

Nota beantwoording inspraakreactie en wettelijk vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan 'Van der Looskwartier'

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft 24 september tot en met 4 november 2020 ter inzage gelegen. Gelijktijdig is het plan voor wettelijk vooroverleg opgestuurd naar de overlegpartners. Er zijn drie inspraakreacties ontvangen en drie vooroverlegreacties.

I. Inspraakreacties			
1.		Ingediend op: 1 oktober 2020	
	Samenvatting reactie	Gemeentelijk commentaar	Aanpassing bestemmingsplan?
a.	Indiener heeft enkele vragen over verzakking van de grond en de schuren ten opzichte van de op te hogen gronden: indiener vraagt wie de verzakte grond tussen de woningen gaat ophogen. Als de parkeerplaats hoger komt te liggen dan de tuinen, moeten de bewoners zelf dan de tuin ophogen? De vraag wordt tevens gesteld of verzakte schuren in de achtertuinen, die gelijk staan met de huidige speelplaats, ook recht worden gezet en op hoogte gebracht of vervangen.	Binnen het plangebied (in de Theresiastraat en Van der Loosstraat) krijgt het maaiveld (tuinen en openbaar gebied/straten) rondom de nieuwbouwwoningen dezelfde hoogtes als de nieuwe woningen. Uitgangspunt is om de oude schuren te vervangen voor nieuwe schuren. Voor het aangrenzende gebied buiten het plangebied (in de omliggende straten) zijn geen plannen om grond op te hogen. Er worden in omliggende straten geen schuren vervangen. Indien er grond opgehoogd wordt in het plangebied is het uitgangspunt om te zorgen dat dit gebied goed aansluit op het bestaande omliggende gebied.	Nee
b.	Indiener vraagt indien de grond wordt verhoogd wie dan de schuttingen op normale hoogte zet en wie nieuwe hogere hardhouten afscheidingsplanken plaatst.	De eigenaren van de schuttingen.	Nee
c.	Indiener vraagt wie verantwoordelijk is voor de schade aan woning, schuren en/of tuinen en schuttingen door vrachtverkeer of heien.	Voor aantoonbare schade als gevolg van de uitvoering van het project aan de omgeving is de initiatiefnemer, Eigen Haard, verantwoordelijk.	Nee

d.	Indiener stelt dat de parkeernorm gebaseerd is op aantal huishoudens/woningen, maar dat er ook mensen van andere buurten parkeren.	Het aantal parkeerplekken is gebaseerd op de parkeernorm van de CROW die de gemeente hanteert. Voor iedere ontwikkeling dient aangetoond te worden dat er voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden (op grond van de CROW-norm). Op basis van deze normen moeten er 77 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Het plan bevat 82 parkeerplaatsen, waarmee er dus een kleine overmaat aan parkeerplaatsen gerealiseerd wordt. Parkeeroverlast in de buurt kan overigens met andere instrumenten worden opgelost, zoals parkeerregulering. Dit maakt nu echter geen onderdeel uit van het plan aangezien dat breder is dan deze ontwikkeling.	
2		Ingediend op: 4 november 2020	
	Samenvatting reactie	Gemeentelijk commentaar	Aanpassing bestemmingsplan?
a.	Indiener geeft aan dat er een onjuiste perceelgrens is gehanteerd ten opzichte van het ten noorden belendende perceel (kadastraal bekend Gemeente Ouder-Amstel, Sectie G-1055) waardoor er onterecht een deel van dit perceel wordt betrokken bij het plangebied.	Het is juist wat de indiener van de inspraakreactie zegt. De kadastrale perceelgrens wordt aangepast zodat het kadastrale perceel G-1055 in de gemeente Ouder-Amstel geen onderdeel meer uitmaakt van het plangebied.	Ja, de verbeelding wordt aangepast
3		Ingediend op: 4 november 2020	
	Samenvatting reactie	Gemeentelijk commentaar	Aanpassing bestemmingsplan?
a.	Verzoek is om besluitvorming zorgvuldig te doen en met in achtneming van andere ontwikkelingen in de buurt. Indiener verzoekt een groot onderzoek naar de verkeerintensiteit, verkeersveiligheid, mobiliteit, parkeerbehoefte en behoud van cultuurhistorische waarde en groen	Ter uitvoering van de aangenomen moties van 22 oktober 2020 "Aangescherpte visie gronden Urbanuskerk" en "Parkeren centrum Ouderkerk aan de Amstel en Ouderkerk-Zuid" wordt met de nieuwbouw rekening gehouden met veel ruimte voor groen en wordt het	Nee

