

*Nota van beantwoording zienswijzen
(ontwerp)bestemmingsplan Gijsbrechtkwartier*

1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Gijsbrechtkwartier heeft vanaf donderdag 14 december 2023 tot en met 24 januari 2024 gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er 4 zienswijzen ingediend. Daarnaast zijn er buiten de periode van terinzagelegging nog 3 zienswijzen ontvangen. Met het oog op de zorgvuldigheid en in lijn met de jurisprudentie over dit onderwerp zijn alle 7 zienswijzen behandeld en voorzien van een reactie.

2 Zienswijzen

Samenvatting zienswijze 1

Op 15 januari 2024 is een zienswijze ontvangen van Liander, netbeheerder en eigenaar van een 50kV-verbinding die door het plangebied loopt. De zienswijze is binnen de periode van terinzagelegging ontvangen en ontvankelijk.

In de zienswijze wordt gevraagd om de ligging van de 50kV-kabelverbinding planologisch veilig te stellen door ter plaatse van het tracé een dubbelbestemming op te nemen en passende bouwregels en een omgevingsvergunningenstelsel op te nemen voor het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden ter bescherming en de bereikbaarheid van de verbinding voor storing en/of onderhoud.

Reactie:

De 50kV kabelverbinding is per abuis niet opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Het leidingtracé zal op de verbeelding worden toegevoegd en tevens juridisch worden geborgd in de planregels door middel van een dubbelbestemming die voorziet in regels ter bescherming en bereikbaarheid van de verbindingkabel.

De zienswijze leidt tot aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan.

Samenvatting zienswijze 2

Op 19 januari 2024 is een zienswijze ontvangen van Waternet. Waternet is door het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht gemandateerd om alle waterbeheertaken uit te voeren. De zienswijze is binnen de periode van terinzage legging ontvangen en ontvankelijk.

In de zienswijze wordt gevraagd om het ontwerpbestemmingsplan op de volgende punten aan te passen:

- in de toelichting wordt nog verwezen naar het Waterbeheerplan 2016-2021. Gevraagd wordt te verwijzen naar het Waterbeheerplan AGV 2022-2027;
- met het oog op het bepalen van de benodigde watercompensatieopgave wordt gevraagd om op een tekening aan te geven wat de huidige verhardingsoppervlakten zijn en wat de toekomstige verhardingsoppervlakten zijn. Voor de tuinen dient uit te worden gegaan van 50% verhard oppervlak;
- met het oog op een klimaatbestendige waterhuishouding en het onderhoud van de watergangen wordt gevraagd aan te geven in hoeverre de waterinfrastructuur wordt aangelegd en ingericht overeenkomstig de eisen van het waterschap. In dat kader heeft ook overleg plaatsgevonden in het kader van de watertoetsprocedure. Het waterschap is van mening dat in het huidige ontwerp onvoldoende rekening is gehouden met de meegegeven uitgangspunten. Zo staat in de waterparagraaf van het ontwerpbestemmingsplan beschreven dat het waterschap de sloten onderhoudt. Dat is niet correct. Het waterschap onderhoudt in principe alleen watergangen die voldoen aan de Leidraad Ontwerp nieuwe infrastructuur water.

Voor zover niet aan die eisen wordt voldaan wordt gevraagd ook in de toelichting op het bestemmingsplan nader te motiveren waarom ervoor is gekozen om af te wijken van de afspraken in het Handboek Onderhoud Oppervlaktewater.

Reactie:

In de toelichting is per abuis nog verwezen naar het Waterbeheerplan 2016-2021. De toelichting zal worden aangepast waarbij een verwijzing en beschrijving van het Waterbeheerplan 2022-2027 worden opgenomen.

De zienswijze is door Waternet toegelicht in een nader overleg. Daarbij is door Waternet aangegeven dat er nog een aantal aandachtspunten was vanuit het aspect water. Naar aanleiding daarvan is een tekening uitgewerkt waarin de watercompensatieopgave inzichtelijk is gemaakt aan de hand van de bestaande en toekomstige verhardingsoppervlakken. Deze tekening wordt als bijlage aan de toelichting op het bestemmingsplan bijgevoegd. Tevens zal in de toelichting inzichtelijk worden gemaakt in hoeverre voldaan wordt aan de uitgangspunten zoals vastgelegd in het Handboek Onderhoud Oppervlaktewater, respectievelijk de Leidraad Ontwerp nieuwe infrastructuur water. Indien en voor zover van deze uitgangspunten wordt afgeweken, zal dit worden gemotiveerd en toegelicht.

De zienswijze leidt tot aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan.

Samenvatting zienswijze 3

Op 18 januari 2024 is een zienswijze ontvangen van een omwonende. De zienswijze is per e-mail en binnen de termijn van terinzagelegging ontvangen en ontvankelijk.

In de zienswijze wordt aandacht gevraagd voor de volgende punten:

1. strijdigheid met Provinciaal en gemeentelijk beleid op grond waarvan geen medewerking kan worden verleend aan een woningbouw met 33 woningen;
2. uitgangspunten bouwplan, aantal woningen en planschade;
3. verkeer (veiligheid en ontsluiting);
4. bomenkap en herplant;
5. inspraak en proces.

a. Strijdigheid met Provinciaal beleid

Indiener stelt dat door eigenaar, gemeente en provincie jarenlang is gezocht naar creatieve manieren om woningbouw te kunnen realiseren op het terrein van de voormalige manege aan de Holendrechteweg 22a. Indiener is van mening dat woningbouw niet is toegestaan omdat het manegeterrein in een Rijksbufferzone ligt waar woningbouw niet is toegestaan. Ter onderbouwing van zijn stelling verwijst indiener naar een eerdere inspraakreactie bij de Commissie Ruimte en stukken die indiener in het kader van de Wet open overheid heeft opgevraagd. Indiener stelt daarbij dat belanghebbenden niet bij het plan zijn betrokken. Gesteld wordt dat woningbouw op het manegeterrein in strijd is met de Provinciale Ruimtelijke Verordening waarin het gebied (deels) zou zijn aangewezen als '(rijks) bufferzone' en 'aardkundig monument' c.q. 'Bijzonder Provinciaal Landschap'.

