigend.

- 7 Vervangen kassen door bedrijfsruimten: Reclamant is van mening dat het voorstel om kassen die gesloopt worden te kunnen vervangen door bedrijfsruimte, onvoldoende onderbouwd is. Onderzoek naar de ruimtelijke gevolgen van de maatregel ontbreekt. Reclamant verzoekt de maatregel te heroverwegen en eerst onderzoek te doen.
- 8 Verkeersaantrekkende bedrijven weren: Reclamant verzoekt de gemeente in het plan op te nemen dat de bedrijven die zich in het gebied kunnen vestigen weinig tot geen verkeersaantrekkende werking hebben. Voor bedrijven die gebruik maken van zwaar verkeer dient een verbod te komen.

Reactie:

Ad 1 Aan de situering van de peilscheiding liggen waterhuishoudkundige redenen ten grondslag. Daarbij is zoveel mogelijk aangesloten bij de bestaande sloten en watergangen.

Ad. 2. Voor de gebouwen is een maximale goothoogte en een maximale bouwhoogte voorgeschreven. Daartussen kan een kap worden gerealiseerd. Hoe die kap er uit ziet is aan de welstand overgelaten. Die kan daarbij betrekken dat het hier een landelijk gebied betreft waar de gebouwen met kappen worden afgedekt.

Een minimale dakhelling geeft geen enkele garantie voor kwaliteit of cultuurhistorisch verantwoorde bebouwing. Ook met een dakhelling van 40 graden kan een welstandelijk of cultuurhistorisch minder gewenst gebouw worden neergezet dat geen relatie heeft met het verleden. Om die reden schrijft het bestemmingsplan hier alleen de hoofdlijnen voor en wordt er in het kader van de welstand getoetst op uiterlijke kwaliteit.

Deze opmerking is verwerkt. Voor nieuwe bedrijfsgebouwen die via planwijziging en de sloop van de volledige kas kunnen worden gerealiseerd, geldt dat deze tenminste 5 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen moeten worden gebouwd. Nieuwe woningen kunnen in het gebied van het Luchthavenindelingsbesluit niet worden gerealiseerd.

Deze opmerking is verwerkt. In de bestemmingsomschrijving voor 'Water', 'Verkeer' en 'Agrarisch met waarden' is geregeld dat deze bestemmingen er mede op gericht zijn om de cultuurhistorische waarden in de vorm van bruggetjes te behouden. Nieuwe oeververbindingen moeten derhalve in de vorm van een brug worden gerealiseerd.

Ad 3 De huidige bouwvlakken zijn zoveel mogelijk strak langs de voor- en zijgevels van de bebouwing gelegd. Aan de achterzijde is vaak nog enige uitbreidingsruimte gelaten. In het landelijke gebied van Osdorp, met over het

algemeen ruime percelen, kunnen wat ruimere woningen als passend worden aangemerkt.

Daartoe bieden de bouwvlakken waar mogelijk nog enige uitbreidingsmogelijkheden.

Met ontheffing is het voor iedereen mogelijk om een woning met een oppervlakte van 150 m² te bouwen. Het perceel moet daarvoor wel de ruimte bieden. Vanwege de burens moet er tenminste 5 meter tot het huis van de burens worden aangehouden, tenzij de bestaande afstand al minder is.

- Ad 4 Deze gronden zijn nog in particuliere eigendom en worden agrarisch gebruikt. Dat kan niet zomaar worden weg bestemd. Het betekent immers dat de moeraszones vooralsnog niet uitvoerbaar zijn. Zodra Rijkswaterstaat of een andere betrokken overheid de gronden heeft aangekocht, of anderszins de verwezenlijking van de moeraszones heeft zeker gesteld, zal het bestemmingsplan daarop worden aangepast.
- Ad 5 De glastuinbouw in dit gebied heeft het al jaren moeilijk en is op zoek gegaan naar alternatieve inkomstenbronnen. Omdat daarop nooit tijdig is ingespeeld zijn de stallinglocaties ontstaan. In een stadsrandgebied als de Osdorperweg is daar namelijk behoefte aan en is daarvoor ook ruimte beschikbaar. Om die reden is er voor gekozen om de huidige stalling in te passen, maar nieuwe stalling uit te sluiten. Het bestemmingsplan biedt daartoe voldoende mogelijkheden. Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan is een inventarisatie gemaakt van de bestaande stalling. Die is op de plankaart aangeduid en in de toelichting is een overzicht opgenomen van de vierkante meters die ter plaatse van de aanduiding in gebruik waren voor stalling. Op die wijze kan eenvoudig worden geconstateerd of er sprake is van een overtreding.
- Ad 6 Zie de beantwoording Ad 5
- Ad 7 De ruimtelijke gevolgen van de sloop/herbouwregeling zijn een vermindering van de bebouwing met 85%. Bestaande kassen worden vervangen door nieuwe bedrijfsgebouwen ten behoeve van lichte bedrijvigheid. Aan de wijzigingsbevoegdheid is bovendien de voorwaarde gekoppeld dat met een inrichtingsplan moet worden aangetoond dat de herstructurering leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op het perceel. Wel is de toelaatbare bouwhoogte voor de nieuwe bedrijfsgebouwen meer afgestemd op de landelijke omgeving en veranderd van 8 meter naar een maximale goothoogte van 4 meter en een maximale bouwhoogte van 8 meter. Op die wijze kan de bouw van hoge bedrijfsloodsen worden voorkomen. Gebouwen met kappen sluiten immers beter aan bij de landelijke omgeving. Op dit punt is het bestemmingsplan aangepast.

De impact van deze bedrijvigheid zal niet veel ingrijpender zijn dan de impact van een florerend glastuinbouwgebied, waartoe het bestemmingsplan ook mogelijkheden biedt.

Er is hier gezocht naar een uitruilmogelijkheid die nog enig zicht op een vermindering van de bebouwing biedt. Een regeling waarbij kassen kunnen worden ingeruild voor woningbouw is hier niet mogelijk vanwege Schiphol en het Luchthavenindelingsbesluit. Het stadsdeel heeft er hier heel bewust voor gekozen om niet alle mogelijkheden weg te nemen en (daardoor leegstand in de hand te werken) maar actief te zoeken naar planologische oplossingen voor de gebruikers van het gebied, rekening houdend met de waarden van het gebied. In dat licht moeten ook de mogelijkheden voor stadslandbouw in de kassen en de inpassing van de bestaande stalling worden gezien.

- Ad 8 Die beperking zit er al in. Toelaatbaar zijn uitsluitend bedrijven in de categorieën A en B. Bedrijven met een grote verkeersaantrekkende werking en zwaar verkeer vallen in de categorie C, en die zijn hier uitgesloten. Wel is er in sommige gevallen sprake van bestaande rechten voor wat betreft zwaardere vormen van bedrijvigheid (categorie C). Deze gevallen zijn op maat bestemd.

3 Milieucentrum Amsterdam

Opmerkingen:

Overlegpartner heeft de volgende opmerkingen:

1. De opgave voor het versterken van het groen in het gebied komt nog onvoldoende uit de verf. De gemeente is in de loop der jaren niet adequaat opgetreden tegen bedrijven die delen van de polders hebben geclaimd voor bedrijfsuitbreiding. Overlegpartner betreurt dat in het ontwerpplan deze illegale ruimteclaims worden gehonoreerd. In de toekomst moet er alles aan gedaan worden om het veenweidegebied te beschermen.
2. Het is van belang dat de Osdorper Binnenpolder Zuid als gespaard landschap in een stevige lijst wordt gelegd door o.a. een waterscheiding tussen de bedrijfsterreinen en het veenweidegebied aan te leggen. Om illegale bedrijfsuitbreidingen in de toekomst zoveel mogelijk te ontmoedigen moet deze scheiding op de bestemmingskaart direct langs de ingetekende bedrijfsterreinen ingetekend worden.
3. Tevens moet een verplichting gelden om de bedrijfshallen zoveel mogelijk aan het oog te onttrekken. Deze verplichting moet opgenomen worden in het bestemmingsplan.

4. Overlegpartner is tegen het voorstel om het illegale gebruik van de aanwezige kassen als stalling toe te staan. De functie stalling past niet in het wensbeeld om het gebied van de stadsrandzone om te vormen tot een aantrekkelijk recreatiegebied. De kassengebieden maken deel uit van de Hoofdgroenstructuur. Het gebruik van de kassen voor stalling is in strijd met de uitgangspunten voor de Hoofdgroenstructuur. Zowel de tekst van de toelichting als in de regels dient dit uit het plan verwijderd te worden. Overlegpartner is het ook niet eens om de stalling van auto's, boten en caravans onder de bestemming Agrarisch te scharen.
5. Vrijgekomen kassengebieden moeten weer groen worden en opgenomen worden als volwaardig onderdeel van de Tuinen van West. De gebieden verdienen planologische bescherming en moeten onderdeel blijven van de hoofdgroenstructuur. Overlegpartner pleit ervoor om ook aandacht te geven aan de voordelen van het verdwijnen van de kassen in dit plangebied. De kwaliteit van een eventueel vrijgekomen kassengebied aan de zijde Ookmeerweg zou benoemd moeten worden.
6. Het ontwerpplan stelt een regeling voor dat in ruil voor de sloop van de kassen er nieuwe bedrijfsgebouwen langs de weg gebouwd mogen worden. De aangewezen locaties liggen echter in de Hoofdgroenstructuur. Bedrijfsgebouwen zijn niet groenondersteunend en de voorgestelde regeling is dus strijdig met het geldende toetsingskader. De bouw van bedrijfsgebouwen zal een toename van verkeer in het gebied veroorzaken. De eventuele gevolgen voor de luchtkwaliteit moet onderzocht worden.
7. Het verbaast overlegpartner dat er geen goede redenen bestaan om de uitbreidingsmogelijkheden van de glastuinbouwbedrijven te bevriezen. Een reden is dat de kassengebieden liggen in de Hoofdgroenstructuur. Gelet op de richtlijnen die gelden voor de toegestane mate van bebouwing en verharding, dienen uitbreidingsmogelijkheden of nieuwbouw van kassen bevroren te worden.
8. Overlegpartner wenst een duidelijker omschrijving van het begrip stadslandbouw. Het blijft onduidelijk wat wordt verstaan onder intensieve en extensieve stadslandbouwactiviteiten. Uitgangspunt bij de begripsbepaling is dat een stadsboerderij opgezet kan worden met drie doeleinden:
 - Het beheren van de groene ruimte;
 - Het aanbieden van educatie en recreatie;
 - Het uitvoeren van agrarisch natuurbeheer.

