

Nota van Beantwoording

ontvangen zienswijzen
op het

*(Ontwerp)Bestemmingsplan
Amsteldijk Zuid 105,
en*

*ontwerpbesluit omgevingsvergunning
3 woningen Amsteldijk Zuid 105*

Amstelveen, april 2021



Wijze van beantwoording

De nota van beantwoording wordt gehanteerd voor de beantwoording van inspraakreacties, vooroverlegreacties (ex artikel 3.1.1 Bro) en zienswijzen op onder meer bestemmingsplannen en voor de beantwoording van reacties op startnotities.

De onderhavige nota van beantwoording heeft betrekking op beantwoording van zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan "Amsteldijk Zuid 105" en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning 3 woningen Amsteldijk Zuid 105.

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

De ontvangen zienswijzen worden puntsgewijs behandeld. Links staat naast de nummering een beknopte opsomming van de punten uit de zienswijze en in de kolom daarnaast vindt per punt de beantwoording plaats. In de rechterkolom wordt aangegeven of de zienswijze leidt tot aanpassing van het voorstel/plan met indien van toepassing een korte toelichting daarop.

Op deze wijze wordt de beantwoording van de reactie overzichtelijk en transparant.



Samenvatting ingediende zienswijzen	Beantwoording zienswijze per punt	Plan-aanpassing
Brief d.d. 5 december 2020		
1. Volgens indiener betekenen de voorgenomen drie woningen, met een [maximale] goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 10 meter, een stijlbreuk met de aangrenzende bebouwing. Tevens zou deze nieuwbouw tot een ontbering van zonlicht bij het naastliggende huis leiden.	De maximale goothoogte en bouwhoogte zijn zo bepaald in verband met het huidige maaiveldniveau, zijnde het peil waar vanaf wordt gerekend voor de hoogte. Ter plaatse van de voorgevel/oostzijde wordt, in verband met het talud van de dijk (c.q. het hoogteverloop), het maaiveld circa 1,5 meter opgehoogd. De woningen worden in feite 8 meter hoog ter plaatse van de oostgevel, maar aan de westgevel wordt ook nog een hoogteverschil overbruggt van circa 1 meter. Met twee bouwlagen en langs de dijk een feitelijke goothoogte en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 8 meter, is er sprake van een beperkte stijlbreuk met de aangrenzende bebouwing. Omdat de toegestane bouwhoogte vanaf het bestaande maaiveldniveau wordt gerekend, en het maaiveld moet worden opgehoogd, zijn de toegestane goothoogte en bouwhoogte respectievelijk 6 en 10 meter. Gezien de ligging, en de reeds aanwezige schuur op het perceel Amsteldijk Zuid 105 en op het naastgelegen perceel, verandert er bij de naastgelegen huizen weinig voor wat betreft zonlicht.	Nee
2. Volgens indiener wordt [in de Toelichting] beweerd dat het leegstaande café op een schuur lijkt; wat een zekere vooringenomenheid zou verraden.	Deze bewering staat niet in de Toelichting van het bestemmingsplan. Het andere gebouw op het perceel lijkt op een (woon)schuur.	Nee
3. Indiener geeft aan dat de nabije woning, ingebouwd in een schuur, een dubieuze legale status heeft.	De betreffende huidige woning ligt op een vigerende woonbestemming, waarmee een woonfunctie legaal is.	Nee
4. De keuze voor drie nieuwe huizen is niet duidelijk, aldus indiener. De keuze voor het aantal woningen is niet gemotiveerd. Volgens indiener lijkt het er op dat de commerciële kant zwaarder weegt dan de planologisch.	Er is ruimte voor drie woningen. De nieuwbouw staat redelijk kort op elkaar, maar dat is voor de bebouwing in de rest van het buurtschap ook het geval. De beschikbare ruimte wordt efficiënt gebruikt, waarbij aansluiting is gezocht bij de karakteristiek van het buurtschap.	Nee