In het verlengde daarvan stelt indiener zich op het standpunt dat uit het advies van de ARO d.d. 18 juli 2018 zou volgen dat nut en noodzaak van het plan moeten worden aangetoond om een uitzondering te kunnen legitimeren op het verbod van woningbouw in bufferzones en dat dit tot op heden nog onvoldoende is aangetoond.

Daarbij stelt indiener zich op het standpunt dat zowel de bufferzone als het aardkundig monument zowel in de Structuurvisie 2040 als in de Omgevingsvisie 2050 voor de toekomst geborgd zijn en daarom onaangetast opgenomen hadden moeten worden in het Bijzonder Provinciaal Landschap. Vragen aan de Provincie over het – in de ogen van indiener - gewijzigde beleidsstandpunt zijn in de ogen van indiener niet correct c.q. niet afdoende beantwoord.

Gesteld wordt dat het terrein in de daarop volgende Omgevingsverordening Noord-Holland aangewezen had moeten worden als 'Bijzonder Provinciaal Landschap'. Ter onderbouwing hiervan verwijst indiener naar het tenniscomplex aan de Holendrechteweg 34 dat volgens de uitgangspunten in de Omgevingsvisie 2020 en de Omgevingsverordening 2022 geheel is opgenomen in het 'Bijzonder Provinciaal Landschap'. Dit wordt in strijd met het gelijkheidsbeginsel geacht. Ook wijst indiener op een inconsistentie tussen regels en kaart in voornoemde Provinciale beleidsdocumenten waaruit zou volgen dat op het manegeterrein geen woningen gebouwd zouden mogen worden.

Reactie:

In artikel 4.1 Wro is bepaald dat provincies met het oog op een goede ruimtelijke ordening bij of krachtens een Provinciale Verordening regels kunnen stellen omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. Deze regels moeten door de gemeenteraad in acht worden genomen bij het vast stellen van het bestemmingsplan. De Provincie Noord Holland heeft daartoe de Omgevingsverordening Noord Holland vastgesteld. Ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan was de geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening Noord Holland 2020 geldend. Voorgaande versies zijn daarmee achterhaald.

In de toelichting op het (ontwerp-) bestemmingsplan wordt in paragraaf 3.5.2 ingegaan op de manier waarop de instructieregels uit de Omgevingsverordening in acht zijn genomen. Hieruit blijkt dat het deel waarop de nieuwe woningen zijn voorzien niet is aangewezen als onderdeel van het Bijzonder Provinciaal Landschap. In paragraaf 3.6.1 wordt ingegaan op het Gebiedsperspectief Amstelscheg en de manier waarop in het plan rekening is gehouden met de gebiedskwaliteiten. Hieruit blijkt dat de kernkwaliteiten van het gebied niet worden aangetast.

Volledigheidshalve wordt nog opgemerkt dat met de vaststelling van de Omgevingsverordening Noord – Holland 2020 (NH2020) een heroverweging heeft plaatsgevonden met betrekking tot de begrenzing van het landelijk gebied en het BPL. Daarmee is voor de gronden van het voormalige manegeterrein de status als BPL (Rijksbufferzone Amstelscheg en aardkundig monument) vervallen. De regels met betrekking tot het BPL of het daarop van toepassing zijnde verstedelijkingsverbod zijn dus niet meer van toepassing op het perceel waarop woningbouw is voorzien. De weidegronden vormen nog wel een onderdeel van het Landelijk Gebied en het BPL.

De zienswijze leidt op dit punt niet tot aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan.

b. Uitgangspunten bouwplan, aantal woningen en planschade

Indiener stelt dat het bouwplan een massaal karakter heeft dat niet strookt met een landelijk woongebied. In verband daarmee wijst indiener op de gemeentelijke Visie 2014 en de Ruimtelijke Visie 2017 en een memo van 13 december 2017, waarin is omschreven dat op het manegeterrein plaats zou zijn voor maximaal 23, respectievelijk 17 of 18 woningen (exclusief 10 appartementen achter Holendrechteweg 22) en dat op de zuidelijke en midden kavel niet gebouwd zou mogen worden. Aangezien de gemeente geen afstand zou hebben genomen van deze beleidsdocumenten had met de in deze documenten verwoordde uitgangspunten rekening gehouden moeten worden. Met betrekking tot het appartementencomplex dat in het plan is voorzien, merkt indiener op dat de oppervlakte daarvan groter is dan het bouwvlak dat is opgenomen in het vlekkenplan van de Visie 2017 en de Ruimtelijke Visie uit 2017.

Voor zover al van de in deze visies verwoordde uitgangspunten kan worden afgeweken, is dit onvoldoende onderbouwd aldus indiener. Daarbij wijst indiener op het feit dat het plangebied deel uit zou maken van het Nationaal Landschap het Groene Hart en de Amstelscheg, zodat rekening gehouden dient te worden met de grote natuur- en cultuurwaarden van dit gebied. Indiener is van mening dat het bouwplan dat voorziet in 33 woningen te massaal is en zou moeten worden teruggebracht tot een plan met maximaal 17 woningen en 10 appartementen.

Indiener merkt in het verlengde hiervan nog op dat verwacht mag worden dat de nodige verzoeken om tegemoetkoming in planschade zullen worden ingediend naar aanleiding van het bestemmingsplan, zodat in de toelichting op het bestemmingsplan ten onrechte geen aandacht aan dit aspect is besteed.

Reactie:

In paragraaf 3.7 van de toelichting wordt ingegaan op het relevante gemeentelijke beleid. In paragraaf 3.7.5 wordt ingegaan op de vraag hoe de eerdere visies met betrekking tot het Compiereterrein, het manegeterrein en het Verheulterrein zich verhouden tot de Nota van uitgangspunten herontwikkeling manegeterrein, zoals die door de gemeenteraad op 31 oktober 2019 is vastgesteld.

Tevens is een beschrijving opgenomen hoe het uitgewerkte plan zich verhoudt tot de uitgangspunten. Hieruit blijkt dat wordt voldaan aan alle uitgangspunten zoals die door de gemeenteraad op 31 oktober 2019 zijn vastgesteld.

