

De raad van de gemeente Ouder-Amstel,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 20 augustus 2019,
nummer 2019/62,

BESLUIT :

- de Nota beantwoording zienswijzen vast te stellen;
- het ontwerpbestemmingsplan "Schoolweg perceel 1554" vast te stellen met in achtneming van de volgende aanvullingen in de toelichting:
 - Hoofdstuk 1.3 wordt als volgt aangepast: "Het perceel is gelegen tussen de nieuwbouw van het dag- en wooncentrum van 'Ons Tweede Thuis' en het appartementengebouw aan de Theresiastraat (De Gijsbrecht)."
 - De foto op pagina 5 (ligging projectgebied in relatie tot zijn omgeving) wordt vervangen door een foto van de actuele situatie.
 - Op de tekening van de impressie van de bebouwing op pagina 8 wordt genoemd appartementengebouw ingetekend.
 - Op de plattegrond van de verkaveling op pagina 9 wordt genoemd appartementengebouw ingetekend.
- geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Ouder-Amstel, 26 september 2019

De raad voornoemd,

de raadsgriffier,

de voorzitter,

Mevr. L.W.F. Orscek-
Moolenaar

Mevr. J. Langenacker

Nota beantwoording zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan “Schoolweg Kavel 1554” heeft van 11 april tot en met 22 mei 2019 ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van ter inzagelegging bestond de mogelijkheid voor een ieder om (schriftelijke) zienswijzen kenbaar te maken aan de gemeenteraad van Ouder-Amstel.

Er zijn zienswijzen ingebracht door een aantal omwonenden van het plangebied. In deze “Nota beantwoording zienswijzen” worden de zienswijzen weergegeven en beantwoord. De gemeente is wettelijk verplicht de persoonsgegevens te anonimiseren. Dit betekent in de beantwoording niet naar personen of adressen wordt gerefereerd.

Hieronder worden de zienswijzen samengevat weergegeven gevolgd door de gemeentelijke reactie. Het betreft een zakelijke weergave van de zienswijzen die niets afdoet aan de inhoud daarvan. De raad wordt in kennis gesteld van het “zienswijzendocument” zoals dat bij de gemeente is ingediend.

Nr.	Zienswijzen	Beantwoording
1.	Dit terrein is niet geschikt voor de bouw van drie grote vrijstaande woningen. Het is te klein en onhandig gelegen, ingeklemd tussen bestaande bebouwing. Vanwege de ligging ten opzichte van hun woningen worden reclamanten in hun woongenot geschaad.	Dit standpunt wordt niet onderschreven. Wij zijn van mening, dat er voldoende ruimte is voor de bouw van drie woningen zoals aangegeven op de bij dit bestemmingplan horende verbeelding. Naar ons oordeel zal er dan ook geen sprake zijn van (onaanvaardbare) vermindering van het woongenot. De afstand tussen de gevel van het woongebouw van reclamanten, die uitkijkt op de geprojecteerde nieuwbouw, en het bouwvlak van de dichtstbijzijnde woning bedraagt circa 14 meter. Niet gesteld kan worden dat omwonenden onevenredig in hun belangen worden geschaad. De toekomstige situatie is niet afwijkend van wat gebruikelijk is bij binnenstedelijke bebouwing. Naar ons oordeel is hier sprake van een “goede ruimtelijke ordening” (zie hierna onder 2.). In een binnenstedelijke omgeving zoals hier aan de orde mogen in beginsel andere eisen worden gesteld aan onder meer de afstanden tot woningen en de daaraan gerelateerde mate van privacy en uitzicht