5. Indiener neemt aan dat de anterieure overeenkomst een publiekrechtelijk karakter heeft, en vraagt zich af waarom deze overeenkomst geheim is.	Het betreft een privaatrechtelijke overeenkomst. Enkel algemene informatie kan worden gedeeld. Er is een zakelijke beschrijving van de anterieure overeenkomst gepubliceerd.	Nee
6. Indiener geeft aan dat de gemeente constateert dat de nieuwbouw zorgt voor verbetering in de fysieke leefomgeving, maar indiener mist een opsomming van de verbeteringen.	De verbeteringen zijn reeds af te leiden uit de Toelichting, en betreffen het vervangen van verouderde gebouwen, een ongebruikt parkeerterrein en een ongebruikte horecabestemming zonder perspectief.	Nee
7. Het bouwplan zou volgens indiener een inbreuk hebben op het plattelandskarakter van het woonbuurtje, maar geen negatieve invloed op het landschap. Het bouwplan van drie woningen moet aansluiten op bestaand bebouwd gebied. Volgens indiener is dat gelet op de vormgeving en omvang van het project nog geen vaststaand gegeven, en draagt het bouwplan in ieder geval niet bij aan het zichtbaar en herkenbaar houden van het landelijke karakteristiek.	Het bouwplan is gelet op de vormgeving en de twee bouwlagen passend bij het plattelandskarakter. Het zichtbaar en herkenbaar houden van de landelijke karakteristiek is niet in het geding.	Nee
8. Ten aanzien van aardkundige waarden moet gememoreerd worden dat op de onderhavige plek eeuwenlang een schutsluisje lag die tot 1770 de waterverbinding vormde tussen de Amstel en Amstelveen, aldus indiener. Het nabije Sluisgat is daarvan nog een illustratie.	Het water aan de west- en zuidrand van het plangebied blijft in stand. De sloten blijven intact.	Nee
9. Volgens indiener wijst de leegstand van het café er geenszins op dat er op de onderhavige locatie geen markt is voor horeca. Dat hangt primair af van de door de uitbater gehanteerde formule en het beschikbare kapitaal, aldus indiener.	Het verrichte haalbaarheidsonderzoek naar horeca op de onderhavige planlocatie laat zien dat er niet voldoende markt is voor een rendabele horecagelegenheid. De verwachting is dan ook dat het café leeg blijft staan.	Nee
10. Indiener benoemt dat er gelet op de lange geschiedenis van het café wel degelijk sprake is van cultuurhistorische waarde, maar die is volgens indiener niet onderzocht.	De panden langs de Amsteldijk zijn het in het verleden reeds beoordeeld op cultuurhistorische waarde, en er is geen aanleiding gebleken om het cafépand een monumentale status te geven. Daarnaast heeft de provincie het café en het plangebied niet aangewezen als een cultuurhistorische waarde. Het cafépand in het onderhavige plangebied is niet het oorspronkelijke café in het buurtschap De Zwarte Kat. Die cultuurhistorische waarde ligt niet in het plangebied. De cultuurhistorische waarde van het plangebied en de omgeving zijn de landschappelijke waarden van het Bovenland en de dijk.	Nee
11. Volgens indiener heeft zich recht tegenover het café, aan de overkant van de Amstel, al een planologische misslag plaatsgevonden door er drie grote huizen op te krappe bouwkvavels neer te zetten. Indiener geeft aan dat een dergelijke fout aan deze[/de Amstelveense] kant van de Amstel niet opnieuw gemaakt moet worden.	De overkant van de Amstel betreft niet de gemeente Amstelveen, en het betreffende project aldaar is niet te vergelijken met het onderhavige bouwplan. De drie bedoelde huizen zijn groter en anders dan de onderhavige drie woningen, en liggen op een niet vergelijkbaar perceel.	Nee