Enkel kleinschalige horeca, gericht op bovenstaande doeleinden, mag worden toegestaan. Overnachtingfuncties en verkeersaantrekkende bedrijven zijn ongewenst. Deze beperkingen moeten in de begripsomschrijving worden opgenomen.

9. Op de plankaart zouden de stroken langs de Westrandweg als natuur ingetekend moeten worden.

Reactie:

- Ad 1 In het verleden is wel opgetreden, maar weinig succesvol. De insteek van dit bestemmingsplan is dan ook om een duidelijke peildatum te creëren die een stringente handhaving mogelijk en succesvol moeten maken.
- Ad. 2. Voor de waterscheiding is zoveel mogelijk aangesloten bij de bestaande watergangen en sloten in het gebied. Er is nadrukkelijk voor gekozen daartoe niet allemaal nieuwe watergangen te creëren. Daar komt bij dat het huidige plan voldoende duidelijkheid biedt om er voor te zorgen dat de bestaande bedrijven niet nog verder het landelijke gebied intrekken.
- Ad. 3. Wat betreft de landschappelijke inpassing van de bestaande bedrijven zij opgemerkt dat de Wet ruimtelijke ordening alleen mogelijkheden biedt voor toelatingsplanologie. In het bestemmingsplan kunnen particulieren niet worden gedwongen tot ruimtelijk wenselijk initiatieven. Tenzij de overheid daartoe zelf het initiatief neemt. Op dit moment zijn die er echter nog niet.
- Ad 4 Het gebied is inderdaad een stadsrandzone en daarin is grote behoefte aan stallingruimte voor auto's, boten en caravans. De stalling vindt in de bestaande kassen plaats. Daartoe is geen nieuwe bebouwing toegestaan. De stallingactiviteiten zijn mede ontstaan omdat de glastuinbouwsector in het gebied het al jaren moeilijk heeft. De wens voor een aantrekkelijk recreatiegebied ter plaatse van het kassengebied is nooit met concrete initiatieven en geld ondersteund. Ook binnen de Tuinen van West zijn geen initiatieven opgenomen voor het kassengebied.

Het bevriezen van alle gebruiksmogelijkheden is voor de ondernemers in dit gebied geen reële optie. Daarvoor is in dit bestemmingsplan de volgende oplossing gezocht. Als eerste is naar extra exploitatiemogelijkheden voor de bestaande agrarische bedrijven gezocht. Daartoe mogen de bestaande kassen voor stadslandbouw worden aangewend. Extra exploitatiemogelijkheden bieden ook de bestaande stallingactiviteiten die mogen worden voortgezet. Nieuwe stalling is nadrukkelijk uitgesloten. Teneinde dat adequaat te kunnen handhaven is de bestaande stalling geïnventariseerd en op de plankaart aangeduid.

Verder is een sloop/herbouw regeling opgenomen die moet voorzien in aanzienlijk minder bebouwing. Ook hier is weer een afweging gemaakt tussen de belangen van het landschap en de belangen van de bestaande bedrijven. Bij sloop mag maximaal 15% worden teruggebouwd. Dat levert een vermindering op van 85% bebouwing. Meer reductie is op deze wijze niet mogelijk omdat de regeling dan financieel zo onaantrekkelijk wordt dat daarvan geen gebruik zal worden gemaakt. Om de ruimtelijke kwaliteit te

waarborgen zijn voorwaarden opgenomen. Zo moeten de doorzichten naar het achterland open blijven en dient met een inrichtingsplan te worden aangetoond dat de ruimtelijke kwaliteit op het perceel verbetert.

- Ad 5 Voornoemde kwaliteit is er op dit moment niet en kan alleen worden benoemd als daarvoor concrete herinrichtingsplannen zijn. Die zijn er nu niet.
- Ad 6 Zie ook de reactie hiervoor. Verkeersintensieve bedrijvigheid is uitgesloten. De gevolgen van kleinschalige bedrijvigheid op deze locaties zullen niet zwaarder zijn, vergeleken met de gevolgen bij een maximale invulling van de mogelijkheden die het huidige bestemmingsplan al biedt. Ook een florerende glastuinbouwsector brengt het nodige verkeer met zich mee. De omvang van de ontwikkelingen is dermate beperkt dat deze niet in betekenende mate zullen bijdragen aan de luchtkwaliteit. Daar komt bij dat het helemaal niet zeker is dat ook veelvuldig van de regeling gebruik zal worden gemaakt.
- Ad 7 Het gaat hier om bestaande bedrijven met geldende rechten. Deze bestaande bedrijven waren al aanwezig voordat het gebied onder de Hoofdgroenstructuur werd gebracht. De gewenste bevrozing is vanwege de daarmee gepaard gaande planschadeclaims niet uitvoerbaar. Om die reden is gekozen om conform het provinciale beleid voor glastuinbouw buiten de concentratiegebieden, nog uitbreidingsruimte te geven tot maximaal 20.000 m² kassen per bedrijf. Zie ook de reactie hiervoor ten aanzien van het door het stadsdeel voorgestane beleid voor dit gebied.
- Ad 8 De begripsbepaling is voldoende duidelijk. De genoemde beperkingen en uitgangspunten zijn hierin voldoende verwerkt. Tegelijkertijd moet de omschrijving niet zo stringent zijn dat ook gewenste ontwikkelingen daardoor onmogelijk worden gemaakt.
- Ad 9 Deze stroken zijn nog in particuliere eigendom en worden agrarisch gebruikt. Op dit moment is de inrichting als moeraszone niet verzekerd, laat staan dat het stadsdeel kan aangeven hoe de kosten daarvoor zullen worden verhaald. Zodra hierover meer duidelijkheid bestaat zal het bestemmingsplan daarop worden herzien.

4 Stadsdeel Geuzenveld-Slotermeer

Opmerkingen:

1. In hoofdstuk 6.6 van de toelichting is het vastgestelde milieubeoordelingsbesluit niet genoemd. Dit besluit heeft betrekking op het gehele gebied Tuinen van West en is van belang voor het plangebied

Osdorperweg e.o. Uit het ontwerpplan is niet af te leiden op welke manier toepassing is gegeven aan het milieubeoordelingsbesluit.

2. Er is geen duidelijkheid ten aanzien van de binnen het plangebied aanwezige leidingen.
3. Niet duidelijk is of met het bestemmen van de gronden tot Wonen-Stadslandbouw een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt die nu niet voor handen is. Gelet op het consoliderende karakter van het bestemmingsplan.

Reactie:

- Ad. 1. Voor de Osdorperweg e.o. is geen mer nodig. De verantwoording daarvan staat in hoofdstuk 11 van de toelichting beschreven.
- Ad. 2. Voor de leidingen is gebruik gemaakt van de informatie van de desbetreffende leidingbeheerders. Op onderdelen is het ontwerp hier nog op aangevuld.
- Ad. 3. Het stadsrandgebied van de Osdorperweg staat onder grote stedelijke druk. De belangrijkste ambitie voor het gebied, is het behoud van het waardevolle polderlandschap. Dat kan alleen als daarvoor maatschappelijk draagvlak bestaat en er ook economische dragers voor zijn. Stadslandbouw is één van de ontwikkelingen die moeten bijdragen aan het maatschappelijk draagvlak en moet zorgen voor economische draagkracht. Daartoe is stadslandbouw uitsluitend mogelijk gemaakt op bestaande voormalige agrarische bouwpercelen en in de bestaande kassengebieden. Van een ontwikkeling van groen naar rood is geen sprake. In het plan is de bescherming van het polderlandschap zorgvuldig geregeld.

5 Waternet

Opmerkingen:

1. In het ontwerpbestemmingsplan zijn een tweetal drinkwaterleidingen en een tweetal ruwwaterleidingen niet in de verbeelding opgenomen.
2. In de waterparagraaf wordt gesproken over het dempen van sloten en het graven van nieuwe sloten. Er is geen overzicht van de peilgebieden waar dit moet gebeuren en de som van het totaal aan dempingen en het totaal aan nieuw te graven sloten.

Reactie:

- Ad. 1. De genoemde leidingen zullen worden opgenomen in het definitieve bestemmingsplan.

Ad. 2. Bedoeld wordt waarschijnlijk het gestelde in paragraaf 8.3.5. Het gevraagde overzicht is niet voor handen. Overigens is de waterparagraaf een weergave van het door Waternet gehanteerde en uit te voeren beleid. De gevraagde gegevens zijn wellicht dan ook bij Waternet zelf aanwezig.

6 Advies TAC-commissie

Bij brief van 13 januari 2010 heeft de TAC-commissie een advies afgegeven naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan. Het advies behoeft hier geen verdere beantwoording want dit heeft niet de status van zienswijze. In onderstaande wordt het volledige advies letterlijk weergegeven:

“Op 22 december 2009 is door u gevraagd alsnog een TAC advies te geven inzake het ontwerpbestemmingsplan Osdorperweg e.o., gelegen in stadsdeel Osdorp. Aangezien het hier gaat om een initiatief in de Hoofdgroenstructuur, is een advies van de Technische Adviescommissie Hoofdgroenstructuur (TAC) vereist, conform de beleidsregels zoals vastgelegd in het ‘Aanvullend Toetsingskader Hoofdgroenstructuur’ (2002). Voor zover deze locatie valt onder het werkingsgebied van het SPvE Tuinen van West, dient deze tevens getoetst te worden aan het SPvE Tuinen van West, hoofdstuk 2, conform het B&W besluit van september 2008. Gerelateerd hieraan heeft de TAC in een eerder stadium reeds geadviseerd inzake het thema stadslandbouw (17 maart 2009) en bouwinitiatieven op meerdere percelen in de Hoofdgroenstructuur langs de Osdorperweg.