	van alle in Ouderkerk-Zuid geplande ontwikkelingen.	landschappelijk karakter van het gebied versterkt. Voor wat betreft de parkeerbehoefte, is het bestemmingsplan en het uitgevoerde parkeeronderzoek aangescherpt. Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat het aantal verkeersbewegingen, ten opzichte van de huidige situatie, toeneemt met 75 motorvoertuigen per dag. De wegen in de directe omgeving van het plangebied kunnen deze extra verkeersbewegingen opvangen, de capaciteit van de wegen is voldoende. Deze wegen kunnen meer verkeersbewegingen op een verkeersveilige manier afwentelen, dan dat ze op dit moment doen. Daarbij zal de verkeersontwikkeling in het gebied worden gemonitord.	
b.	Indiener maakt ernstig bezwaar tegen de bouwhoogte in de Theresiastraat van drie woonlagen met dak waarbij de maximale goothoogte 9,5 meter zal bedragen en de maximale bouwhoogte 11,5 meter met een uitloop tot 115 m hoogte. Dit leidt volgens indiener tot grote verdichting in het kleinschalige Van de Looskwartier	Het is de wens van de gemeente en Eigen Haard om passend binnen de dorps omgeving van Ouder-Amstel te verdichten en extra sociale en middensegment huurwoningen te realiseren gelet op de grote vraag naar betaalbare woningen in de gemeente Ouder-Amstel. In de Van der Loosstraat heeft de voorgenomen bebouwing een bouwhoogte van 7,5 en goothoogte van 3,5 meter. In de Van der Loosstraat worden 26 eengezinswoningen vervangen voor 28 grotere eengezinswoningen. De 12 woningen in de Theresiastraat 2 t/m 11 en Jan Persijnstraat 1 worden vervangen voor twee drielaagse appartementengebouwen. Na ter inzage legging van het voorontwerp bestemmingsplan is op verzoek van de gemeente onderzocht of één appartementengebouw benut kan worden voor het huisvesten van jongeren. Wanneer er voor wordt gekozen om jongeren (in de leeftijdscategorie 18 tot 28	Ja, de toelichting wordt aangepast

		jaar) te huisvesten, bestaat een appartementsgebouw uit 17 woningen. In totaal komt dat uit op 29 appartementen: 1x 12 (reguliere SH-woningen geschikt voor senioren) en 1x 17 (voor jongeren). In het gehele plangebied is dus sprake van een verdichting van 38 naar 57 woningen. Dit is een verdichting van 19 woningen (50%). Een verdichting met 19 woningen leidt niet tot een grote verdichting maar past in de dorpse context. Wat betreft de 115 m bouwhoogte is hier inderdaad sprake van een vergissing en dit wordt in het ontwerp gecorrigeerd naar 11,5 m.	
c.	Indiener stelt dat er onvoldoende rekening mee wordt gehouden dat de Theresiastraat en in het verlengde daarvan de Ronde hoep Oost de enige ontsluitingsweg is voor autoverkeer uit en naar de buurt. De verdichting in het plangebied en de daarmee gepaard gaande extra verkeersbewegingen leiden daardoor tot een onacceptabele toename van verkeer in het gebied.	Zie antwoord onder a.	Nee
d.	Indiener stelt dat de parkeerdruk te hoog is, door de verdichting nog hoger wordt en het parkeeronderzoek niet representatief is omdat de meeste vaste bewoners al weg waren. Tevens stelt indiener dat de extra parkeerruimte ten koste gaat van groen.	Zie tevens antwoord onder 1d en onder 2a. Er wordt voldaan aan de parkeernormen. Het parkeeronderzoek laat een lagere parkeerbehoefte zien dan waarin volgens de CROW-norm moet worden voorzien. De parkeerbehoefte bedraagt volgens de resultaten van het onderzoek 68 parkeerplaatsen op het maatgevende moment (werkdag avond). Volgens de CROW-norm moeten er 77 parkeerplekken worden gerealiseerd. In het ontwerp worden 82 parkeerplekken opgenomen, dus 14 meer dan volgens het onderzoek nodig is en 5 meer dan volgens de CROW-norm nodig is, om tegemoet te komen aan de zorgen van de buurt.	Nee