		dan in een minder dicht bebouwde omgeving Daarbij dient bedacht te worden dat het nu braakliggende landje op grond van het geldende bestemmingsplan reeds bebouwd mag worden. Verwezen wordt naar het gestelde onder 3.
2.	Voorgesteld wordt om de maatschappelijke bestemming die momenteel op dit perceel rust te handhaven en een kleinschalige kinderboerderij te realiseren. Als de gemeente deze grond koopt kan dit ten goede komen aan de gemeenschap.	De mogelijkheden voor de gemeente om het plan aan te passen zijn beperkt. Het terrein is particulier eigendom. Dit betekent dat in eerste instantie de eigenaar bepaalt welke ontwikkelingen er zullen plaatsvinden. De gemeente dient deze te toetsen aan haar ruimtelijk beleid. Geconstateerd is dat het bestemmingsplan past binnen de kaders van de “Ruimtelijke visie Schoolweg Noord”, waarin voor deze kavel wordt uitgegaan van “villa-achtige bebouwing in een losse, open verkaveling”. Deze visie dient als leidraad voor de ontwikkeling van het Schoolweggebied waar deze kavel onder valt. Het bouwplan, dat op basis van voorliggend bestemmingplan mogelijk wordt gemaakt, past echter niet binnen het geldende bestemmingsplan “Ouderkerk aan de Amstel”. Om medewerking te kunnen verlenen aan het initiatief is dit (postzegel)bestemmingsplan opgesteld. Feitelijke en belangrijkste toetsingskader bij het beoordelen van ruimtelijke plannen is “een goede ruimtelijke ordening”. Dit kan grofweg worden gedefinieerd als de zorg voor een goede en duurzame woon- en leefomgeving met in achtneming van wet- en regelgeving. Het impliceert ook een afweging tussen alle in het geding zijnde belangen, waaronder de belangen van omwonenden. Hiervoor hebben wij reeds geconcludeerd dat omwonenden niet onevenredig in hun belangen worden geschaad. Nog los van de financiële aspecten is het beleid van de gemeente er niet op gericht om gronden aan te kopen ten behoeve van voorzieningen zoals door reclamanten voorgesteld. . Daarbij geven reclamanten niet aan hoe - en met name door wie - het beheer van een kinderboerderij geregeld zou moeten worden. Daarbij rijst de vraag of er sprake zal kunnen zijn van een sluitende exploitatie. Bovendien kan een kinderboerderij tussen bestaande bebouwing overlast geven in de vorm van onder meer geluid (bezoekers, diergeluiden) en geur (mestopslag).
3.	De afmetingen van de woningen (8x14 meter; goothoogte 6,5 m; nokhoogte 12 meter) en de opstelling daarvan zorgen ervoor dat appellanten vanaf het balkon uitzicht krijgen op een woning van 12	Op grond van het geldende bestemmingplan “Ouderkerk aan de Amstel” mag ter plaatse van het project/plangebied op de gronden met de bestemming “Maatschappelijk” (een) gebouw(en) worden opgericht met een maximale

	meter hoog en 14 meter lang. Hierdoor worden uitzicht en privacy aangetast.	bouwhoogte van maximaal 12 meter. Daarbij is bepaald dat 45% van het bouwvlak bebouwd mag worden. Er zijn geen bepalingen ten aanzien van de situering daarvan. Er mag dus overal op het bouwvlak gebouwd worden, mits wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering en bestemming. Dit betekent dat de situatie voor reclamanten zeker niet ongunstiger wordt ten opzichte van de huidige bebouwingsmogelijkheden.
4.	Dit klemmt temeer nu de initiatiefnemer zijn eigen uitzicht heeft veiliggesteld.	Wij nemen deze opmerking voor kennisgeving aan en verwijzen naar het voorgaande.
5.	Hoewel de voorkeur uitgaat naar de kinderboerderij kan ook ingestemd worden met een andere opstelling en afmeting van de gebouwen. In dat kader worden 3 varianten voorgesteld.	Verwezen wordt naar het gestelde onder 2. Zoals hiervoor gesteld is het in eerste instantie de eigenaar/initiatiefnemer die bepaalt welke ontwikkelingen op het bij hem in eigendom zijnde terrein zullen plaatsvinden. Daaronder valt ook de situering en maatvoering (verkaveling) van de bebouwing zoals opgenomen in voorliggend ontwerpbestemmingsplan. Wij hebben dit getoetst aan relevant beleid en wet- en regelgeving. Daarbij is beoordeeld of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ook zijn alle betrokken belangen - waaronder die van reclamanten – afgewogen. Nu dit plan voldoet aan alle vereisten van een goede ruimtelijke ordening zien wij geen aanleiding om de initiatiefnemer te verplichten een door reclamanten voorgestelde alternatieve verkaveling in de plaats te stellen van de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen verkaveling. Desondanks hebben wij de initiatiefnemer verzocht in te gaan op de door reclamanten voorgestelde varianten. Hierna onder 6., 7. en 8. volgt diens reactie. Daarbij is aangegeven dat aan de verkaveling die in het bestemmingsplan is opgenomen ook een economische uitvoerbaarheid ten grondslag ligt.
6.	<u>Variant 1:</u> Uitgegaan wordt van 2 geschakelde woningen met een oppervlak van 106 m2 en een breedte van 22 meter. Deze woningen zijn zover mogelijk aan de achterzijde van het perceel gesitueerd, grenzend aan het huidige erf van de initiatiefnemer. De nokhoogte kan worden teruggebracht tot max 9 meter. Vooraan bij de Schoolweg kan 1 woning met dezelfde afmetingen aan de zijde van Ons tweede thuis (OTT) worden gerealiseerd (landhuis). Deze woningen zijn vierkant van vorm	De voorgestelde variant is niet wenselijk. Uitgangspunt is dat er een weiland tegen het perceel van de initiatiefnemer blijft gehandhaafd. Variant 1 geeft een minder goede relatie tussen bebouwing en Schoolweg en er is minder samenhang tussen de woningen. Ook is er een vermindering van woonkwaliteit door de schakeling van twee woningen en de verkleining van het oppervlak. De opstelling van garages en parkeerplaatsen is daarnaast niet optimaal waardoor er extra verharding noodzakelijk is en er minder ruimte over blijft voor groen. (zie bijlage variant 1)
7.	<u>Variant 2:</u> Uitgegaan wordt van 2 lage en langere woningen (1 woonlaag met kap) geschakeld aan elkaar en gesitueerd (zo ver	De voorgestelde variant is niet wenselijk. Uitgangspunt is dat er een weiland tegen het perceel van de initiatiefnemer blijft gehandhaafd. Variant 2 geeft een minder