Aanvullend Toetsingskader

De bebouwing langs de Osdorperweg, inclusief de kassenpercelen, valt onder de werking van het ‘Aanvullend Toetsingskader Hoofdgroenstructuur’. Hiervoor is het groentype ‘(stadsrand)polder’ van kracht. Als beleidsintentie voor dit groentype geldt dat een kwaliteitsverbetering van de stadsrandgebieden nagestreefd dient te worden, onder andere door het voorkomen van uitplaatsing van NIMBY-functies. In dit type groen zijn kleinschalige recreatieve voorzieningen toegestaan als observatiepunten, informatieborden, routing (land, water), kano- en roeiboortcentra en een informatiecentrum.

SPvE Tuinen van West

Het SPvE Tuinen van West bevat op hoofdlijnen de inrichtingseisen voor het plangebied Tuinen van West. Deze inrichtingseisen vormen een belangrijk beleidskader bij de herziening van de binnen dit gebied vallende bestemmingsplannen. Voor het Osdorpse deel van het landelijk gebied (Osdorperbovenpolder, Osdorperbinnenpolder Zuid en de Lutkemeerpolder) gaat het vooral om de realisering van extensieve recreatieve voorzieningen zoals fiets- en voetpaden, natuurbeheer en de ontwikkeling van stadslandbouw. De bestaande

inrichting en het gebruik van het bestemmingsplangebied 'Osdorperweg en omgeving' veranderen hierdoor nauwelijks.

Het uitgangspunt voor het bebouwingslint aan de Osdorperweg en voor de tuinbouwkassen is dat geen nieuwe voorstellen vanuit groen c.q. recreatie worden gedaan. Weliswaar wordt in het SPvE Tuinen van West erkend dat dit gebied deel uitmaakt van de Hoofdgroenstructuur, maar tevens wordt geconstateerd dat het reeds in hoge mate bebouwd is.

Het SPvE Tuinen van West is een uitwerking van de Hoofdgroenstructuur en bevat de volgende relevante uitgangspunten:

De natuurwaarden (weidevogels), de landschappelijke waarden (open veenweidegebied) en de cultuurhistorische waarden (historisch polderlandschap), moeten behouden blijven en beschermd worden. Dit heeft tot gevolg dat de polders/weilanden vooral worden bestemd voor agrarisch (mede)gebruik, natuurbeheer en landschaps-beleving. Daarbij is routegebonden recreatie (fietsers en wandelaars) toegestaan. Hiertoe zullen binnen het plangebied een aantal fiets- en wandelpaden worden aangelegd.

Verder is het plangebied aangewezen voor de ontwikkeling van 'Stadslandbouw'. Stadslandbouw is een nieuw begrip waarvoor op landelijk niveau nog geen eensluitende definiëring is vastgesteld. In het nieuwe bestemmingsplan wordt de volgende met de projectgroep Tuinen van West besproken definitie gehanteerd: 'Agrarisch bedrijf in combinatie met groene dienstverlenende nevenactiviteiten die inspelen op natuur- en landschapsbeheer in het open veenweidegebied van de Osdorper Binnenpolder Zuid of het open droogmakerij landschap van de Osdorper Bovenpolder en/of die inspelen op de recreatieve landschapsbeleving van deze polders en/of die inspelen op voedselproductie, waarbij tenminste 10% van de inkomsten uit agrarische activiteiten moeten voortkomen'.

Over terugdringing van de verrommeling is in het PvE Tuinen van West niets opgenomen. Het SPvE Tuinen van West volstaat met een verwijzing naar het stadsdeelbeleid, waarin slechts sprake is van een opgave om de verrommeling te consolideren. Dat wil zeggen dat toename van de bebouwingmogelijkheden en uitbreiding van niet-agrarische bedrijfsactiviteiten niet is toegestaan.

In het SPvE Tuinen van West valt het bestemmingsplangebied in de vlakken Weidegebied Osdorper Bovenpolder (SL1), Osdorper Binnenpolder Zuid (SL2) en Moerasstroken Westrandweg (N2).

In vlak SL1 wordt de ontwikkeling tot stadslandbouw mogelijk gemaakt.

Bij een keuze voor stadslandbouw zal in overleg met de agrarische ondernemers de Osdorper Bovenpolder door middel van een onverhard wandelpad licht ontsloten worden voor wandelaars. Een onverhard wandelpad kan seizoensgewijs afgesloten of verlegd worden om bijvoorbeeld broedende vogels niet te verstoren.

Vlak SL2 dient ten behoeve van de uitoefening van stadslandbouw, waarbij het behoud van het traditionele landschappelijke beeld voorop staat. Als enige grotere restant van het eertijds uitgestrekte veenweidelandschap tussen Amsterdam en het Haarlemmermeer, fungeert het nu als landschappelijk museum ('bodemarchief').

Daarnaast vertegenwoordigt het gebied belangrijke natuurwaarden. In het kader van

een te nemen peilbesluit, waarbij het oppervlaktewater met 10 cm zal worden verlaagd, zal Waternet een peilscheiding aanbrengen. De Osdorper Binnenpolder zuid wordt hierdoor gesplitst in een peilvak langs de Osdorperweg en een peilvak dat de open polder omvat. In het peilvak langs de Osdorperweg wordt het waterpeil gehandhaafd ter bescherming van de bebouwing langs de Osdorperweg. N2 is in het Landschapsplan Westrandweg (Rijkswaterstaat) bestemd voor de aanleg van een moeraszone van gemiddeld 15 meter breedte. De intentie is om de kavels die hiertoe door Rijkswaterstaat onteigend worden, in hun geheel als (natte) natuur te ontwikkelen. In het Landschapsplan is aan de oostelijke zijde van de Westrandweg voorzien in een verbrede bermsloot met natuurfunctie. De intentie is om het gehele vlak te ontwikkelen tot moeras/natte natuur.

Het plan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft tot doel functies als agrarisch natuurbeheer, polder- en veenlandschap, stadslandbouw en extensieve recreatie te bevorderen. Het bestemmingsplan heeft een consoliderend karakter.

Het plangebied wordt begrensd door de Wijsentkade, de Ringvaart, de gemeentegrenzen van Haarlemmerliede en Spaarnwoude, de bovensloot langs de Osdorperweg, de sloot ten oosten van het volkstuinpark 'De Eendracht', het Ma Braunpad en de Ookmeerweg.

Voor de bestaande glastuinbouwbedrijven zijn uitbreidingsmogelijkheden opgenomen tot maximaal 20.000 m² kassen per bestaand bedrijf. Voor stadslandbouw geldt dat maximaal 350 m² bruto vloeroppervlakte mag worden aangewend voor horeca- en detailhandelactiviteiten per stadslandbouwvestiging. Voor stadslandbouw is het tevens van wezenlijk belang dat er altijd een relatie is met agrarisch natuur- en landschapsbeheer, landschapsbeleving, milieueducatie en/of voedselproductie. In het bestemmingsplan is een sloopregeling opgenomen in ruil voor bouwmogelijkheden aan de weg. Zo zijn er via planwijzigingen mogelijkheden om in ruil voor de sloop van kassen, nieuwe bedrijfsgebouwen op te richten aan de weg. Zo mag maximaal 15% van de gesloopte kassen worden teruggebouwd in de vorm van bedrijfsgebouwen en mag deze bebouwing niet verder dan 120 meter de polder insteken (vanaf de weg).

Advies

De door u verstrekte informatie ('ontwerpbestemmingsplan Osdorperweg e.o.' oktober 2009, het aangeleverde kaartmateriaal en de begeleidende brief van 22 december 2009) geeft de TAC aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen.

Algemeen

In de eerste plaats stelt de TAC dat zij met instemming kennis heeft genomen van het Ontwerpbestemmingsplan Osdorperweg e.o. Deze instemming geldt eveneens voor de wijze waarop in dit ontwerp de problematiek rond de ter plekke aanwezige rafelranden van de grootstedelijke samenleving is behandeld. De onbeheersbare situatie langs de Osdorperweg is de laatste jaren bij herhaling besproken in de TAC en is twee keer onderwerp van een oculaire inspectie geweest. In het

Ontwerpbestemmingsplan wordt zorgvuldig omgegaan met de ter plaatse aanwezig natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten.

De TAC constateert tegelijkertijd dat er de afgelopen jaren aanzienlijke verrommeling in het betreffende gebied heeft plaatsgevonden die inbreuk betekent op de landschappelijke kwaliteit van het gebied. De oppervlakte van de woon- en bedrijfspercelen langs de Osdorperweg, alsmede het bouwvolume van de daarop aanwezige bebouwing is fors toegenomen. Veel kavels hebben zich in het veenweidegebied uitgebreid, zonder dat hierop actief is gehandhaafd. Vanwege het belang dat het groen heeft voor de kwaliteit van een grootstedelijke samenleving, is betreurenswaardig dat hierdoor inmiddels overgangsrechten verkregen zijn. Door de toenemende bebouwingsdichtheid is bovendien nog maar op enkele locaties vrij doorzicht in het polderlandschap.

De TAC ziet het als een absolute voorwaarde dat vanaf nu daadwerkelijk wordt gehandhaafd, zodat nog verdere verrommeling wordt voorkomen. De voorgestelde regelingen in het ontwerpbestemmingsplan Osdorperweg zijn wat dat betreft hoopgevend.

De TAC houdt iedere verdere uitbreiding van het bebouwde oppervlak of van het bouwvolume voor niet inpasbaar, tenzij bij de uiteindelijke planvorming duidelijk wordt aangegeven dat de recreatieve gebruikswaarde van het groen daar ter plekke ermee is gediend. In de Hoofdgroenstructuur zijn bouwen en wonen namelijk niet toegestaan. Indien er voor het voortbestaan van een bepaalde functie in het plangebied meer ruimte nodig is, dan zal het benodigde bouwvolume elders in het gebied gevonden moeten worden. De voorgestelde sloopregeling biedt daartoe de mogelijkheid en zal als zodanig ook gebruikt moeten worden.

Stadslandbouw

De TAC is van mening dat wanneer stedelingen de landbouw en het platteland als waardevolle omgeving gebruiken om te recreëren, dat een positieve bijdrage levert aan het draagvlak voor deze nieuwe vorm van landbouw.

Informatieve activiteiten zoals rondleidingen en educatie kunnen de betrokkenheid met de landbouw in de regio versterken. Andere activiteiten waarbij stedelingen intensiever bij de landbouw worden betrokken kunnen daarnaast vorm krijgen.