Zoals eerder aangegeven in de Nota van Beantwoording inspraakreacties (voorontwerp)bestemmingsplan Gijsbrechtkwartier zijn de uitgangspunten van de genoemde ruimtelijke visie uit 2014 (en geactualiseerd in 2017) zijn bij besluit van 31 oktober 2019 door de gemeenteraad van de Ouder-Amstel aangescherpt. Hierbij is bepaald dat het oppervlakte aan bebouwing van de woningbouw gelijk is aan het bestaande c.q. vergunde oppervlakte aan bebouwing van het manegeterrein. Met woningbouw wordt bedoeld het oppervlak van de woningen.

De vastgestelde richtlijnen uit 2019:

- *dateren van recentere datum dan de aangehaalde (en niet vastgestelde) beleidsstukken uit 2007 en 2014;*
- *bevatten deze de meest actuele ‘spelregels’ voor een herontwikkeling op het terrein en vervangen daarmee de eerdere beleidsstukken.*

Daarbij wordt opgemerkt dat:

- *in de structuurvisie uit 2007 niet gesproken wordt over een maximum aantal woningen, maar van ‘woningbouw, passend bij het beeld dorp aan het water’;*
- *in de ruimtelijke visie uit 2017 gesproken wordt over ‘mogelijk 20 woningen (exclusief appartementen)’ op de gronden waar nu 23 vrijstaande en half vrijstaande woningen zijn 23 november 2023 ingetekend. Deze visie is voor het voormalige manegeterrein vervangen door de in 2019 vastgestelde uitgangspunten, waarmee de maximale oppervlakte aan bebouwing en de maximale inhoud van de woningen is vastgelegd;*
- *de ontwerpprincipes van de Amstelscheg van toepassing zijn op nieuwe ontwikkelingen in het landelijke gebied (conform artikel 6.59 van de provinciale verordening). Het deel waar de woningen komen, vormt geen onderdeel van het landelijk gebied en dus zijn de ontwerpprincipes van de Amstelscheg niet van toepassing.*

Bij het raadsbesluit over de uitgangspunten heeft de gemeenteraad ook het volgende uitgangspunt als kader vastgesteld: “De ontwerpprincipes uit het Gebiedsperspectief & Beeldkwaliteit Amstelscheg vormen de basis van de transformatie. In deze documenten wordt onder voor transformatie naar wonen het principe van het “boerenerf” gehanteerd.

Voor wat betreft planschade kan het volgende opgemerkt worden. Indien omwonenden van mening zijn dat hun woning minder waard wordt door de ontwikkeling kan, op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening, een verzoek tot tegemoetkoming van planschade ingediend worden bij de gemeente.

De zienswijze leidt op dit punt niet tot aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan.

c. Verkeer

Onder verwijzing naar het verkeerskundig onderzoek d.d. 13 november 2018 merkt indiener op dat de verkeersdruk op de Holendrechteweg hoog is en dat er in de huidige situatie reeds sprake is van verkeersveiligheids-, leefbaarheids- en afwikkelingsproblemen. Ook zonder dat een eventuele herontwikkeling van de locatie Verheul is meegenomen, maakt het onderzoek volgens indiener duidelijk dat de nieuwbouw op het Compierterrein en het voormalige manegeterrein zal leiden tot een verdere toename van de verkeersdruk en de problemen vergroten. Indiener is daarom van mening dat in de uitgangspunten het aantal extra autobewegingen gemaximeerd moet worden. Bovendien, zo stelt indiener, volgt uit de Visie 2014 dat de plannen voor het manegeterrein niet los kunnen worden gezien van een eventuele herontwikkeling van de locatie Verheul gelet op de gevolgen die dat voor het verkeer zou kunnen hebben.

De voorgestelde aansluiting van het Compierterrein op Nederhoven en de aanbeveling om extra aansluitingen op de Middenweg te realiseren zijn volgens indiener ten onrechte niet opgenomen in de uitgangspunten. Daarbij stelt indiener zich op het standpunt dat als een verkeersveilige oplossing niet mogelijk is, dit op grond van de uitgangspunten zou moeten betekenen dat de beoogde ontwikkeling niet plaats kan vinden. Als oplossing doet indiener de suggestie om éénrichtingverkeer in te stellen vanaf de Holendrechteweg via de Middenweg naar de Hoofdenburgersingel bij het witte bruggetje. De Hoofdenburgersingel is in de ogen van indiener mede gelet op de ontstaansgeschiedenis, functie en inrichting veel geschikter om de verkeersstroom af te wikkelen. Indiener ziet niets in de voorgestelde maatregelen om de Holendrechteweg veiliger te maken, zoals het aanpassen van de helling op de kruising.

Indiener plaatst verder kritische kanttekeningen bij het vervolgrapport van 26 november 2019, waarin in de ogen van indiener de belangen van de aanwonenden van de Hoofdenburg ten onrechte zwaarder zijn gewogen dan de belangen van de aanwonenden van de Holendrechteweg. Ook is indiener van mening dat een ontsluiting via de Hoofdenburg ten onrechte op grond van effectiviteit en wenselijkheid is afgevalen nu alleen verkeersveiligheid als criterium in de uitgangspunten is opgenomen. Indiener stelt voorts dat ten onrechte in het rapport geen melding wordt gemaakt van het verzoek van aanwonenden van de Holendrechteweg om de verkeersveiligheid aldaar te vergroten door extra belasting te vermijden en een extra auto ontsluiting voor het Gijsbrechtkwartier te realiseren. Indiener pleit daarom voor verder onderzoek naar alternatieven voor de ontsluiting van het Gijsbrechtkwartier.

Ten slotte vreest indiener dat het relatief hoge aantal parkeerplaatsen in het Gijsbrechtkwartier zal leiden tot extra verkeer en een toename van de parkeerdruk van bezoekers van de Ouderkerkerplas. Indiener zou daarom liever zien dat voor het aantal te realiseren parkeerplaatsen de minimumnorm wordt aangehouden.