		Daarnaast voorziet het plan in openbaar groen en worden 33 nieuwe bomen aangeplant. Voor het totale straatbeeld beoordelen we zowel de openbare ruimte als de voortuinen. Er moeten 20 bomen uit de huidige situatie worden gekapt (11 in voortuinen en 9 in de openbare ruimte). In totaal komen er dus 13 extra bomen in het straatbeeld.	
e.	Indiener stelt dat door de aanleg van de onevenredig grote parkeerplaats aan de noordkant het goede woon- en leefklimaat van de bewoners in grote mate negatief wordt beïnvloed. Indiener verwacht geluidsoverlast, een verslechtering van de luchtkwaliteit door uitlaatgassen, lichtoverlast en inbreuk op de privacy. Indiener is het niet eens met de conclusie dat er tijdens de aanlegfase sprake is van tijdelijke niet-onomkeerbare effecten. Indiener is van mening dat de effecten juist niet tijdelijk zijn en wel onomkeerbaar.	Aan de noordkant van de appartementen komt een iets verdiept parkeerterrein. Het voorsorteren van de auto's vanuit de Theresiastraat zal de Van der Loosstraat verder ontlasten qua verkeer en parkeerdruk. Dit is de reden om circa 18 van de parkeerplaatsen aan de noordkant van de Theresiastraat te realiseren. Om een eventuele belasting van de noordzijde te beperken wordt in het kader van lichtoverlast en eventuele inbreuk op de privacy de parkeerplaats iets verdiept aangelegd en komt er een groene haag rondom de parkeerplaats. Tevens worden er twee bomen geplaatst. De tuinen van Theresiastraat 1 en Rondehoep 23a en 24a grenzen in de huidige situatie aan woonpercelen. Het toekomstige gebruik als parkeerplaatsen staat met de hierboven genoemde maatregelen een goed woon- en leefklimaat niet in de weg. Bij het mogelijk maken van een (her-) ontwikkeling moet aangetoond worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Veel verschillende (milieu-) aspecten worden onderzocht en afgewogen. Zo ook voor dit plan. Het bestemmingsplan bevat een groot aantal onderzoeken (in de bijlagen van de toelichting), waaruit blijkt dat voldaan wordt aan de wet- en regelgeving van de verschillende (milieu-) aspecten.	Ja, de aanmeldnotitie m.e.r wordt aangepast.

		In de toelichting is de samenvatting van die onderzoeken per onderdeel opgenomen. Daaruit blijkt dat het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Na realisatie is er sprake van een goed woon- en leefklimaat. Er is geen sprake van onevenredige negatieve effecten voor de omgeving. De aanlegfase (de sloop en de bouw) zorgt voor tijdelijke overlast in de vorm van o.a. geluid, tijdelijke wegoptbreking en stof. Initiatiefnemer stelt in de sloop – en bouwfase een BLVC plan op (bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie). Dit BLVC-plan wordt getoetst door de gemeente.	
f.	Indiener vindt de introductie van twee appartementengebouwen in een wijk met verder alleen maar eengezinswoningen niet passend. Indiener bestrijdt de conclusie in de toelichting dat het bouwplan niet tot aantasting van de cultuurhistorische waarde leidt. Indiener is van mening dat het bouwplan wel tot aantasting van de cultuurhistorische waarden zal leiden.	Zie beantwoording onder 3b Aan de Theresiastraat komen twee bescheiden appartementengebouwen van 3 lagen. Stedenbouwkundig wordt met de appartementengebouwen een overgang gecreëerd van de appartementengebouwen aan de westkant van de Theresiastraat en de eengezinswoningen die aan de oostkant liggen. Ze vormen de overgang van de drukkerie Theresiastraat naar de rustige Van der Loosstraat en van de relatief forse bebouwing van het zorgcentrum naar kleinschalige bebouwing van de buurt. De positionering van de twee identieke appartementsgebouwen markeert de ingang van de Van der Loosstraat. Daarbij is ook bewust rekening gehouden met de meest optimale bezonning en privacy voor de dijkwoningen (Rondehoep Oost) en de woningen aan de Jan Persijnstraat. De appartementengebouwen hebben adressen aan de Theresiastraat maar zijn qua oriëntatie en raamopeningen alzijdig.	Nee