Want ook voor het meewerken en zelfoogsten en voor een nader contact met een boer of tuinder blijkt een vraag te bestaan. Voor dergelijke initiatieven is het zeer belangrijk dat ze goed toegankelijk zijn. Een locatie in de stadsrand biedt hiervoor mogelijkheden, omdat daar de agrarische bedrijven gemakkelijk wandelend of fietsend bereikbaar zijn.

De TAC staat echter op het standpunt dat stadslandbouw geen doel in zichzelf is, maar een middel dat ingezet kan worden om de groene functie van een gebied overeind te houden c.q. te versterken als tegenwicht tegen de stedelijke druk. Stadslandbouw is een breed begrip dat op verschillende wijzen geïnterpreteerd kan worden. Alleen door helder te definiëren welke functies wel en welke functies niet inpasbaar zijn binnen dit begrip, worden situaties voorkomen waarbij een toegekende functie geleidelijk uitgroeit tot een programma dat onwenselijk en onbeheersbaar blijkt.

De TAC concludeert dat stadslandbouw inpasbaar is in de Hoofdgroenstructuur, mits het begrip concreet wordt gedefinieerd en weloverwogen ingepast. De TAC acht functies binnen de stadslandbouw inpasbaar als die een duidelijke link hebben met natuur- en landschapsbeheer, natuur- en milieueducatie en/of zorg, waarbij een nauw contact tussen boeren en stedelingen een minimale voorwaarde en specifiek aandachtspunt is. Gedacht moet worden aan kleinschalige initiatieven, zonder verblijfsrecreatief element, zoals schoolwerktuinen, verkooppunten van zelfverbouwde producten, speelvoorzieningen in een groene setting, een kinderboerderij en een zorgboerderij/centrum.

De functie moet een meerwaarde inhouden voor de groen kwaliteit en gebruikswaarde van de Hoofdgroenstructuur ter plekke. Wat dat betreft wijst de TAC u op de formulering op pagina 36, waarbij 'overnachten bij de boer' wordt geschaard onder het recreatief medegebruik van het landschap. De TAC stelt zich echter op het standpunt stelt dat de Hoofdgroenstructuur niet is bedoeld om verblijfsrecreatie mogelijk te maken. De TAC wordt graag overtuigd dat er bij eventuele plannen voor 'overnachten bij de boer' geen sprake is van een beginnende hotelfunctie, maar dat de groene kwaliteiten van de boerderij of in haar omgeving daartoe uitnodigen en het plan bijdraagt aan het onderhoud van het landschap, natuur en cultuurhistorische kwaliteiten van het gebied. Alleen dan kan bij wijze van uitzondering de mogelijkheid tot overnachten worden toe ge laten. Indien niet duidelijk blijkt dat er in deze zin sprake is van een uitzonderlijke situatie, dan moet de TAC concluderen dat het gaat om het vestigen van een beginnende hotelfunctie en dat het plan om die reden niet inpasbaar is in de Hoofdgroenstructuur. Tevens zal de TAC niet instemmen met een vergroting van het bouwvolume. De nieuwe functie zal dus binnen het bestaande bouwvolume gerealiseerd moeten worden, al dan niet na ver- of nieuwbouw.

Op dezelfde wijze beoordeelt de TAC plannen welke de vestiging van zorgboerderijen, kinderopvang en naschoolse opvang in de Hoofdgroenstructuur betreffen. De TAC stelt dat de zorgtaken die worden aangeboden, strikt gerelateerd moeten zijn aan zaken als agrarisch natuurbeheer, landschapsbeheer, landschapsbeleving, milieueducatie, voedselproductie en dergelijke. Hierbij verwijst de TAC naar de randvoorwaarden welke op pagina 150-151 in het bestemmingsplan worden geformuleerd voor de mogelijkheden tot stadslandbouw. Daarnaast wil de TAC duidelijk stellen dat in dergelijke gevallen de zorgfunctie adequaat gerealiseerd moeten kunnen worden binnen het bestaande bouwvolume en dat er geen voorzieningen worden getroffen om overnachten mogelijk te maken. De voorgaande uitgangspunten zal de TAC ook hanteren bij het beoordelen van plannen tot vergroting van het bebouwde oppervlak of het bouwvolume ten behoeve van andere functies, bestaande of nieuwe.

Tot slot acht de TAC ook geen enkele vorm van zelfstandige horeca inpasbaar in stadslandbouw. Uitzondering hierop vormen zeer kleinschalige initiatieven die onderdeel uitmaken van een stadslandbouwfunctie, zoals de verkoop van ijs en het aanbieden van eten en drinken bij een boerderij. De in het ontwerpbestemmingsplan Osdorperweg e.o. gehanteerde definitie – die mede op basis van het TAC-advies

over stadslandbouw is bijgesteld - en de aangehaalde voorbeelden op pagina 92 acht de TAC inpasbaar.

Kassen

Ten tijde van de instelling van de Hoofdgroenstructuur waren de kassen al in het betreffende gebied aanwezig en daarmee zijn ze ingepast in de Hoofdgroenstructuur ter plekke. Volgens het Aanvullend Toetsingskader Hoofdgroenstructuur is een kas echter niet inpasbaar binnen het groentype stadsrandpolder. Een initiatief tot de realisatie van nieuwe kassen zal dan ook door de TAC negatief worden beoordeeld. Redenerend vanuit de uitdaging om de Hoofdgroenstructuur te laten functioneren als kwaliteitsimpuls voor het bredere gebied (Tuinen van West), is de TAC van mening dat het gebied landschappelijk waar mogelijk groen dient te worden ingevuld, op een dusdanige wijze dat het de groenbeleving en gebruikswaarde van het gebied als geheel versterkt. Kassen vormen wat dit betreft een beeldbepalend element in het landschap en zijn daarom strijdig met de uitgangspunten van de Hoofdgroenstructuur.

De TAC acht het aanbevelingswaardig om de activiteiten en functies binnen de kassen waar mogelijk een zo groen mogelijk karakter te laten vervullen. Stadslandbouw is wat dat betreft een acceptabele invulling, mits helder gedefinieerd. Gedacht kan hierbij worden aan specifieke initiatieven als tropische volkstuinten (overdekte volkstuinten), een kassenklas (overdekte schoolwerktuin) en een overdekte natuurspeeltuin.

Opslag van caravans, auto's en boten is wat dit betreft onwenselijk, ondanks het feit dat de TAC zich kan voorstellen dat dit vanuit bedrijfseconomisch oogpunt een aantrekkelijke invulling is. De TAC heeft dan ook moeite met de in het ontwerp bestemmingsplan Osdorperweg voorgestelde intentie om de kassen een bedrijfsbestemming te geven in plaats van een agrarische natuurbeheer bestemming, en de opslag en stalling van caravans, boten en auto's in de aangeduide kassen toe te staan. De TAC waardeert het gegeven dat de opslag in kassen middels maatbestemmingen tot een aantal percelen wordt beperkt ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Ook waardeert de TAC de opgenomen constructie in het ontwerpbestemmingsplan die het mogelijk maakt dat op het moment dat de kassen zijn afgeschreven, een andersoortige bedrijvigheid is toegestaan (waarmee de opslagfunctie vervalt). Hetzelfde geldt voor de toegevoegde wijzigingsbevoegdheid met sloopregeling. Ter extra stimulans zou nog een 'uitsterfregeling' overwogen kunnen worden.

Samengevat stelt de TAC vast dat zij kennis heeft genomen van de plannen met betrekking tot de toekomst van het groen in het bestemmingsplangebied Osdorperweg e.o.. Bij de uitwerking daarvan in concrete plannen zal de TAC bijzondere aandacht schenken aan de hiervoor genoemde randvoorwaarden. De TAC verwacht in dat kader ook actief geïnformeerd te worden over en betrokken bij de verdere uitwerking van de plannen voor dit gebied.

maart 2010
Nota van Zienswijzen
ontwerpbestemmingsplan
Osdorperweg e.o.

Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Osdorp
Nota van Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Osdorperweg e.o.

Hoogachtend,

Prof. dr. G.J. Borger
Voorzitter van Technische Adviescommissie Hoofdgroenstructuur”

3.3 Aanpassingen n.a.v. opmerkingen vooroverlegpartners

Reden

Na sloop van de bestaande kassen mag maximaal 15% worden teruggebouwd in de vorm van bedrijfsgebouwen. De bouwhoogte van die bedrijfsgebouwen is afgestemd op de landelijke omgeving. De maximale goothoogte bedraagt 4 meter en de maximale bouwhoogte 8 meter. Daarbinnen kan maximaal 1 bouwlaag met kap worden gerealiseerd.

Aanpassing

Na wijziging ten behoeve van sloop kassen en herbouw maximaal 15% bedrijfsgebouwen mag de goothoogte van de nieuwe bedrijfsgebouwen niet meer dan 4 meter bedragen en de bouwhoogte maximaal 8 meter.

Reden

Om de doorzichten naar het achterland open te houden is het gewenst dat de bedrijfsgebouwen die via planwijziging en na sloop van de volledige kas kunnen worden teruggebouwd, tenminste 5 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen worden gebouwd.

Aanpassing

Voor nieuwe bedrijfsgebouwen die via planwijziging en de sloop van de volledige kas kunnen worden gerealiseerd, geldt dat deze tenminste 5 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen moeten worden gebouwd.

4. Ambtshalve aanpassingen

4.1 Regels

Reden

Het plan is gereed gemaakt voor de digitale beschikbaarstelling conform de RO-standaarden en heeft daartoe een ID-nummer gekregen conform de Amsterdamse standaard voor de naamgeving van ruimtelijke plannen.

Aanpassing

In artikel 1.2 is het correcte ID-nummer opgenomen.

Reden

In de bestemmingsomschrijving voor 'Agrarisch' met stadslandbouw in de kassen is expliciet opgenomen dat de intensieve vormen van stadslandbouw zoals boerderijwinkel en kantine/horeca beperkt moet blijven tot 350 m². De rest van de kassen/bedrijfsgebouwen mag uiteraard wel worden gebruikt voor teelt en/of verwerken van de agrarische producten. Ook de administratie ten behoeve van het bedrijf is binnen deze regeling toelaatbaar.