Mail d.d. 7 december 2020		
Indiener heeft bezwaar tegen de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan Amsteldijk Zuid 105 / Café De Zwarte Kat.		
1. Indiener geeft aan dat De Zwarte Kat een landelijk gebied is, en dat de voorgestelde wijziging uit gaat van stedelijk gebied. Dat is feitelijk onjuist en er kan vanuit de gemeente Amstelveen geen wijziging plaatsvinden van het bestemmingsplan, aldus indiener.	Het onderhavige plangebied is gelegen in 'bestaand stedelijk gebied' zoals bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Er is bij De Zwarte Kat sprake van een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, en is in het plangebied in de bestaande situatie sprake van een horeca- en woonbestemming, en derhalve van bestaand stedelijk gebied als bedoeld in het Bro. Het buurtschap en plangebied beschouwt de gemeente verder niet als stedelijk gebied, maar kan worden beschouwd als een bebouwing cluster in een gehucht. De onderhavige wijziging is mogelijk; het voorgaande bestemmingsplan kan partieel worden gewijzigd.	Nee
2. Volgens indiener is het plan van drie (te) grote villa's is in strijd met het Beeldkwaliteitsplan dat voor dit gebied geldt.	Het Beeldkwaliteitplan Amsteldijk verzet zich niet tegen het onderhavige (bouw)plan. Het Beeldkwaliteitplan gaat uit van maatwerk voor een dergelijke planlocatie en bestaande situatie, en geeft geen kaders voor het aantal woningen. De duiding villa's is voor de drie onderhavige woningen niet aan de orde. Het doel van het Beeldkwaliteitplan Amsteldijk is bij het onderhavige plan in acht genomen. Het behoud van het karakteristieke landschap van de Bovenlanden en Amsteldijk is niet in het geding.	Nee
3. Indiener geeft aan dat in het plan de vergunningverlening vanuit Waternet onvolledig is. Er is een damwand nodig, deze ontbreekt. Daarbij geeft indiener aan dat dit argument minder urgent is gelet op het voorgenoemde.	Zie onderaan in deze nota. De vergunningverlening vanuit Waternet wordt bijgesteld. De gemeente gaat niet over de watervergunning. Voor het bestemmingsplan en de verlening omgevingsvergunning is geen watervergunning nodig.	Nee
4. Volgens indiener is er geen juridische grond voor de voorgestelde wijziging, en is de planwijziging ook een onzalig idee zonder draagvlak. De Bewonerscommissie gaat, naar indiener begreep, graag in overleg over alternatieven waar wel draagvlak voor is. Indiener hoopt dat de gemeente de tunnelvisie los kan laten en niet de oren laat hangen naar het snelle vastgoed. Indiener pleit: koester dit fraaie stukje aan de Amstel en behoud de groene randen van Amstelveen.	Het onderhavige plan is juridisch mogelijk. Het verkrijgen van draagvlak van een ieder is geen vereiste, en wordt bemoeilijkt nu betrokkenen nog steeds een horecafunctie willen op de planlocatie. Met het onderhavige bouwplan wordt de ruimtelijke kwaliteit van de planlocatie en omgeving op peil gehouden en blijven ook de groene randen behouden.	Nee



Mail d.d. 7 december 2020		
Bezwaren:		
1. Bij de beantwoording van de bezwaren door de bewoners commissie Zwarte Kat en de Dorpsraad Nes aan de Amstel wordt volgens indiener geheel niet gedacht aan de burens. Met volgens indiener aan de noordzijde het schrijnende geval, de bewoner op Amsteldijk Zuid 104. De eigenaar van die woning ziet een gigantische waardevermindering van de woning tegemoet, de woning zal nagenoeg onverkoopbaar blijken te zijn, aldus indiener (niet zijnde de bewoner en eigenaar). Nu is het volgens indiener nog een 'gezellig dijkhuisje' straks een zielig oud woninkje met een hoogteverschil van circa 7 meter (dak schuur tot nok villa) of bijna 10 meter van de stoep van 104 tot de nok van 105. De noordelijke villa komt tegen de schuur aan van 104. Bezwaar: Extreme waarde vermindering voor omwonenden, wat onacceptabel zou zijn.	Er kan niet gesteld worden dat de betreffende woning onverkoopbaar is. Het functioneren van de woning is niet in het geding. Indien er sprake is van de verwachting van waardevermindering, dan kan de eigenaar van de betreffende woning hiervoor een vergoeding/tegemoetkoming aanvragen op grond van de Wet ruimtelijke ordening. De genoemde hoogteverschillen bedragen geen 7 en 10 meter. De bestaande schuur van 104 kan blijven staan. De nieuwbouw heeft geen invloed op de (gebruikers)waarde van de schuur.	Nee
2. De rest van de huizen van De Zwarte Kat worden volgens indiener in verhouding 'paupers-huisjes' naast drie grote villa's. Nu passen de huisjes daar heel goed en wonen de mensen daar heel gelukkig. Zelfs de woning van indiener, een gerestaureerde boerderij even verderop, komt dan steeds meer 'alleen' te staan in deze historische omgeving, aldus indiener. De eerder nieuw gebouwde woningen langs de Amsteldijk waren aanleiding het Beeldkwaliteitplan te ontwikkelen, om het beeld van de Amsteldijk te koesteren, als historisch besef. Volgens indiener is De Zwarte Kat nog een plek dat het historische besef vasthoudt. Bezwaar: Vernietiging van een historisch belangrijke plek.	Er is niet aangegeven wat als historisch belangrijke plek wordt bedoeld. Indien met de historisch belangrijke plek wordt bedoeld het buurtschap De Zwarte Kat, dan geldt dat het buurtschap blijft behouden. Indien wordt bedoeld het café en plangebied, dan kan worden gesteld dat zonder het behoud van het café ook nog sprake is van het vasthouden van historisch besef. De landschapskarakteristieken en typische bebouwing blijven behouden. De nieuwbouw betreft twee grote woningen en een middelgrote woning, en geen drie grote villa's. Van restauratie kan op de onderhavige locatie geen sprake zijn. Er komt vervangende nieuwbouw in een passende stijl, met een historische bouwkenmerk.	Nee
3. Indiener geeft aan dat het Beeldkwaliteitsplan wordt gegeneerd. Het omgekeerde van het doel van het beeldkwaliteitsplan wordt met dit plan gerealiseerd, aldus indiener. De gemeente realiseert volgens indiener afbraak van beeld en cultuur.	Het doel van het Beeldkwaliteitplan Amsteldijk is bij onderhavige plan in acht genomen. Het behoud van het karakteristieke landschap van de Bovenlanden en Amsteldijk is niet in het geding. In de bestaande situatie is nauwelijks sprake van zichtlijnen naar het achterliggende landschap.	Nee