Reactie:

Zoals eerder aangegeven in de Nota van Beantwoording Inspraakreacties (voorontwerp)bestemmingsplan Gijsbrechtkwartier is tijdens de raadsvergadering voor het vaststellen van de uitgangspunten op 13 oktober 2019, bij amendement besloten dat de ontsluiting van het plangebied verkeersveilig dient te zijn. Dit is als aanvullend uitgangspunt door de gemeenteraad besloten. Met name het fietsverkeer verdient daarbij aandacht.

In het verkeersonderzoek uit november 2018 en de aanvullende notitie daarop (uit november 2019) zijn daarom verschillende oplossingsrichtingen voor de verkeerskundige ontsluiting onderzocht. Tevens zijn het verkeersonderzoek en de aanvullende notitie voorgelegd aan de verkeerscommissie. Uit het onderzoek uit 2018 blijkt dat de woningbouwlocaties (op het voormalige Compierterrein en het voormalige manegeterrein) ongeveer net zoveel verkeer genereren als voorheen het geval was bij het in gebruik zijn van de manege en het vertrek van de twee bedrijven Compier en Verheul. De woningbouw genereert daarbij veel minder zwaar vrachtverkeer dan de voormalige bedrijven.

In het onderzoek uit 2019 wordt nader ingegaan op alternatieve ontsluitingen voor autoverkeer. Daaruit blijkt heel duidelijk dat er geen goede alternatieve ontsluitingen zijn voor het afwikkelen van autoverkeer. Tevens is onderzocht of het een mogelijkheid is om de brug richting Hoofdenburgersingel toegankelijk te maken voor autoverkeer, zodat autoverkeer deels via de Hoofdenburgersingel afgewikkeld kan worden. Uit het onderzoek blijkt dat de Hoofdenburgersingel dit verkeer in beginsel wel aan kan. Deze weg is echter een hoofdontsluitingsweg die dwars door de wijk loopt; daardoor is deze redelijk belast.

Aangezien deze route een langer traject door een woongebied heeft dan de Holendrechteweg wordt deze oplossing als minder wenselijk gezien. Ook kan de route Middenweg / Hoofdenburgersingel doorgaand verkeer aantrekken, dat de drukke rotonde Holendrechteweg / Machineweg wil mijden. Dit alternatief, samen met nog twee andere onderzochte alternatieven, zijn daarom minder verkeersveilig of minder effectief dan de ontsluiting via de Holendrechteweg.

Het onderzoek uit 2019 geeft de volgende aanbevelingen, die aansluiten bij de aanbevelingen van het onderzoek uit 2018:

- richt de Holendrechteweg in als fietsstraat.*
- verbeter de alternatieve fietsroutes. Zo zouden de hekjes bij het bestaande bruggetje naar de Hoofdenburgersingel kunnen worden vervangen door paaltjes, zodat fietsers makkelijker kunnen passeren. Tevens kan voor fietsers richting tennisclub een aansluiting gemaakt kunnen worden op het pad langs de Ouderkerkerplas.*
- maak de opgang vanaf de Middenweg naar de Holendrechteweg minder steil.*

Daarnaast wordt opgemerkt dat de suggestie om een deel van de Middenweg éénrichtingsverkeer te maken, niet bijdraagt aan het verkeersveilig maken van de Holendrechteweg.

De verkeerscommissie concludeert in 2020 dat de capaciteit op de Holendrechteweg voldoende is om de verkeersbewegingen van de nieuwe te realiseren woningen af te wikkelen. Wel heeft de Commissie aangegeven dat het wenselijk is om de (huidige) verkeerssituatie op de volgende punten te verbeteren:

- aanpassen van de kruising Middenweg – Holendrechteweg door het minder steil maken van de aansluiting vanaf de Middenweg; en*
- het inrichten van de Holendrechteweg conform de richtlijnen voor een 30 km-weg.*

Het aanpassen van het kruispunt wordt na de realisatie van het manegeterrein uitgevoerd. Met de ontwikkelaar van zowel het Compierterrein als het manegeterrein zijn afspraken gemaakt over de medefinanciering hiervan.

Daarbij moet als kanttekening worde opgemerkt dat eventuele verkeersmaatregelen om de verkeersveiligheid te vergroten op de Holendrechteweg (door deze conform de richtlijnen voor een 30 km-weg in te richten) los staan van de procedure van het bestemmingsplan voor de herontwikkeling op het voormalige manegeterrein. In het Mobiliteitsplan 2023, dat op 25 mei 2023 is vastgesteld door de gemeenteraad, is een overzicht opgenomen van de belangrijkste verkeerskundige knelpunten binnen de gemeente en de te nemen maatregelen, uitgezet in de tijd. Het aanpakken van dit deel van de Holendrechteweg is daar niet in opgenomen. Daarmee wordt voorlopig geen prioriteit gegeven aan het verder inrichten van dit deel van de Holendrechteweg als 30 km-weg.

In aanvulling op het voorgaande kan echter vermeld worden dat (in overleg met de eigenaar van Holendrechteweg 22) maatregelen zullen genomen worden om het huidige gevoel van verkeersonveiligheid bij omwonenden in relatie tot de kruising Middenweg – Holendrechteweg te verbeteren. Daartoe zal de beplanting worden gesnoeid. Ook wordt het parkeren tussen de oprit van Holendrechteweg 22 en het kruispunt fysiek onmogelijk gemaakt. Ten slotte worden er verkeersspiegels geplaatst. Deze maatregelen zijn op basis van de feiten (aantal ongelukken en gereden snelheid) niet noodzakelijk, maar worden als tegemoetkoming aan de omwonenden uitgevoerd.

Met betrekking tot de wens van indiener om voor het aantal te realiseren parkeerplaatsen uit te gaan van de ondergrens voor het benodigde aantal parkeerplaatsen, kan worden opgemerkt dat zoals toegelicht in paragraaf 2.3.3 van de toelichting dat bewust gekozen is om uit te gaan van de bovengrens om zo uit te sluiten dat bewoners en/of bezoekers gaan parkeren op de Middenweg en daar voor overlast en verkeersonveilige situaties zorgen.