Aanpassing

In artikel 3.3. is in de specifieke gebruiksvoorschriften expliciet geregeld dat ruimte voor de verwerking/bewerking van de agrarische producten niet binnen de 350 m² voor intensieve stadslandbouwfuncties is begrepen.

Reden

In de bestemming 'Agrarisch met waarden' is expliciet opgenomen dat de weilanden mogen worden gebruikt voor het beweiden met vee.

Aanpassing

In de bestemmingsomschrijving van 'Agrarisch met waarden' in artikel 4 is expliciet opgenomen dat de weilanden bestemd zijn voor het beweiden met vee.

Reden

In de begripsomschrijving voor stadslandbouw is expliciet geregeld welk gebruik voor paarden wel is toegestaan en welk gebruik niet. Productiegerichte paardenhouderijen zoals een paardenhouderij waar paarden worden getraind en verhandeld zijn binnen Stadslandbouw niet toegestaan. Voor dergelijke bedrijven zijn in de regel grote bouwvlakken van 1 tot 2,5 hectare nodig en uitgebreide voorzieningen met open paardenbakken met omheining en verlichting. Dergelijke bedrijven en voorzieningen verdragen zich niet met het karakteristieke natte polderlandschap waar veel vogels zitten.

Het grazen van paarden in het weiland past daar wel binnen, maar intensievere vormen waarbij paardenbakken met verlichting nodig zijn, passen niet. In de begripsomschrijving van stadslandbouw is daartoe bepaald dat productiegerichte paardenhouderijen niet zijn toegestaan, maar enkel ruiterspad gerichte paardenhouderijen en nog enkele vormen van paardenhouderij die met een kleiner bouwvlak toekunnen en waarbij geen intensief gebruik (anders dan grazen) van het weidelandschap nodig is. Ook maneges en echte agrarische paardenbedrijven zoals een stoeterij zijn uitgesloten omdat deze vanwege hun ruimtebehoefte en intensieve gebruik niet passen in dit gebied.

Aanpassing

In de begripsomschrijvingen in artikel 1 is het begrip stadslandbouw aangevuld met ruiterspaarden gerichte paardenhouderij, paardenmelkerij, stalhouderij, privé-stal en pensionstal. Productiegerichte paardenhouderijen zoals een trainings- en africhtingstal, een sportstal, een handelsstal en een fok en opfokstal zijn uitgezonderd en dus niet toegestaan. De begrippenlijst is aangevuld met deze verschillende vormen van paardenhouderij.

Reden

Tijdens de behandeling van het ontwerp in de Raad is benadrukt dat vanwege de cultuurhistorie en het landelijke karakter van de Osdorperweg, bruggetjes gewenst zijn in plaats van dammen. In de huidige situatie zijn echter al een groot aantal dammen aanwezig. Daarom is in de planregels voor de bestemming 'Water', 'Verkeer' en 'Agrarisch met waarden' opgenomen dat de bestaande oeververbindingen een positieve bestemming krijgen, maar dat het beleid gericht is op de ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden in de vorm van bruggetjes voor de toegang tot percelen. Nieuwe oeververbindingen op een plek waar er nog geen was, zullen dan ook uitgevoerd moeten worden in de vorm van een brug.

Aanpassing

In de bestemmingen Water (art. 14), Verkeer (art. 13) en Agrarisch met waarden (art. 4) hebben de bestaande oeververbindingen een positieve bestemming gekregen, maar is expliciet opgenomen dat deze bestemmingen er mede op zijn gericht om de cultuurhistorische bruggetjes te behouden en ontwikkelen.

Reden

Voor woningen is een ontheffingsmogelijk opgenomen om de woning te vergroten tot een maximale oppervlakte van 150 m². Daarnaast is voor woningen een wijzigingsbevoegdheid opgenomen met behulp waarvan de woning kan worden verplaatst naar een locatie elders op het perceel, teneinde de ruimtelijke situatie op het perceel te verbeteren. Die mogelijkheden zijn ook opgenomen voor bedrijfswoningen.

Om de ruimtelijke situatie op een perceel te verbeteren is het met wijziging ook mogelijk het bouwvlak voor een bedrijfsgebouw te verplaatsen.

Aanpassing

In artikel 5.2 is een ontheffingsmogelijkheid opgenomen om bedrijfswoningen te vergroten tot een maximale oppervlakte van 150 m².

In artikel 5.4 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het aanduidingsvlak voor een bedrijfswoning naar elders op het perceel te verplaatsen, alsmede een bevoegdheid om het bouwvlak voor een bedrijfsgebouw naar elders op het perceel te verplaatsen.

4.2 Verbeelding

Reden

Op de verbeelding zijn binnen de bestemmingsvlakken ter hoogte van de Osdorperweg 454 t/m 456 T in totaal 16 woningen (waaronder 2 bedrijfswoningen) opgenomen.

Dit berust op een vergissing en komt niet overeen met de feitelijke situatie en het vigerende bestemmingsplan. Op basis van het vigerende plan zijn maximaal 13 woningen toegestaan. Gebleken is dat ter plaatse van de percelen 456 E en 456 B & C sprake is van bedrijfsbebouwing in plaats van woningen.

Aanpassing:

De bouwvlakken c.q. woonbestemmingen ter plaatse van de Osdorperweg 456 E en de Osdorperweg 456 B en C zijn omgezet naar een bedrijfsbestemming waardoor het totaal aantal woningen uitkomt op in totaal 13.

Reden

In het plan hebben de hoveniersbedrijven een bestemming 'Agrarisch' gekregen met de aanduiding 'hovenier'. Deze bestemming sluit beter aan op het landelijke karakter van de omgeving. Ook op Osdorperweg 756 is een hoveniersbedrijf gevestigd. De bedrijfsbestemming is derhalve aangepast naar een agrarische bedrijfsbestemming met de aanduiding 'hovenier'.

Aanpassing:

Het hoveniersbedrijf aan de Osdorperweg 756 krijgt net als de andere hoveniers in het plangebied een agrarische bedrijfsbestemming met de aanduiding 'hovenier'.

Reden

Ten onrechte zijn ter hoogte van de Osdorperweg 684-688 niet het volgens het geldende bestemmingsplan mogelijke aantal woningen opgenomen.

Aanpassing

Conform het geldende bestemmingsplan zijn er ter hoogte van de Osdorperweg 684-688 4 woningen met een bouwvlak mogelijk gemaakt en kunnen er daarnaast nog 4 woningen met wijziging worden gerealiseerd. Op de plankaart is daartoe een 'wro-zone wijzigingsgebied' opgenomen, met daaraan gekoppeld een wijzigingsbepaling in de planregels waarin is opgenomen dat ter plaatse van het wijzigingsgebied nog 4 woningen kunnen worden toegevoegd onder de voorwaarde dat voldoende afstand tot de burens wordt gehouden.

Reden

Ter plaatse van de Osdorperweg 595-597 is volgens het geldende bestemmingsplan en de inventarisatie slechts 1 woning aanwezig.

Aanpassing

Ter plaatse van de Osdorperweg 595-597 is de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangepast en teruggebracht naar 1.

Reden

Ter plaatse van de Osdorperweg 585 is een bedrijfswoning aanwezig waarvoor geen aanduiding was opgenomen.

Aanpassing

Osdorperweg 585 bedrijfswoning aanduiden op de verbeelding.

Reden

Op het perceel Lutkemeerweg 48 is ten onrechte een bouwvlak aangewezen waar geen bebouwing aanwezig is en waar ook geen geldende rechten op bebouwing bestaan.

Aanpassing

Op het perceel Lutkemeerweg 48 is een ten onrechte toegekend bouwvlak geschrapt.

Reden

Tussen Osdorperweg 944 en 960 is een bouwvlak ingetekend ten behoeve van een nieuwe vergunde woning. Het perceel valt net buiten de werking van het Luchthavenindeling Besluit. Ruimtelijk is het de invulling van een open ruimte tussen een rijtje bestaande woningen waarbij de ritmiek kan worden voortgezet, terwijl er voldoende doorzicht overblijft.

Aanpassing

Tussen Osdorperweg 944 en 960 is een bouwvlak toegevoegd ten behoeve van een nieuwe woning.

Reden

Achter de Osdorperweg 937 is een grote kas gesloopt. Omdat alle kassen op de verbeelding zijn aangeduid is de aanduiding van de verbeelding verwijderd.

Aanpassing

Achter Osdorperweg 937 is een deel van de aanduiding 'kas' van de verbeelding verwijderd.

Reden

Ten onrechte was aan de Osdorperweg 663 de bestemming 'Maatschappelijk' toegekend. De vestiging van een maatschappelijke instelling is hier van de baan. Aan het perceel is weer een bedrijfsbestemming toegekend.

Aanpassing

Voor de Osdorperweg 663 is de bestemming 'Maatschappelijk' gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf'.

Reden

Weiland achter Osdorperweg 697 is visueel afgescheiden van het polderland. Daarom is de agrarische bestemming ter plaatse vervangen door de bestemming 'Groen'. Rond de autobedrijven en dit stukje groen komt een groene struweelafscherming om de bedrijven landschappelijk in te passen. De groene afscherming is daartoe aangeduid als 'specifieke vorm van groen – struweel'.

Aanpassing

De bestemming 'Agrarisch met waarden' voor het weilandje achter Osdorperweg 697 is vervangen door de bestemming 'Groen'. De groene afscheiding tussen bedrijven en weilanden is voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – struweel'.

Reden

De tuinbestemming naast Osdorperweg 722 is vervangen door de bestemming 'Groen'. Het groen mag worden gebruikt voor het grazen van vee. De aanleg van paardenbakken en omheiningen met verlichting is niet toegestaan.

Aanpassing

Het weilandje naast de Osdorperweg 722 heeft de bestemming 'Groen' gekregen zodat het kan worden gebruikt voor het laten grazen van vee.

Reden

Het bouwvlak voor de woning Osdorperweg 685 is aangepast zodat de bestaande woning in het bouwvlak is opgenomen. .

Aanpassing

Het bouwvlak voor de woning Osdorperweg 685 is aangepast conform de bestaande woning.

Reden

Voor de woning aan de Lutkemeerweg 92 is de kadastrale grens van het perceel aangehouden. De toegang tot de Wysentkade heeft de bestemming 'Natuur' gekregen.

Aanpassing

De groene toegang tot de Wysentkade naast de woning Lutkemeerweg 92 heeft de bestemming 'Natuur' gekregen.