Indiener geeft aan dat de gemeente misschien via juridische kronkels het juridische gelijk kan halen, maar het morele gelijk kan de gemeente alleen krijgen door de bestemming te laten wat deze is en de ontwikkelaar te dwingen met een goed passend plan te komen, aldus indiener. Bezwaar: Het BKP wordt genegeerd.	De huidige inrichting van het plangebied is niet dusdanig beeld- en cultuurbepalend, dat een andere inrichting, zijnde de voorgestane woonbebouwing, niet mogelijk zou zijn. De beoogde bebouwing voldoet aan het Beeldkwaliteitplan Amsteldijk.	
4. Indiener noemt het technische ondeugdelijk ophogen van het terrein. Bij de burens aan de noordkant, op nr. 104, dient volgens indiener een damwand te komen van minimaal 2,5 meter hoog. Het hoogteverschil is uiteindelijk het NAP peil van de sloot ten opzichte van Peil-0 van de villa's = NAP+340 [mm], aldus indiener. Het peil van de sloot komt niet voor op de tekeningen in de vergunningaanvraag, dat peil dient volgens indiener te worden toegevoegd voor het exacte hoogteverschil. De keerwand zal volgens indiener minimaal een betonwand op palen of met damwandprofielen moeten zijn. Deze damwand staat niet op het ontwerp bestemmingsplan, en ook niet bij Waternet. Bezwaar: Het ontbreken van de technische oplossing om het hoogteverschil van minimaal 2,5 meter op te vangen.	In de noordoosthoek van het plangebied wordt de grond iets opgehoogd en verschilt de nieuwe maaiveldhoogte weinig van de huidige. Dit is aangegeven op de terreinhoogte tekening bij de vergunningaanvraag. Hierdoor is er geen hoge damwand nodig. Voor de beoogde grondkeringen, voor zover vergunningsplichtig, was nog geen watervergunning aangevraagd. Een watervergunning is ook nog niet benodigd bij het bestemmingsplan en/of de omgevingsvergunning. De beoogde keerwanden/damwanden/beschoeiingen binnen het plangebied waren reeds op tekening weergegeven bij de bijlagen op ruimtelijkeplannen.nl. Er is geen technische oplossing nodig voor een hoogteverschil van 2,5 meter.	Nee
5. Indiener geeft aan dat zowel aan de zuidkant als aan de noordkant er bestaande sloten zijn. Volgens indiener zijn deze sloten in de tekening niet zichtbaar, en is dat niet correct. Sloten mogen niet zonder vergunning worden dichtgemaakt. Nergens in de vergunning zijn de (gedempte) sloten te zien, aldus indiener. Indien de sloten werkelijk gedempt worden, dan ontbreken volgens indiener de voorzieningen, om alle regenwater anders te lozen. Bezwaar: Het negeren van de bestaande sloten is niet correct.	Aan de zuidkant en westkant van het plangebied is sprake van sloten. Deze sloten blijven bestaan. De waterbestemming aldaar is ook ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan "Landelijk Gebied". Aan de noordkant van het plangebied is sprake van een scheisluit, welke blijft bestaan.	Nee
Mail d.d. 13 december 2020		
1. Indiener is tegen het slopen van café De Zwarte Kat en het opheffen van de bestemming van horeca, en het gebruiken van de vrijkomende ruimte voor het bouwen van drie woningen op Amsteldijk Zuid 105. Indiener zou graag zien dat De Zwarte Kat een horeca bestemming behoudt in de vorm van een klein eetcafé waar bewoners van "Ons Tweede Thuis" een belangrijke rol gaan/kunnen vervullen.	Het verrichte haalbaarheidsonderzoek naar horeca op de onderhavige planlocatie laat zien dat er niet voldoende markt is voor een rendabele horecagelegenheid. Het behouden van een horeca bestemming is niet opportuun.	Nee