De zienswijze leidt op dit punt niet tot aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan.

d. Bomenkap en herplant

Onder verwijzing naar de eerdere stellingname dat het plangebied onderdeel zou zijn van het Groene Hart en de Amstelscheg pleit indiener voor het behoud van bomen. Daarbij stelt indiener dat de Bomen Effect Analyse (BEA) geen onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan zodat niet kan worden geverifieerd in hoeverre de conclusie dat alle bomen gekapt zouden moeten worden juist is. Evenmin zijn hierdoor de onderzochte alternatieven te toetsen. Voorts mist indiener een overzicht met het aantal nieuw te planten bomen om de voorgenomen kap van 58 bomen te compenseren.

Reactie:

De (rijks)overheid heeft in 2004 gebieden aangewezen als Nationaal Landschap. Nationale landschappen zijn gebieden met specifieke kenmerken zoals flora en fauna, beekdalen, terpen, landbouw en waterbeheersing. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in deze gebieden zijn alleen mogelijk als deze kernkwaliteiten van het landschap behouden blijven of doorontwikkeld worden. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing en de kernkwaliteiten.

De kernkwaliteiten zijn vastgelegd en beschermd via de Omgevingsverordening Noord Holland 2020 waarin gebieden zijn aangewezen als 'Bijzonder Provinciaal Landschap'. Zoals eerder in deze beantwoording is gebleken, is het deel van het plangebied waar woningbouw is voorzien, niet aangewezen als 'Bijzonder Provinciaal Landschap'. Dat wordt tevens beschreven in paragraaf 3.5.2 van de toelichting uit het (ontwerp-) bestemmingsplan. Bovendien blijkt uit paragraaf 2.3.1 en 3.6.1 van die zelfde toelichting dat in de planopzet rekening is gehouden met de kernkwaliteiten van het landschap. Dit wordt bevestigd door het advies van de ARO van 18 juli 2018.

De zienswijze leidt op dit punt niet tot aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan.

Het kappen van bomen wordt niet geregeld via het bestemmingsplan (tijdelijke deel van het omgevingsplan) maar via de Bomenverordening. Op grond van artikel 10 van de gemeentelijke bomenverordening geldt een herplantplicht. Aanvullend is er een beeldkwaliteitsplan opgesteld, waaraan voldaan moet worden.

Zoals indiener aangeeft, is door initiatiefnemer eerder al een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het kappen van de bomen op het perceel. Deze aanvraag is echter ingetrokken. Ten behoeve van die aanvraag is een BEA opgesteld. Dat is de reden waarom in de toelichting wel naar de BEA wordt verwezen, maar deze niet als bijlage bij de toelichting is gevoegd. Naar aanleiding van deze zienswijze zal deze als bijlage bij de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan worden opgenomen.

De noodzaak van het kappen van de bomen vloeit voort uit de saneringswerkzaamheden van de bodem en de eisen van de gemeente met betrekking tot inklinking en drooglegging. Om de bodem conform de in het saneringsplan beschreven wijze te saneren, zal een groot deel van het terrein (ca. 5800 m²) tot een diepte tussen 1 en 2 meter moeten worden ontgraven. Ook de watergangen langs het perceel moeten over een grote lengte tot een diepte van 0,5 meter ontgraven moeten worden. Dit heeft fatale gevolgen voor de bomen aangezien een groot deel van de beworteling hierdoor zal worden beschadigd.

Door het verbreden en uitdiepen van de watergangen en het ophogen van het terrein zouden de bomen bovendien in een (nieuw en hoger) talud komen te staan. Het ophogen van grond binnen de kroonprojectie van de boom heeft een negatief effect op de bodemgasdiffusie en de wateropname. Gevolg is dat wortels afsterven; wanneer een boom veel wortels verliest heeft dit invloed op zijn conditie en stabiliteit. Als er grond rondom tegen de stamvoet komt te liggen, ontstaat een rottingsproces in de stamvoet waardoor de aftakeling van de boom wordt versneld en de boom op dit punt breekgevaarlijk wordt. Tot welke hoogte de grond rondom een boom wel kan worden opgehoogd, hangt sterk af van de boomsoort, zijn conditie en het gebruikte materiaal. Algemeen geldt als stelregel dat een ophoging met poreus materiaal van maximaal 10 cm toelaatbaar is.

Bovendien volgt uit de LIOR (Leidraad Inrichting Openbare Ruimte) van de gemeente Ouder-Amstel dat de zetting tot 30 jaar na realisatie maximaal 10 cm mag bedragen. Om aan deze eis te voldoen is de zetting berekend. Op grond van de LIOR geldt als droogleggingseis dat nieuwe wegen én woningen minimaal 0,90 m boven de gemiddelde grondwaterstand gebouwd moeten worden.

Om hieraan te voldoen dient het terrein ca. 0,70 meter netto moet worden opgehoogd. Voor een dergelijke ophoging moet het terrein worden voorbelast met een minimale dikte van 2 meter en op grote delen van het terrein zelfs 3 meter te worden toegepast. Deze ophoging van het maaiveld en de neveneffecten daarvan hebben voor alle bestaande bomen binnen het projectgebied fatale gevolgen. Het is niet mogelijk is om de werkzaamheden uit te voeren zonder dat de bomen hiervoor moeten wijken.

Vanwege deze gevolgen zijn in de BEA alternatieve scenario's onderzocht voor de kap. Daarbij is onder meer ook gekeken of de bomen verplaatst zouden kunnen worden. Het grootste deel van het boom- en struikbestand uit zogenaamd (inlands)zacht hout bestaat. Te weten: Canada-populier, Gewone Wilg, Zwarte Els. Deze bomen zijn snelgroeiende soorten, maar krijgen na verloop van tijd last van takbreuk. Ook hebben deze bomen een gemiddelde levensduur van zo'n 50 jaar. Gelet op de ouderdom van deze bomen (40-50 jaar) zijn investeringen om deze bomen te behouden of te verplanten niet zinvol, zo blijkt uit de uitgevoerde BEA. Daarom is ervoor gekozen om de groenstructuren in het gebied te herstellen en aan te vullen. Daarmee worden de te kappen bomen gecompenseerd.