Reden

Ten onrechte is voor de Osdorperweg 555/559 maar 1 woning aangeduid. Er staan hier 3 woningen.

Aanpassing

Het aantal aangeduide woningen aan de Osdorperweg 555/559 is in overeenstemming gebracht met het werkelijke aantal van 3 woningen.

Reden

Het perceel Osdorperweg 530 is aangepast conform het overleg met de eigenaar. Het achterste gedeelte van de gronden die nu in gebruik zijn voor het bedrijf krijgen weer een agrarische bestemming, in ruil voor een bouwvlak op het bestaande bedrijfsterrein.

Aanpassing

Het achterste gedeelte van het perceel achter de Osdorperweg 530 heeft een agrarische bestemming gekregen zodat de bedrijfsbestemming nog circa 275 meter de polder insteekt (dat was 320 meter). Op het bedrijfsperceel is een extra bouwvlak opgenomen ten behoeve van een bedrijfsgebouw.

4.3 Toelichting

Reden

In verband met de vele leidingen in het gebied heeft een onderzoek naar de Externe veiligheid plaatsgevonden. Volgens dat onderzoek worden de oriëntatiewaarden nergens overschreden.

Aanpassing:

De resultaten van het externe veiligheidsonderzoek zijn in de toelichting opgenomen.

Reden:

In het plan komen een aantal woningen voor die boven op een gasleiding zijn gebouwd. Mede naar aanleiding van een aantal zienswijzen en een advies van de DMB zijn er in het plan wijzigingsbepalingen opgenomen die het mogelijk maken om woningen en gebouwen die bovenop een gasleiding of in de zakelijk recht strook van een leiding zijn gesitueerd, te verplaatsen naar een locatie elders op het perceel buiten de zakelijk recht zone van de leiding.

Verder is de CO-2 leiding op de verbeelding conform de RO-standaarden weergegeven als gasleiding. De kerosineleiding is als brandstofleiding weergegeven op de verbeelding.

Aanpassing

In artikel 15.4 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen met behulp waarvan woningen die bovenop een gasleiding zijn gebouwd kunnen worden verplaatst naar een locatie elders op het perceel.

Reden

Ten einde de ruimtelijke kwaliteit op een perceel te kunnen verbeteren is in artikel 5.4 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen met behulp waarvan de bouwvlakken voor bedrijfsgebouwen kunnen worden verschoven.

Aanpassing

In artikel 5.4 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee het mogelijk wordt de bouwvlakken voor bedrijfsgebouwen te verschuiven naar een locatie elders op het perceel.

Reden

In de toelichting zijn een aantal onjuistheden en onduidelijkheden verbeterd.

Aanpassing

Naar aanleiding van de behandeling van het ontwerp in de Raad is de toelichting op een aantal plaatsen verduidelijkt. Zo is de verwijzing naar proceseisen geschrapt (paragraaf 3.5.3), zijn de verwijzingen naar de afslag van de Westrandweg geschrapt, is omschreven

maart 2010
Nota van Zienswijzen
ontwerpbestemmingsplan
Osdorperweg e.o.

Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Osdorp
Nota van Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Osdorperweg e.o.

wat onder Oud Osdorp wordt verstaan (het gebied rond de knik waar de gebouwen aan de rand van de weg staan) en zijn een aantal foutieve verwijzingen verbeterd.

5. Verslag zienswijzenavond 18 november 2009

Mevrouw Broekhuis, avondvoorzitter, opent de zienswijzenavond voor bewoners/belanghebbenden om 20.00 uur en heet iedereen hartelijk welkom. Vanavond is er gelegenheid tot het indienen van mondelinge en schriftelijke zienswijzen.

Na de presentatie van mRO is er gelegenheid tot het stellen van vragen. In de pauze kunnen de kaarten worden bestudeerd. Na de pauze kunnen zienswijzen mondeling worden ingediend. Deze zienswijzen worden genotuleerd. De voorzitter geeft het woord aan wethouder Steeman.

Ook wethouder Steeman heet de aanwezigen welkom op de gecombineerde informatie- en zienswijzenavond. Hij herkent veel mensen die ook op de inspraak aanwezig waren. Hij is blij met de grote belangstelling. Tijdens de vorige bijeenkomst zijn verschillende belangen van bewoners gehoord. De belangen zijn zeer uitlopend, hij denkt aan bewoners, bedrijven en natuurliefhebbers. De Osdorperweg heeft een bijzondere samenstelling en is zeker niet standaard. Het is een spannend gebied. Het ontwerp moet helderheid geven over de mix van natuur, wonen en werken, het moet duidelijkheid geven aan iedereen. Na de start in 2005 komt nu eindelijk de afronding in zicht. Gezien de samenvoeging tot Nieuw West is het belangrijk dat het bestemmingsplan nog in deze bestuursperiode wordt vastgesteld. Ook de raad vindt dit belangrijk, juist nu. Een nieuw bestuur brengt ongeacht de kwaliteiten ook onzekerheid mee. Elke discussie kan weer opnieuw worden gevoerd. Dit kan worden voorkomen door nu een besluit te nemen over het bestemmingsplan. Hij nodigt de aanwezigen uit een zienswijze in te dienen en een mening te geven om zo tot een evenwichtig bestemmingsplan te komen.

De voorzitter geeft het woord aan de heer Van Veldhuisen, mRO.

De heer Van Veldhuisen leidt de aanwezigen door het plan middels een Powerpointpresentatie.

Hij meldt dat er tot nu toe 48 inspraakreacties van bewoners en bedrijven zijn binnengekomen. Ook zijn er zestien vooroverlegreacties ontvangen van andere overheden, zoals de provincie Noord-Holland, de gemeente Amsterdam maar ook het hoogheemraadschap van Rijnland en een aantal leidingbeheerders van het gebied. Deze reacties zijn beantwoord in de Nota van Antwoord.

Naar aanleiding van de reacties is het bestemmingsplan behoorlijk aangepast. Van 5 november jl. tot en met 16 december a.s. ligt het ontwerpbestemmingsplan ter inzage. Tot en met 16 december a.s. kunnen de zienswijzen worden indienen. Als de zienswijzen binnen zijn, worden ze bekeken. Het gaat snel, het plan moet in februari 2010 in de raad worden behandeld en in maart 2010 door de raad worden vastgesteld. Als het plan is vastgesteld is er daarna alleen nog een mogelijkheid om in beroep te gaan bij de Raad van State.

Er zijn veel individuele reacties ontvangen van bewoners. Die zijn allemaal doorgenomen en het plan is aan de hand daarvan wel of niet aangepast. Een grote wijziging in het bestemmingsplan is het kassengebied en het stallen van auto's, boten en caravans in de kassen. Tot slot is het plan aangepast aan de verschillende leidingen die door het gebied lopen.

In het vorige plan hadden de kassen de bestemming 'Gemengd'. Daarbinnen mocht glastuinbouw, kassen, stadslandbouw en overall stalling van auto's, boten en caravans plaatsvinden. De kassen mochten niet verder uitgebreid worden en er zat een sloopregeling in. Bij sloop van een kas mocht een bedrijfsgebouw worden teruggebouwd met een maximum van 15% en een maximum van circa 5000 m². Daar moet wel de hele kas voor worden gesloopt. Op de regeling voor de kassen zijn veel reacties ontvangen. Enkele bestaande glastuinbouwbedrijven merkten op dat ze in het oude bestemmingsplan nog mochten uitbreiden tot 20.000 m² aan kassen.

Ook werd opgemerkt dat stalling van auto's, boten en caravans niet in het gebied past. Dit gebied is aangewezen als Hoofdgroenstructuur en een belangrijk groengebied voor Amsterdam. Naar aanleiding daarvan is de regeling aangepast. Het bleek dat toch nog behoorlijk wat agrarische activiteiten in de kassen plaatsvinden. De bestemming 'Gemengd' is dan niet terecht. De kassen krijgen dan ook weer een agrarische bestemming. Bovendien mogen de bestaande glastuinbouwbedrijven de geldende rechten uit het vorige plan overnemen. Voor zover ze nog geen 20.000 m² aan kassen hebben staan, mogen ze uitbreiden tot maximaal 20.000 m² kas per bedrijf.

Voor de stalling is de regeling getroffen dat alleen de bestaande stalling gehonoreerd wordt. De stalling die er nu is, mag blijven zitten en mag niet worden uitgebreid en er mag geen nieuwe stalling meer komen.

De sloopregeling is gebleven.

De heer van Veldhuisen beantwoordt vragen van aanwezigen.

U zegt dat het gebied is geïnventariseerd. Hoe is dat gebeurd?

Een aantal mensen is door het gebied gelopen.

Is het ook gedocumenteerd?

Ja, we hebben een overzicht van het agrarisch gebruik en van de vierkante meters stalling. Grofweg staat er 16 ha aan kassen. Daarvan is 5 ha voor stalling in gebruik en 11 ha is agrarisch.

Het gaat om specifieke situaties. Er zijn situaties op tekening, zijnde ook stallingen, waarvan aanwijsbaar is dat er maar een aantal auto's staat en een groot gedeelte ook nog gewoon als kas wordt gebruikt. Hoe ga je dan controleren als het straks toch weer stalling wordt, terwijl het hele gebied nu al aangegeven staat als stalling?

Ik denk dat we voor het plan dit gaan koppelen aan de lijst die we hebben met de vierkante meters, zodat de aanduiding kas naar de regel verwijst dat er in die kas, op dat adres, zoveel vierkante meter aan stalling zit. Dan heb je een overzicht waaraan je je vast kunt houden.

Het idee achter de sloopregeling is dat het achterland weer vrij komt en dat de nieuwe bebouwing wordt geconcentreerd langs de weg. De arcering loopt ongeveer 100 meter uit de weg.