		Voor wat betreft de cultuurhistorische waarde behoudt de Van der Loosstraat de aanwezige bebouwingskarakteristiek, uitstraling en het dorpse karakter. Korte rijen van identieke, bescheiden eengezinswoningen zijn gesitueerd aan beide kanten van de straat. Door kleine hoekverdraaiingen en aandacht voor voortuinen wordt een harde begrenzing van de straat vermeden. De keuze voor een traditionele mansardekap maakt het mogelijk om woningen met een enkele laag plus kap te realiseren. Op deze manier wordt de ongedwongen kleinschalige sfeer behouden, ook al zijn de woningen beduidend ruimer dan de oude woningen. De samenhang in architectuur tussen de eengezinswoningen en appartementengebouwen zal tenslotte de buurt een herkenbare identiteit verschaffen: Een dorpse straat, met twee bescheiden poortwachters aan het westen.	
g.	Indiener stelt dat het voorontwerp geheel voorbij gaat aan de doelstellingen van de Visie 2030 voor wat betreft het "groen". Tuinen bij de huidige eengezinswoningen worden kleiner bij de geplande grotere eengezinswoningen en bij de appartementengebouwen geheel vervangen door de gebouwen zelf en parkeerplaatsen. Minder groen is meer risico voor wateroverlast.	Het plan voorziet in openbaar groen en er worden 33 nieuwe bomen aangeplant. Voor het totale straatbeeld beoordelen we zowel de openbare ruimte als de voortuinen. Er moeten 20 bomen uit de huidige situatie worden gekapt (11 in voortuinen en 9 in de openbare ruimte). In totaal komen er dus 13 extra bomen in het straatbeeld. Zoals aangegeven onder e dient aangetoond te worden dat een ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. En daarbij worden veel verschillende belangen afgewogen. Eén van die belangen betreft 'water'. In hoofdstuk 4.4 van de toelichting is een watertoets opgenomen. Hieruit blijkt dat met de herontwikkeling het oppervlakte verharding met circa 570 m² toeneemt.	Nee

		Conform de regels van het waterschap dient er extra water gerealiseerd te worden als het oppervlakte met meer dan 1.000 m² toe neemt. Dat is hier niet het geval. Bovendien worden de parkeercoffers (die onderdeel uitmaken van de hiervoor genoemde 570 m²) uitgevoerd met waterdoorlatende verharding, waardoor regenwater kan weglopen. Waternet/AGV heeft aangegeven geen grote waterstaatkundige knelpunten te zien. Voor de benodigde watervergunning vindt nadere afstemming plaats.	
h.	Indiener merkt op dat er niet met afdoende maatregelen rekening wordt gehouden met het zware bouwverkeer in de Theresiastraat en Ronde Hoep Oost	Dit aspect heeft geen betrekking op de inhoud van het voorontwerp bestemmingsplan maar is wel een aandachtspunt voor de uitvoeringsfase van het project. Het aan- en afvoeren van materieel moet op een zorgvuldige manier gebeuren door de bouwaannemer gelet op de bestaande omgeving en het voorkomen van schade. Dit hanteert Eigen Haard als voorwaarde bij het selecteren van een aannemer. In opdracht van Eigen Haard wordt t.z.t. door de aannemer een "Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid, Communicatie" (BLVC) plan opgesteld. Een goed BLVC-plan is doorgaans 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.	Nee