De zienswijze leidt op dit punt tot aanpassing van het bestemmingsplan: de BEA zal als bijlage aan de toelichting van het bestemmingsplan worden toegevoegd.

e. Inspraak en proces

Indiener is van mening dat de Nota van Inspraak 2018-2019 een subjectieve weergave is waarin kritische reacties zijn weggelaten. Om die redenen is indiener van mening dat de Nota van Inspraak niet als objectieve weergave van de participatieavond van 17 oktober 2018 kan worden beschouwd. Daarnaast is indiener van mening dat het proces zoals omschreven op de projectpagina op de website van de gemeente niet op de juiste wijze is gevolgd. Het proces zou daarom rechtsongeldig zijn.

Reactie:

Het is spijtig om te lezen dat indiener van mening is dat in de Nota van Inspraak uit 2018-2019 een subjectieve weergave is opgenomen.

Door initiatiefnemer zijn meerdere bijeenkomsten georganiseerd om omwonenden en andere belangstellenden over het plan te informeren en vragen te beantwoorden. Zoals beschreven in paragraaf 6.2 van het voorontwerpbestemmingsplan hebben er twee participatiemomenten plaats gevonden: op 17 oktober 2018 en op 21 november 2018. In maart 2020 heeft initiatiefnemer een website geactiveerd waar iedereen een schriftelijke reactie kan achter laten.

Vanuit diverse kanten is aandacht gevraagd voor de verkeersaspecten en de ontsluiting, maar de meningen van de bewoners uit de omgeving zijn verdeeld over wat de beste oplossing is. Naar aanleiding van de reacties die tijdens die bijeenkomsten zijn gedeeld, heeft nader onderzoek plaatsgevonden en zijn de plannen aangepast.

De reacties van insprekers hebben er onder meer toe geleid dat de ontsluitingen van het plan zijn verlegd om overlast van inschijnende koplampen bij de woningen langs de Middenweg zoveel mogelijk te voorkomen. Ook is naar aanleiding van de inspraak het woningbouwprogramma aangepast als het gaat om aantal nieuwe woningen dat is teruggebracht van 36 naar 33 en ook de locatie van het blok met 10 sociale woningen is aangepast. Verder is in het plan zoveel mogelijk rekening gehouden met bestaande zichtlijnen.

Op de projectpagina van de gemeente voor het manegeterrein staat aangegeven dat het plan verschillende fases doorloopt. Hieruit wordt duidelijk dat het plan in 2018 zich nog in de fase van inspraak bevond en dat het formele proces om te komen tot aanpassing van het bestemmingsplan op dat moment nog niet aan de orde. Doel van inspraak is om mensen te informeren en mensen bij plannen te betrekken. Van de verschillende bijeenkomsten zijn verslagen gemaakt, zodat duidelijk is wat er met de ingekomen reacties is gedaan.

Zoals ook aangegeven in het participatiebeleid van de gemeente is een participatieproces geslaagd als alle belanghebbenden de mogelijkheid hebben gehad om te participeren en als de wensen en belangen goed zijn afgewogen. Belangrijk is dat het proces transparant blijft zodat duidelijk is waarom bepaalde keuzes zijn gemaakt. Een goed participatieproces kan ook leiden tot een uitkomst waar niet iedereen tevreden over is of tot een onverwachte uitkomst. Participatie betekent dus niet dat het proces alleen geslaagd is als iedereen tevreden is.

Het formele proces om tot aanpassing van het bestemmingsplan te komen, is wettelijk geregeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht en start met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan is via de daarvoor beschikbare kanalen gepubliceerd en heeft met ingang van 15 december 2023 gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen.

Gedurende deze termijn kan iedereen een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan indienen. Indiener heeft ook gebruik gemaakt van deze mogelijkheid. Nadat de gemeenteraad heeft vastgesteld, gaat het bestemmingsplan opnieuw 6 weken ter inzage. In die periode kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is op 10 januari 2024 een inloopavond georganiseerd. De mening dat er sprake is geweest van een 'rechtsongeldig' participatieproces wordt niet gedeeld door de gemeente.

De zienswijze leidt op dit punt niet tot aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan.

Samenvatting zienswijze 4

Op 23 januari 2024 is een zienswijze ontvangen van omwonenden. De zienswijze is per e-mail en binnen de termijn van terinzagelegging en daarmee tijdig ontvangen en ontvankelijk.

Door indieners wordt allereerst benadrukt dat zij bebouwing van het voormalige manegeterrein van harte toejuichen. Wel vragen indieners aandacht voor de volgende aspecten:

a. Verkeersveiligheid tijdens de bouw voor met name kinderen

In de eerste plaats wijzen indieners op de verkeerssituatie op het stuk fietspad tussen de Middenweg en de Holendrechteweg. Doordat dit fietspad, dat tevens dient als ontsluitingsroute voor het autoverkeer voor de woningen Middenweg 100-136, onverlicht is en er hard wordt gereden is er sprake van een verkeersonveilige situatie. Indieners vrezen daarbij dat door het bouwverkeer en in de toekomst het verkeer van de bewoners van het manegeterrein de verkeersveiligheid verder zal verslechteren. Gevraagd wordt om – al dan niet tijdelijke - maatregelen te nemen om een zo veilig mogelijke situatie te creëren. In dat kader wordt de suggestie gedaan om een alternatieve ontsluiting voor fietsers en voetgangers te creëren via de brug tussen Nederhoven 54 en 56.

Reactie:

Allereerst fijn om te lezen dat de plannen voor de herontwikkeling van het voormalige manegeterrein positief worden ontvangen.

Het verzoek om – al dan niet tijdelijk – maatregelen te nemen om, gedurende de bodemsaneringswerkzaamheden en de uitvoering van de bouwwerkzaamheden, een zo veilig mogelijk situatie te creëren, wordt meegenomen bij de inrichting van de bouwplaats en de aan- en afvoerroutes.

De suggestie om een alternatieve ontsluiting voor fietsers en voetgangers te creëren via de brug tussen Nederhoven 54 en 56 is eerder gedaan in het kader van de herinrichting van het Compieterrein. Deze mogelijkheid is daarbij ook onderzocht, maar stuitte op bezwaren van de bewoners van de straat Nederhoven. Daarnaast was en is er geen verkeerskundige noodzaak voor een dergelijke verbinding. Daarom wordt geen aanleiding gezien om een tweede ontsluiting voor voetgangers via die route niet nader te onderzoeken of te realiseren.