Brief d.d. 20 december 2020		
1. Volgens indiener heeft de ontwikkelaar en/of eigenaar tot op heden geen mogelijkheid voor overleg en/of aanpassing van de plannen aan omwonenden geboden. De gemeente heeft in deze casus burgerparticipatie niet hoog in het vaandel, aldus indiener.	De ontwikkelaar heeft aangegeven wel degelijk in overleg te zijn getreden. De plannen zijn ook gepresenteerd aan omwonenden. Daarna heeft de ontwikkelaar de plannen met enkele burens besproken.	Nee
2. Indiener geeft aan dat in het ontwerpbestemmingsplan is benoemd dat de betreffende locatie 'stedelijk gebied' betreft. Volgens indiener is een buurtschap met 12 woningen geen stedelijk gebied.	Het onderhavige plangebied is gelegen in 'bestaand stedelijk gebied' zoals bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De definitie van bestaand stedelijk gebied in het Bro is als volgt: "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur". Er is bij De Zwarte Kat sprake van een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, en is in het plangebied in de bestaande situatie sprake van een horeca- en woonbestemming, en derhalve van bestaand stedelijk gebied als bedoeld in het Bro. Het buurtschap en plangebied beschouwt de gemeente verder niet als stedelijk gebied, maar kan worden beschouwd als een bebouwing cluster in een gehucht.	Nee
3. De indiener heeft op 31 oktober 2018 de gemeente een petitie toegezonden met 40 handtekeningen van omwonenden en vaste klanten van het café die (volgens indiener) zich zorgen maken over de huidige verloedering en pleiten voor het handhaven van een horecaonderneming op deze historische plek.	Mede in verband met de genoemde zorgen is er een onderzoek verricht naar de haalbaarheid van een nieuwe horecaonderneming op de onderhavige locatie. De verloedering als gevolg van het ontbreken van voldoende markt voor een horecagelegenheid, is een aanleiding om het onderhavige plan te ontwikkelen.	Nee
4. Indiener geeft aan dat er in juni 2017 een Quick Scan is opgesteld om de plannen voor woningbouw mogelijk te maken. Over deze quickscan en andere overleggen of besluiten over het perceel Amsteldijk Zuid 105 is niet eerder iets in de openbaarheid gekomen of de mogelijkheid geweest voor een zienswijze hierop, aldus indiener.	Ten aanzien van een opgestelde quickscan hoeft er geen mogelijkheid te worden geboden tot het indienen van een zienswijze. De mogelijkheid voor het indienen van een zienswijze is op het ontwerpbestemmingsplan en/of de ontwerp-omgevingsvergunning.	Nee
5. Volgens indiener is de constatering dat een horecaonderneming op deze plek onrendabel is, onjuist. In beleidsstukken van de gemeente	Gezien de leegstand/sluiting, was het café De Zwarte Kat slechts beperkt een plek voor recreanten om neer te strijken.	Nee