II Wettelijke vooroverleg			
1.	Rijkswaterstaat West-Nederland Noord	Ingediend op: 7 oktober 2020	
	Samenvatting reactie	Gemeentelijk commentaar	Aanpassing bestemmingsplan?

a.	Voor de berekening van de geluidsbelasting op de gevels van de nieuwe woningen in het plangebied zijn niet de juiste gegevens gebruikt. Er is gebruik gemaakt van een geluidcontour in de vorm van een plaatje van de EU-kartering en als het ware over het bestemmingsplan heen gelegd. Op basis van dit kaartje is onterecht geconcludeerd dat de geluidsbelasting ter hoogte van de woningen in het plangebied lager zou zijn dan 55 dB en daarmee als 'akoestisch niet-relevant' mag worden beschouwd. Verzocht wordt voor een juiste berekening van de geluidsbelasting uit te gaan van de verkeersgegevens uit het geluidsregister en niet van een geluidcontour.	De rapportage met de resultaten van de nieuwe berekening op basis van de verkeersgegevens uit het geluidsregister worden in het ontwerp bestemmingsplan verwerkt. Naar aanleiding van de reactie van Rijkswaterstaat is contact met hen gezocht en is op basis van het aangeleverde geluidmodel een akoestisch onderzoek uitgevoerd (als bijlage bij het ontwerp bestemmingsplan gevoegd). Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op de nieuwe woningen als gevolg van de omliggende gezoneerde wegen voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De cumulatieve geluidbelasting als gevolg van wegverkeer staat bovendien een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat niet in de weg.	Ja, de toelichting wordt aangepast
2.	Waternet/AGV	Ingediend op: 19 juli 2021	
	Waternet geeft aan dat voor alle veranderingen aan verharding een watervergunning aangevraagd moet worden. Geadviseerd wordt om hemelwater maximaal vast te houden op het perceel zelf. Als dat niet afdoende is, dient hemelwater geborgd te worden en de laatste optie is om hemelwater af te voeren (via het gescheiden rioolstelsel). Met nieuwe ontwikkelingen is het verplicht om rekening te houden met het 'Deltaplan ruimtelijke adaptatie': de maatregelen voor droogte, hitte, wateroverlast en overstromingen. Verzocht wordt om in overleg met het waterschap te blijven. Er worden geen waterstaatkundige knelpunten gezien.	Ten behoeve van de planvorming en uitvoering wordt overleg gevoerd met het waterschap. Naar aanleiding van de reactie van Waternet/AGV is de verhardingstoename nader inzichtelijk gemaakt en de toelichting van het bestemmingsplan aangevuld. In de nieuwe situatie is sprake van een verhardingstoename van circa 570 m². Hier staat tegenover dat de parkeerplaatsen in de toekomstige parkeerkoffers worden voorzien van waterdoorlatende verharding. Er is geen sprake van water dat gedempt wordt. Er geldt geen verplichting voor het graven van water. Hemelwater kan infiltreren in de tuinen en groenvoorzieningen en wordt daarna vertraagd afgevoerd. Het terrein op de hoek Jan Persijnstraat – Theresiastraat krijgt naast de parkeerplaatsen een groene invulling.	Ja, toelichting aangevuld

		Er wordt rekening gehouden met Delta-plan, zoals te lezen is in de toelichting van het bestemmingsplan. Er worden in het totale straatbeeld 13 extra bomen toegevoegd (20 verwijderd en 33 nieuwe geplaatst), mede voor het tegengaan van hittestress.	
3.	Provincie Noord-Holland	Ingediend op: 26 juli 2021	
	De provincie Noord-Holland geeft aan dat het plan goed aansluit op de provinciale Omgevingsvisie NH2050 waarin is aangegeven dat nieuwe woningbouw zoveel mogelijk plaats moet vinden in de bestaande kernen. Verzocht wordt om paragraaf 3.3.2 dat betrekking heeft op het provinciaal woonbeleid, te actualiseren.	Paragraaf 3.3.2 van de toelichting wordt geactualiseerd op basis van het actuele woonbeleid van de provincie.	Ja, de toelichting is aangepast