De zienswijze leidt op dit punt niet tot aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan.

b. Verkeersintensiteit na de bouw

Daarnaast vrezen indieners dat 30 nieuwe woningen zullen leiden tot een te grote verkeersdruk op de Middenweg. Gevraagd wordt om onderzoek te doen naar de gevolgen voor de verkeersveiligheid / - intensiteit en met een plan te komen om de verkeerssituatie werkbaar en leefbaar te houden.

In dat kader wordt de suggestie gedaan om de kruising Middenweg – Holendrechtweg in te richten als rotonde of een extra ontsluitingsroute aan te leggen voor de bewoners van het manegeterrein die niet via de Middenweg loopt.

Reactie:

Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 3, onder c (Verkeer).

De zienswijze leidt op dit punt niet tot aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan.

c. Speelvoorzieningen voor kinderen

Gevraagd wordt om in het plangebied Gijsbrechtkwartier te voorzien in een speelgelegenheid voor jonge kinderen uit de buurt.

Reactie:

Hoewel er nog geen volledig uitgewerkt plan is voor de openbare ruimte in het Gijsbrechtkwartier, kan worden opgemerkt dat in de zuidoosthoek van het plangebied van het Gijsbrechtkwartier een weide is voorzien die ingericht zal worden als openbaar groen. Deze gronden hebben de bestemming 'Groen' waarbinnen speelvoorzieningen zijn toegestaan. Ook binnen de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' zijn speelvoorzieningen toegestaan.

De zienswijze leidt op dit punt niet tot aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan.

3. Ingediende zienswijzen buiten de termijn

Buiten de ter inzage termijn zijn drie reacties /zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn strikt genomen niet ontvankelijk. Met het oog op de zorgvuldigheid en in lijn met de jurisprudentie over dit onderwerp heeft het college van B&W er voor gekozen om de zienswijzen in behandeling te nemen en te voorzien van een reactie.

Samenvatting zienswijze 5

Op 30 januari 2024 is via de e-mail een zienswijze ontvangen van een omwonende.

In de zienswijze wordt gesteld dat het plangebied een klein recreatiegebied is dat is bedoeld als bufferzone van de snelweg A9. De bomen in het gebied zorgen voor zuivering van de lucht en dempen het geluid van de snelweg, aldus indiener. Bebouwen van het gebied brengt in de ogen van omwonende veel overlast voor de omgeving mee in de vorm van bomenkap, het afgraven en transport van vervuilde grond, geluid van machines en bouwwerkzaamheden en de daarmee verband houdende vrachtwagenbewegingen.

Indiener stelt dat woningnood niet als motivering ten grondslag aan het plan kan worden gelegd, omdat de woningen niet bedoeld zijn voor diegenen die dringend een woning nodig hebben.

Verder plaatst indiener vraagtekens bij het feit dat het terrein eerst (bewust) is verwaarloosd en in verval is geraakt waarop het vervolgens onverkoopbaar is geworden en bestemmingswijziging noodzakelijk wordt. Indiener zou liever zien dat het gebied een maatschappelijke functie zou krijgen, bijvoorbeeld als zorgboerderij.

Reactie:

In het vigerende bestemmingsplan hebben de gronden waarop de bebouwing van het voormalige manegeterrein stond de bestemming 'Sport'. De weidepercelen, die daar ten zuiden van liggen, hebben de bestemming 'Recreatie' met de functieaanduidingen 'agrarisch' en 'recreatie'.

De gronden met de bestemming 'Sport' worden omgevormd tot woongebied en krijgen de bestemmingen 'Wonen', 'Groen', 'Verkeer' en 'Water'. De weilanden blijven onbebouwd en krijgen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschapswaarden' met de functieaanduiding 'recreatie'. Deze gronden zijn bestemd voor agrarisch grondgebruik, het hobbymatig houden van dieren inclusief begrazing, het behoud en/of herstel en/of ontwikkeling van landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden en kenmerken.

Ter plaatse van de aanduiding 'recreatie' zijn de gronden tevens bestemd voor extensief dagrecreatie medegebruik en de daarbij behorende voorzieningen, inclusief wandelpaden, nutsvoorzieningen, water en groenvoorzieningen. Inhoudelijk komt deze regeling overeen met de geldende bestemming 'Recreatie' terwijl ook recht wordt gedaan aan het feitelijke gebruik en het karakter van het gebied.

Iedere (her-)ontwikkeling waar gebouwd wordt, brengt tijdelijk overlast mee voor de directe omgeving. Dat is niet te voorkomen. Voor de periode tijdens de bouw wordt t.z.t. door de aannemer een "Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid, Communicatie" (BLVC) plan opgesteld. Een goed BLVC-plan is een voorwaarde voor het verkrijgen van de omgevingsvergunning om werkzaamheden in de openbare ruimte te mogen uitvoeren. Een BLVC-plan is voor de gemeente een instrument om de uitvoering van werkzaamheden in goede banen te leiden. In het BLVC-plan kan onder andere vastgelegd worden dat het zware verkeer niet tijdens ochtendspits en middagspits van school rijdt.

De zienswijze leidt op dit punt niet tot aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan.

Met betrekking tot de kap van de bomen, wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 3, onder d (Bomenkap en herplant).

De zienswijze leidt op dit punt tot aanpassing van het bestemmingsplan in die zin dat de BEA als bijlage aan de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan wordt toegevoegd.

Het plan voorziet in verschillende woningtypen. Zoals beschreven in paragraaf 3.7.3 en 3.7.4 voldoet het programma aan de gemeentelijke eisen met betrekking tot wonen dat uitgaat van 30% sociale woningbouw. Tevens is in paragraaf 3.2 onderbouwd dat het plan voorziet in de actuele regionale behoefte aan woningen en de afspraken uit het Regionaal Programma Wonen.

Via de anterieure overeenkomst is met de ontwikkelaar afgesproken dat deze – binnen de daarvoor geldende wet- en regelgeving – een voorrangsregeling zal opstellen waarbij binnen een periode van 2 maanden voorrang wordt gegeven aan koper van de huizen als zij tussen nu en 10 jaar geleden minimaal 6 jaar aaneengesloten in Ouder-Amstel hebben gewoond of die niet in Ouder – Amstel woonachtig zijn maar wel economisch gebonden zijn aan Ouder-Amstel. Tevens is overeengekomen dat mensen die aan deze voorwaarden voldoen voorrang krijgen op het aankopen van een woning in het plangebied bij een gelijk aankoopbedrag.