Amstelveen, gemeente Amsterdam en de provincie Noord-Holland wordt juist gezocht naar plekken langs de Amstel waar recreanten terecht kunnen, aldus indiener. Volgens indiener is het is een gemiste kans om deze plek daarvoor verloren te laten gaan.	Het verrichte haalbaarheidsonderzoek naar horeca op de onderhavige planlocatie laat zien dat er niet voldoende markt is voor een rendabele horecagelegenheid.	
6. Volgens indiener is het perceel simpelweg te klein om daar drie grote woningen op te bouwen. De ruimte tussen de woningen is te smal om met een auto achter de woningen te kunnen komen. De auto's moeten vlak aan de weg voor de woningen worden geparkeerd. Door de hoogte en het bouwen op de erfgrens komen volgens indiener de kleine oude woningen ten noorden van het kavel in de schaduw te liggen. Ook komt dit volgens indiener het aanzicht van het buurtje niet ten goede. Aan de noordkant staan al twee veel te grote en zeer opvallende huizen op een piekplein plekje, aldus indiener. Indiener geeft aan dat de te bouwen woningen aan de noordzijde een blinde muur hebben om te voorkomen dat er inkijk bij de burens is, alleen kijken de burens naar die blinde muur. In een stedelijke omgeving zou dit misschien kunnen, maar volgens indiener niet in een omgeving met een landelijke uitstraling en weidse uitzichten. Wanneer er dan toch nieuw gebouwd moet worden, dan volgens indiener bij voorkeur één of hooguit twee woningen waarbij voldoende erf aanwezig is om achter de woning te parkeren en een normale tuin te kunnen aanleggen. De aanvraag van drie woningen is uitsluitend gebaseerd op winstmaximalisatie, aldus indiener.	In het buurtschap De Zwart Kart staan woningen dicht op elkaar. Een smalle ruimte tussen de nieuwe woningen is dan ook passend. In theorie zouden auto's tussen de woningen door kunnen rijden, maar er is voor gekozen om geen auto's in het achtererfgebied te plaatsen. Aangezien in de omgeving de auto's aan de weg staan, en in de huidige situatie er een parkeerterrein aan de weg ligt, zijn de parkeerplaatsen aan de voorzijde passend. In de huidige situatie wordt er door de burens ook tegen een muur/wand aangekeken, namelijk een donkere wand van de woonschuur. De burens zouden een heg kunnen plaatsen, temeer de nieuwe bewoners daar geen hinder van hebben vanwege de blinde muur. De betreffende blinde muren zijn slechts zichtbaar op korte afstand als men vlak vóór een woning staat, en hebben wat dat betreft een beperkte invloed op de landelijke uitstraling. Er wordt efficiënt gebruik gemaakt van de beschikbare ruimte, waarbij de ruimtelijke kwaliteit er op vooruit gaat ten opzichte van de huidige situatie.	Nee
7. Volgens indiener zijn in het Amstelveens deel van de Amstelscheg er diverse locaties waar ondernemers, meestal kwekers, hun bedrijf willen beëindigen en daarvoor in de plaats één of meer woningen willen bouwen, met de zogenaamde ruimte voor ruimte regeling. Indiener geeft aan te hebben begrepen dat de gemeente in die situaties weigert om medewerking te verlenen, terwijl er een regeling bestaat. Het verbaast indiener dan ook dat in deze specifieke situatie de gemeente ineens wel haar medewerking wil verlenen. Het komt op indiener over alsof er hier andere belangen in het spel zijn.	De zogenaamde ruimte voor ruimte regeling van de provincie bestaat niet meer. Deze regeling was op het onderhavige plan niet van toepassing. Daarnaast is de onderhavige situatie/locatie niet vergelijkbaar met de locaties van bijvoorbeeld kweekbedrijven.	Nee