Ik heb het plan opgehaald en ben me wezenloos geschrokken. Ik zal u uitleggen waarom. In het hele plan zit een rechtsongelijkheid. De vorige keer heb ik me al uitgelaten over het feit dat er van die 36.000 m² 15% herbouw gepleegd mag worden. In principe niet zo gek, maar als je de arcering neemt van het perceel, dan wordt de 5400 m² niet helemaal vol gezet. Er is geen ingang en geen uitgang. Dan ga ik even naar de andere perceeltjes kijken die u hebt gearceerd. En dan vergelijk ik het perceel dat wij in gebruik hebben met een perceel dat ook in gebruik is. Daar arceert men een perceeltje van ongeveer 15.000 m², gemeten met mijn meetlintje. En bij mij, op mijn perceeltje, arceren ze een gedeelte van 5000 m². Dat kan niet. Als het gaat over 15% herbouwen, moet men ook de mogelijkheid hebben om het stukje op een normale wijze te bebouwen en dit op een normale wijze te kunnen doen. De centrale stad kan wel zeggen: we willen het niet verder het land in hebben, waarom mag ik niet een klein stukje meer het land in, zodat er wel een ingang en uitgang komt?

Dat is niet de bedoeling. De bedoeling van die regeling is dat er zo geconcentreerd mogelijk aan de weg wordt gebouwd, maar het moet natuurlijk wel een werkbare regeling zijn. Ik begreep al van mijn collega Dhr. F. van Beek dat u daar...

Maar vorige keer heb ik ook ingesproken. In de situatie zoals het nu is, heeft het totaal geen doorzicht naar achteren. Dus de ruimtelijke werking die de gemeente voor ogen heeft, komt er ook niet, want die is er alleen maar vanaf de dijkzijde. Ik vind het een slecht ingevuld geheel. Ik voel me benadeeld.

Oké, we noteren de reactie en u mag die straks ook nog formeel als zienswijze indienen.

Ik doe het ook schriftelijk.

Ja, dat lijkt me heel verstandig.

Mag ik ook nog even een vraag stellen voor de duidelijkheid? Die 15% waarover u spreekt, is dat kasoppervlak of perceeloppervlak?

Dat zijn de vierkante meters kas die u sloopt en daarvan 15% tot een maximum van circa 5000 m².

Dus als je een kas hebt van 1000 m² mag je maar 150 m² uitbreiden.

Ja.

Terwijl het perceel veel groter is.

Ja. Je mag wel kassen uitbreiden.

Dan moet ik het eerst uitbreiden en dan herbouwen!

Ik ben Henk Celie. Ik heb een vraag over die tekeningen. Die zijn ingevuld met die functies in een heel klein lettertype. Dat moet je met een loep bekijken. De voorbeelden staan wel groot, ik begrijp niet waarom dat zo klein erin moet staan.

Er zijn twee overzichtskarten, het is een groot gebied. Het zijn deze twee en daar zijn de lettertjes inderdaad heel klein. Daarnaast zijn er uitvergrotingen gemaakt waarbij de letters wel leesbaar zijn. Het is even zoeken maar hieronder op de kaart, de legenda, staat precies hoe die bladen werken. Hier ziet u twee grote vlakken van het gebied, dat zijn deze twee grote karten. Daarbinnen ziet u weer kleinere rode vlakken, dat zijn de detailkarten. Dat kunt u als het goed is wel lezen.

Mijn naam is R. Kentie. Ik sluit een beetje aan op de mijnheer die net heeft gesproken. Wanneer je die 15% gaat terugbouwen, lijkt het inderdaad zo dat je van perceelgrens tot perceelgrens kunt terugbouwen in de breedte, is dat zo?

Op uw eigen perceel neem ik aan.

Ja.

Op uw eigen perceel, binnen het gearceerde gebied, ja, dat kan.

Hoe sluit het dan aan op de visie dat er doorkijken moeten zijn en dat je dan het landelijke aspect van het achterliggende deel, dat is aangemerkt als groengebied, niet meer kunt ervaren als je daar een schoenendoos van links naar rechts hebt. Dan krijg je een soort muur.

Ja, dat is het lastige van zo'n regeling.

Je kunt toch restricties erin bouwen, net als bij woningen. Je kunt bijvoorbeeld zeggen: je moet zo ver van de erfgrans af blijven. Ik zeg maar wat: 5 meter aan weerszijden. Dan heb je in ieder geval 10 meter voor uitkijk elke keer als er een perceel wisselt. Zoiets kun je toch gewoon invoeren?

Dat moeten we misschien wel goed in overweging nemen. Het lastige is dat de omvang van de kassen heel erg verschilt.

Het ene heeft te maken met de kassen en het 15% terugbouwen. Het andere heeft te maken met de visie op het landelijk gebied. Die twee bijten elkaar. Nu lijkt het zo alsof er een soort Chinese muur gebouwd zou kunnen worden waardoor het landelijk gebied, dat jullie ook belangrijk achten, dat wil je dan juist teruggeven, niet te zien is. Er zal een oplossing voor de frictie moeten worden gezocht.

(De voorzitter geeft Frederik van Beek, de projectleider, het woord:)

Om op de Chinese muur terug te komen, er zit in de sloopregeling, die 15%-regeling, een voorwaarde dat je een inrichtingsplan maakt. Het is niet zo dat je zomaar een Chinese muur kunt bouwen. In de sloopregeling zit een vereiste dat je een bepaalde afstand moet houden tussen oprit en bebouwing. Er moet zeker een plan aan ten grondslag liggen waarbij er bepaalde doorzichten zijn. Je kunt niet zomaar de hele boel met een muur dichtbouwen.

Dat ben ik niet met u eens. Dat is namelijk een subjectief beoordelingsfenomeen. Je kunt het ook gewoon regelen in het bestemmingsplan en dan kun je er niet omheen. Nu is het aan de beoordelaar om het zo te interpreteren. Wat betreft de afstand tot de bebouwing, het gaat alleen maar over de diepte maar je moet ook de breedte doen.

Een inrichtingsplan kun je niet in een bestemmingsplan plaatsen.

Jawel. Je kunt wel degelijk afstanden tot de perceelgrens bepalen. Dat kan wel.

Kijk zo'n muur, het gaat om stedenbouwkundige argumenten. Stedenbouwkundige argumenten zijn sowieso subjectief. Die kun je natuurlijk wel in algemene vorm in een bestemmingsplan plaatsen. Dat is in zekere zin al gebeurd door het eisen van een inrichtingsplan, maar je kunt het niet tot in detail gaan aangeven. Afstanden van de bebouwing worden bijvoorbeeld ook genoemd. Dat is er in verwerkt maar nog niet op detailniveau, dat is aan het stadsdeel.

Dat is ook aan de keuze die je maakt. Natuurlijk niet, je hoeft niets te doen. Maar je krijgt een reactie. Zou je dat nu toch alsjeblieft willen doen, om op die manier te dwingen dat er geen andere mogelijkheid is en dat die doorkijken blijven.

Je moet zo'n inrichtingsplan indienen, dat is een voorwaarde.

Het inrichtingsplan wordt subjectief beoordeeld als er geen eisen worden gesteld.

Mijn naam is Piet Breure, ik wil het bouwvlak even zien. Wat ik niet helemaal uit de toelichting kan halen, zijn percelen met een woonbestemming. Neem even deze; dat is een woonbestemming. Het staat me bij dat in het oude bestemmingsplan een bebouwingspercentage van 30% staat als je daar één woning neerzet. Nu probeer ik het nieuwe bestemmingsplan een beetje te vertalen. En als ik het nu goed lees, dan mag je nu dus alleen op dit vlakje, precies op dit vlakje, een woning terugzetten.

Ja.

Dat lees ik dus goed. Dan denk ik: ik zie aan de Osdorperweg heel veel percelen waarbij de woningen een beetje in het achterland staan. In het oude bestemmingsplan stond 30% en daarbij een bouwlijn, een woning op dat vlak, maar niet op het oude vlak. Daarmee is de Osdorperweg behoorlijk opgeknapt. Dan zie je dus een oude woning die een beetje achteraf staat, gesloopt worden en er komt een nieuwe woning voor terug. Als ik nu bewoner zou zijn van een flatje dat een beetje achterin staat, dan denk ik: ik moet precies dat flatje met die omvang weer terugbouwen. Het mag maar weinig groter. Ik geloof 30%.

Ja klopt.

Dus als ik nu een kaveltje heb waar een woning op staat van 30 m² dan mag daar straks weer een woning staan van 39 m² grondoppervlakte. Als u daarmee de Osdorperweg een opknopbeurt wilt geven, dan denk ik dat u de plank mislaat.

In het oude plan hadden we niet in de hand waar die woning terug zou komen. U veronderstelt dat er netjes in de gevellijn zal worden gebouwd, maar dat hoeft niet. Dat is vrijgelaten. Het idee was er juist omdat de handhaving hier in dit gebied gewoon moeilijk is. Het idee van het bestemmingsplan was oké, wat er nu staat, dat leggen we vast. En als we dat met bouwvlakjes op de kaart doen, kan iedereen precies zien: mijn woning staat op de kaart, die is gehonoreerd. En die mag gesloopt worden en er wordt nieuw gebouwd, maar die mag niet ergens anders worden gebouwd. Er mogen er ook geen twee voor terugkomen. We hebben de bestaande situatie vastgelegd. In mijn ogen is het gebied zo verrommeld doordat allerlei woningen helemaal achter op het perceel staan.

Nee, maar het gebied is wel opgeknapt doordat er bij een woning die eigenlijk niet op een goede plaats stond, een nieuwe woning terugkwam die mooi op dat perceel past. Dat belemmert u hiermee.

Volgens mij staan er al heel veel woningen, het merendeel van de woningen staat eigenlijk netjes in de rooilijn.

Bij de bestemming Wonen is er wel binnenplans een ontheffingsmogelijkheid. Willen mensen de woning meer naar aan de voorkant naar de weg plaatsen, in jullie voorbeeld het bouwvlak achter op het perceel, dan is dit toegestaan. Dat is een stedenbouwkundige wens, de bebouwing naar de weg toe. Daar is binnenplans ontheffingsmogelijkheid voor.

En de omvang dan? Als er nu een woning staat van 30 m² en ik mag 30% uitbreiden?

In principe moet de omvang, het aantal vierkante meters, gelijk zijn aan het bestaande bouwvlak.

Dan krijgt u toch nooit het enthousiasme om het te verbeteren? Dan gaat het verpauperen. Iemand moet enthousiast zijn om het op te knappen. Als je dan 39 m² grondoppervlak mag terugbouwen, ga je dat niet terugbouwen. Dat doe je niet. Dat is de investering niet waard. Het bestemmingsplan deugt in deze zin niet. In het vorige bestemmingsplan was het bebouwingspercentage met een maximum van zoveel vierkante meters per woning. Dat had gehandhaafd kunnen blijven. Waarom is dat niet gehandhaafd?