	mogelijk) langs de sloot met OTT en een derde woning ter plaatse van het landhuis	goede relatie tussen bebouwing en Schoolweg en er is minder samenhang tussen de woningen. Ook is er een vermindering van woonkwaliteit door de schakeling van twee woningen en de verlaging van de bouwhoogte van twee woningen. De opstelling van garages en parkeerplaatsen is daarnaast niet optimaal waardoor er extra verharding noodzakelijk is en er minder ruimte over blijft voor groen. (zie bijlage variant 2)
8.	<u>Variant 3:</u> Uitgegaan wordt 3 woningen over de gehele lengte van de slootzijde met OTT met een oppervlak van 112 m2 die vierkant van vorm zijn met een hoogte van maximaal 9 meter. Dit gaat wel ten koste van het door initiatiefnemer voor zichzelf gereserveerde grond.	De voorgestelde variant is niet wenselijk. Uitgangspunt is dat er een weiland tegen het perceel van de initiatiefnemer blijft gehandhaafd. Variant 3 geeft een minder goede relatie tussen bebouwing en Schoolweg en er is minder samenhang is tussen de woningen. Ook is er een vermindering van woonkwaliteit door de schakeling van de garages tussen twee woningen, de lagere bouwhoogte en de voorgestelde vierkante opzet. De opstelling van garages en parkeerplaatsen is niet optimaal waardoor er extra verharding noodzakelijk is en er minder ruimte over blijft voor groen. (zie bijlage variant 3)
9.	In plaats van garages (met een mogelijke opbouw) zouden carports gerealiseerd dienen te worden. Gebouwde parkeervoorzieningen nemen teveel (schaarse)ruimte in.	Qua bebouwingsmogelijkheden binnen de woonbestemming is voor bijbehorende bouwwerken - waarbinnen ook garages - aangesloten bij de regeling/maatvoering zoals die voor andere woonbestemmingen in Ouderkerk aan de Amstel is opgenomen.
10.	In de toelichting wordt voorbij gegaan aan de aanwezigheid van de woningen van reclamanten. Dit wordt als een omissie beschouwd. Het geeft een onjuiste weergave van de bestaande situatie	Inderdaad wordt in de toelichting geen aandacht geschonken aan de aanwezigheid van de woningen van reclamanten. Dit doet echter niets af aan de bestaande situatie die door de ontwikkelaar en de gemeente is onderkend. De toelichting is geen juridisch bindend onderdeel van het bestemmingsplan. De verbeelding en de regels vormen de juridische basis van een ruimtelijke plan, zoals dit bestemmingsplan. De toelichting heeft geen juridische status, maar vormt het beleidsdocument bij het plan. Wel zijn wij van mening dat de toelichting moet kloppen en volledig moet zijn. Om die reden zal de toelichting worden aangepast en zal de aanwezigheid van de woningen van reclamanten - waar van toepassing - genoemd worden. Voorts is gebleken dat gebruik is gemaakt van een oude foto waarop de betreffende woningen nog niet staan. Er zal een recente(re) foto worden opgenomen.
11.	Ten tijde van de "Ruimtelijke visie Ouder-Amstel Schoolweg Noord" van 11 december 2009 en 15 februari 2010 en de principe instemming met dit bouwplan (13 december 2016) waren de	Inderdaad waren de woningen van reclamanten ten tijde van de genoemde data nog niet gebouwd. Wel was bij ons reeds bekend dat er ter plaatse een appartementengebouw gerealiseerd zou gaan worden. Daarvoor was een

	woningen van reclamanten op de huidige locatie nog niet gebouwd.	omgevingsvergunning verleend.
--	--	-------------------------------