De zienswijze leidt op dit punt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Met betrekking tot de suggestie van indiener om het gebied een maatschappelijke functie te geven als zorgboerderij, kan worden opgemerkt dat herontwikkeling van het voormalige manegeterrein hoge kosten meebrengt vanwege de geconstateerde (deels ernstige) bodemverontreiniging. Kosten die ook gemaakt zouden moeten worden om het terrein geschikt te maken voor een maatschappelijke functie, zoals een zorgboerderij. Afgezien van de grote behoefte aan woningen, zouden de opbrengsten van een dergelijke functie onvoldoende zijn om deze kosten te kunnen dekken, zodat een dergelijk initiatief dan ook tot een economisch onuitvoerbaar plan leidt.

De zienswijze leidt op dit punt niet tot aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan.

Samenvatting zienswijze 6

Op 31 januari 2024 is via de e-mail een zienswijze ontvangen van een omwonende. Indiener wijst in de zienswijze op het feit dat het plangebied een groen gebiedje is binnen een verder stedelijk gebied. De bomen op het terrein zorgen voor geluidwering, zuurstof en het afvangen van fijnstof. Ook zijn de bomen van belang voor vogels. Indiener is kritisch over het feit dat een hogere waardenbesluit moet worden genomen om de beoogde woningen mogelijk te maken. Ten slotte vraagt indiener zich - gelet op het beperkte aantal sociale woningen- af in hoeverre herbestemming van het manegeterrein ook leidt tot winst voor de bewoners van Ouderkerk.

Reactie:

De herontwikkeling tot woongebied vindt alleen plaats op de gronden binnen het plangebied waar zich de voormalige manegebebouwing bevond. Deze gronden worden beschouwd als 'bestaand stedelijk gebied' in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening. De weidegronden blijven onbebouwd en houden een open en groen karakter. De te kappen bomen worden herplant overeenkomstig de daarvoor geldende uitgangspunten, zoals geformuleerd in de Bomenverordening. Voorts wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 3, onder d (Bomenkap en herplant) en zienswijze 5.

Het hogere waardenbesluit is noodzakelijk met het oog op de geluidbelasting van het verkeer dat over Rijkswegen A2 en A9 rijdt. Als met een ontwikkeling (bijvoorbeeld) woningen mogelijk worden gemaakt, dan moet aangetoond worden dat de gevelbelasting van die nieuwe woningen voldoen aan de wettelijke normen. Gelet op de geluidsituatie dient daartoe in dit geval een hogere waardenbesluit te worden genomen.

Zoals beschreven in paragraaf 4.7 van de toelichting van het (ontwerp-)bestemmingsplan blijkt uit akoestisch onderzoek dat de geluidbelasting voor een aantal gevels van een aantal nieuwe woningen maximaal 51 dB bedraagt en dus hoger is dan de voorkeurgrenswaarde van 48 dB.

Aangezien rijkswegen A2 en A9 zijn al zijn voorzien van stil asfalt en geluidschermen en andere bron- en overdrachtsmaatregelen niet doelmatig zijn of op overwegende bezwaren van financiële of stedenbouwkundige aard stuiten, dient een hogere waarden besluit te worden genomen. Deze waarde is lager dan de maximale wettelijke ontheffingswaarde van 53 dB. Alle geprojecteerde woningen hebben een geluidluwe zijde waar wel kan worden voldaan aan 48 dB, zodat overeenkomstig het gemeentelijk geluidbeleid een hogere waarde kan worden vastgesteld. Bij de geluidwering van de gevel van de nieuw te bouwen woningen zullen maatregelen worden getroffen om de binnenwaarde, zoals opgenomen in het Bouwbesluit, van 33 dB te borgen.

Het hogere waarden besluit regelt dus de maximaal toegestane geluidbelasting vanwege het wegverkeerslawaai op de nieuw te bouwen woningen. Het hogere waarden besluit ziet niet op het verhogen van de geluidhinder van de rijkswegen A2 en A9.

De zienswijze leidt op dit punt niet tot aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan.

Het plan voorziet ten slotte in 33 nieuwe woningen in verschillende prijscategorieën. Zoals beschreven in paragraaf 3.7.3 en 3.7.4 voldoet het programma aan de gemeentelijke eisen met betrekking tot wonen dat uitgaat van 30% sociale woningbouw. Tevens is in paragraaf 3.2 onderbouwd dat het plan voorziet in de actuele regionale behoefte aan woningen en de afspraken uit het Regionaal Programma Wonen.

Het plan voorziet levert daarmee een bijdrage aan het oplossen van het woningtekort voor verschillende inkomensgroepen. Met het vervangen van de vervallen manegebebouwing door passende nieuwbouw verbeteren zowel de ruimtelijke als de milieukwaliteit in het gebied. Het plan levert daarom ook tot winst voor de inwoners van Ouderkerk.

De zienswijze leidt op dit punt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Samenvatting zienswijze 7 Op 31 januari 2024 is via de e-mail een zienswijze ontvangen van een omwonende, die wat inhoud betreft grotendeels overeenkomt met zienswijze 6. Indiener geeft in de zienswijze aan bezwaar te hebben tegen het kappen van gezonde bomen omdat de bomen op het terrein zorgen voor geluidwering, zuurstof en het afvangen van fijnstof en CO₂. Ook wijst indiener op het belang van de bomen voor vogels, met name spechten.

Daarnaast maakt indiener bezwaar tegen het verhogen van de toegestane geluidhinder, terwijl er reeds sprake is van geluidsoverlast van A2, A9 en Schiphol. Ten slotte is indiener van mening dat er – gelet op type woningen - niet wordt gebouwd voor Ouderkerkers die hard een huis nodig hebben.

Aangezien de inhoud van deze zienswijze overeenkomt met de inhoud van zienswijze 6 wordt voor de beantwoording verwezen naar de reactie bij zienswijze 6.