Dat heb ik u net uitgelegd. Wij willen de bestaande situatie vastleggen omdat nu eindelijk eens duidelijkheid moet komen over wat er wel en wat er niet gebouwd mag worden. Het gaat met bouwvlakken beter dan met zo'n percentage.

Het percentage heeft naar mijn idee een probleem opgeleverd. Als er in een perceel twee dingen stonden genoemd, dat de ene eigenaar eerder ging bouwen dan de andere eigenaar. Dat had ook in het percentage ondervangen kunnen worden. Als de bestaande bouw niet groter is dan het percentage, dan is het gewoon het percentage. Is de bestaande bebouwing groter dan het percentage, dan mag een groter gebouw worden teruggebouwd. Nu gaan we het allemaal met bouwvlakken doen.

Je kunt het op honderd verschillende manieren regelen. Wij hebben het op deze manier geregeld.

Zoals u het nu doet, belemmert u heel veel mogelijkheden.

Nee, dat ben ik niet met u eens.

Jawel. Ik wil er nog wel een voorbeeld van geven. Je hebt een woning staan, die staat binnen het gebied van een gasleiding. Als ik een bouwaanvraag indien om die woning te vernieuwen, moet ik 5 meter van die gasleiding af zijn. Dat betekent dat de helft van de woning verdwijnt. Dan zou ik nog die 30% mogen uitbreiden, dan houd ik niets over. Daar kun je je auto niet eens naar binnen duwen. Wat dat betreft worden we bestolen met het aangeven van deze vlakken. Op het aangegeven stukje tuinen en erven zit ook een beperking.

Wat u nu noemt, is een ander punt. Ik kan me herinneren dat er woningen op de gasleiding staan. Ik denk dat je, net als met die regeling als je naar voren wilt bouwen in de rooilijn, dit via ontheffing kunt regelen en dat we voor dat soort situaties een uitzondering maken.

Geeft u die nu dan maar zwart-op-wit aan dan. Dan weten we waar we aan toe zijn. Als u dat over twee jaar doet...

Daarvoor staan we hier vanavond. Er kunnen zienswijzen worden ingediend en daar moeten wij op reageren. Als we die mogelijkheid willen opnemen, zullen we het doen. Dan zullen we de ontheffing regelen. Dat krijgt u zwart-op-wit.

Dan moet ik het dus zelf aan gaan geven. Nu, op dit moment, ligt dat probleem er niet. Als ik nu wil schuiven binnen het bouwvlak met een woning is dat geen probleem en dat maakt u er nu wel van.

Nee, wij maken een nieuw bestemmingsplan omdat het oude bestemmingsplan ook allerlei problemen geeft. Het is verouderd. Je moet het elke tien jaar herzien. Er moet een nieuw bestemmingsplan komen.

Dat is ook allemaal wel duidelijk denk ik, maar het beperkt ons met dit plan in de mogelijkheden om de bebouwing op ons perceel op een dusdanige wijze naar eigen inzien in te vullen door die woonvlakken aan te geven. We kunnen niet schuiven. Dat is nu beperkt. Met deze bouwvlakken is het gewoon beperkt. Er staat een kavel grond te koop met een woning erop. Die staat nu te koop. Die woning is bedoeld om te slopen, de prijs is er ook naar. De nieuwe eigenaar denkt, hij ziet allerlei percelen waarbij oud gesloopt wordt en nieuw opgebouwd, die staat er niet eens bij stil dat deze beperking nu in het nieuwe bestemmingsplan staat. Die staat er niet eens bij stil. Als hij langs de Osdorperweg rijdt, ziet hij woningen verrijzen die verbetering geven. Dat verwacht deze eigenaar ook te doen en dat is in dit geval gewoon geen opknappen meer.

Iedereen wil voor zijn eigen perceel zo veel mogelijk vrijheid. Die wil overal op zijn eigen perceel bouwen, maar als je burens in één keer gaan bouwen vlakbij jouw woning?

Dat is toch keurig netjes in het bouwbesluit vastgelegd?

Voor dat bestemmingsplan was het 30% bebouwen. Dat was op zich heel flexibel. Een Welstandscommissie beoordeelt hoe de bebouwing op het perceel komt te staan. Dan ben je ook nog gehouden om dat goed in te richten. Vervolgens wordt gewoon gekeken of het goed past in het plan.

U doet net of er van alles wordt weggenomen. Bestaande gebouwen staan op de kaart. Daarbuiten mag u nog uitbreiden, op sommige percelen is dat 60% vanuit het verleden overgenomen. U doet net of niets kan. Dat is niet zo.

U geeft zelf aan dat je op het bouwvlak weer moet bouwen. Je mag niet schuiven.

Ja.

Je mag niet schuiven. Als een woning ongelukkig staat op een bouwperceel dan mag je niet schuiven. Dat is niet handig. Dat moet je nu regelen want later krijg je geen toestemming. Nu is het gewoon niet handig om het zo vast te leggen.

Als ik er ook nog even iets op mag zeggen: ik heb het idee, als ik die mijnheer zo hoor, en zo ervaar ik het zelf, dat er best nog percelen zijn die een bepaald oppervlakte hebben, maar er staan ook woningen op die hartstikke oud zijn en veel kleiner dan er tegenwoordig gebouwd wordt, omdat mensen tegenwoordig

een aantal woonvierkantemeters willen hebben. Zo is er een perceel met ruim 2500 m² waarop een heel klein huisje staat. Ik kan me heel goed voorstellen dat mensen dat op willen doeken. Dan komt een perceel vrij van 2500 m², dat leent zich ervoor om daar een mooi vrijstaand huis op te bouwen. In dit geval kan er eigenlijk alleen maar een woning uit de jaren '30 terugkomen. Dat is niet meer van deze tijd.

Ja, dat knapt de Osdorperweg ook niet op.

Het zijn twee verschillende argumenten die ik nu hoor. We nemen ze mee, beide reacties.

Pauze

(De voorzitter geeft het woord aan de heer Van Veldhuisen:)

Als u wat over dit plan wilt zeggen, doe dat dan vooral via een zienswijze. De mogelijkheid om naar de rechter te gaan daarna, als u het er echt niet mee eens bent, is gekoppeld aan het indienen van een zienswijze. Als u nu denkt: ik heb al een inspraakreactie gegeven, ik ga niet nog een keer een zienswijze indienen, dan mag dat, maar dan kunt u niet meer naar de rechter. Dan krijgt u van de rechter te horen: had u maar een zienswijze moeten indienen. Het stopt hier voor u. Dit ter overweging.

De voorzitter: De zienswijze kun je op drie manieren inleveren:

- op een formulier;
- via internet;
- vanavond via de notuliste met naam en huisnummer.

ZIENSWIJZEN

De heer Timmer. Ik woon op een boerderij aan de Osdorperweg **737**. Ik zie er alleen maar woonbestemming op zitten terwijl ik schapen houd op mijn boerderij. Ik wil er graag een stadslandbouwbestemming op hebben. Dat is heel belangrijk voor mij.

De heer Markus, Osdorperweg **697**. Er is gesproken over de leidingen. Ik ben van mening dat verschillende leidingen nog niet zijn ingetekend. Ik heb ook in mei jl. hierover ingesproken. Vier transportleidingen van de waterleiding staan bijvoorbeeld niet op de tekening aangegeven.

De heer Breure, Osdorperweg **487c**

U kunt al een beetje raden wat mijn zienswijze is. Dit is om op de Osdorperweg toch te gaan werken met bebouwingspercentages in plaats van bouwvlakken, dus zoals ze nu in de bestaande bestemming zijn vermeld. Het afgelopen bestemmingsplan

heeft ontwikkelingen in gang gezet waarvan ik denk: het opknappen van de Osdorperweg is daarmee gerealiseerd. Deze wijzigingen zijn nadelig. Het oude bestemmingsplan voldoet goed en het nieuwe bestemmingsplan heeft te veel beperkingen.

De heer Meekel. Het betreft het perceel Osdorperweg 456 a t/m z, 458, 460 462. Ik zie in de plannen niet juist aangegeven wat de bestemmingen zijn van de huidige bebouwingen en hiervoor wil ik graag een nieuwe inventarisatie, in overleg met mij. Daarmee komen we tegelijkertijd wel op de andere zienswijzenpunten terecht.

Ik doe een tweede ronde. **De heer Breure.**

Een van de dia's is precies de locatie waar ik het over heb. In deze situatie zit in dit deel een bedrijfsbestemming. De bedrijfsbestemming is hier ook ingetekend. Voorheen was dit stuk wonen en bedrijven. Dan begrijp ik dat het in het nieuwe bestemmingsplan wonen of bedrijven wordt. Nu is hele bestemmingplan wonen. Mijn visie is: als dat zo is, hier staat ook apart bedrijven benoemd, benoem dan hier ook dit stuk apart bedrijven.

De voorzitter geeft het laatste woord aan de wethouder.

Politici hebben altijd het laatste woord. Dat is natuurlijk maar ten dele waar, want volgens mij hebt u op 3 maart 2010 weer het laatste woord en dan heeft de politiek mooi het nakijken.

Ik vond het een goede avond en heb toch weer een aantal dingen gehoord waarvan ik denk: daar moeten we even goed naar kijken. Ik wil u vragen om echt te reageren en de zienswijzen in te dienen tot en met uiterlijk 16 december 2009. Dat is toch de termijn die ervoor staat. Wij gaan ons best doen om ervoor te zorgen dat wij voordat de nieuwe raad wordt geïnstalleerd, op 2 mei 2010, dit besluit over het bestemmingsplan hebben genomen. Ik heb voor de pauze al het belang aangegeven dat ik eraan hecht en dat ook de deelraad eraan hecht.

Ik ben heel benieuwd naar het aantal zienswijzen en hoop u wellicht tegen die tijd op een raadsvergadering te ontmoeten waarbij het bestemmingsplan wordt besproken en ook daadwerkelijk wordt vastgesteld.

Bedankt voor uw komst. Veel succes en tot ziens.

N.B.: voor beantwoording mondelinge zienswijzen zie paragraaf 2.2