Mail d.d. 21 december 2020		
1. Indiener is ten eerste teleurgesteld in het feit dat de gemeente hier lintbebouwing wil gaan toestaan. Volgens indiener is er in het verleden geroepen dat men lintbebouwing langs de Amsteldijk tegen zou gaan. Alleen binnen de bebouwde kom, daarom het buurtschap enkele jaren geleden gehuchtboarden in plaats van komborden van de gemeente, aldus indiener.	Er is reeds sprake van (lint)bebouwing op de onderhavige planlocatie.	Nee
2. Volgens indiener woont men in de Zwarte Kat in het Landelijk Gebied en niet in het Stedelijk Gebied.	De Zwarte Kat en het plangebied valt onder de definitie van 'bestaand stedelijk gebied' zoals bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening; voor de rest valt de locatie niet onder stedelijk gebied.	Nee
3. Indiener geeft aan dat men op 1 huisnummer drie woningen wil gaan plaatsen. Hierbij wordt volgens indiener dus ook de doorkijk vanaf de Amsteldijk richting de polder niet gewaarborgd, terwijl dit wel een must is.	Ter plaatse van het café is de doordijk richting de polder beperkt. De huidige doorkijk wordt belemmerd door begroeiing. Direct ten zuiden van de planlocatie is sprake van een doorkijk. Deze doorkijk blijft intact, en aan de zuidrand van het plangebied komt er iets meer ruimte voor de doordijk.	Nee
4. Volgens indiener klopt het animatieplaatje niet, en alles wordt mooier voorgedaan dan het in werkelijkheid is. Indiener geeft aan dat er ook geen schuren/berging voor tuinspullen/fietsen, schuttingen, beplantingen etc. zijn getekend, en dat er straks nog meer zicht wordt ontnomen dan op tekening staat.	In de huidige situatie is er ook sprake van objecten op het terrein, en kunnen er ook aanvullende objecten worden aangebracht. De impressie van het bouwplan geeft aan hoe de gebouwen gepositioneerd zijn en er bij benadering uit komen te zien.	Nee
5. De hoogte baart indiener vooral zorgen. Wat indiener opvalt in de tekeningen is de hoogte van het achtergedeelte van woning 1 en 2. Het bestaande gebouw op de plaats waar woning 1 gerealiseerd moet worden is nu ongeveer 4,50 meter hoog terwijl het nieuwe achterste deel van woning 1 en 2 een hoogte krijgen van 9,80 meter, aldus indiener. Men wil een leeflaag aan gaan brengen waardoor het volgens indiener lijkt dat er 8 meter hoog gebouwd wordt, maar op de tekeningen is volgens indiener duidelijk af te lezen dat het hier om 9,80 meter gaat.	Ter plaatse van het betreffende bestaande gebouw wordt het maaiveld circa 1 meter opgehoogd ter plaatse van de achtergevel van de nieuwe woning. De hoogte van de nieuwe woningen wordt effectief circa 8 tot 9 meter (de daklijn van de nok), vanaf het nieuwe maaiveld. De daklijn van de nieuwbouw ligt circa 4,5 meter hoger dan het bestaande gebouw. Op de tekening staat een maatvoering hoogte van 9,08 meter vanaf het vloerpeil van de woning.	Nee
6. Indiener hoopt dat de oude kastanjeboom wordt gered en niet zonder kapvergunning wordt neergehaald.	De kastanjeboom maakt plaats voor de nieuwbouw. De gemeente is met de ontwikkelaar in gesprek gegaan over groencompensatie. De ontwikkelaar zal gebiedseigen groencompensatie realiseren. Er is geen kapvergunning voor de kastanjeboom nodig, want de boom staat niet op de Bomenlijst van de gemeente.	Nee



7. Indiener geeft aan dat in de QuickScan van juni 2017 staat dat het bestemmingsplan niet voorziet in de bouw van drie woningen. Er wordt geschreven over herbestemming café en sloop, en vervangende nieuwbouw van een twee-onder-een-kap, en dit lijkt indiener het beste scenario voor de omgeving, twee woningen die opgaan in de omgeving. Indiener geeft aan beduidend minder problemen te hebben met een dubbelwoonhuis of twee losse woningen aan de dijk dan met een volgens indiener volgepropt perceel.	De quickscan van 2017 is vastgesteld door het voorgaande college van burgemeester en wethouders, en is niet bindend. Als mogelijkheid is in de quickscan een twee-onder-een-kap woning genoemd. De drie vrijstaande woningen sluiten echter beter aan bij de vorm van het plangebied en de omgeving. De percelen van het buurtschap De Zwarte Kat zijn ook dichtbebouwd.	Nee
8. Indiener maakt zich ernstig zorgen over de privacy van gezin en leefruimte, en ook voor andere families die in het buurtschap wonen. Indiener geeft aan al vele jaren met plezier hier te wonen, en dat nog vele jaren met plezier willen blijven doen. Volgens indiener gaat dat niet als er een huis tegen de tuin wordt gebouwd met een hoogte van ruim 9 meter, aan de zuidzijde van het perceel van indiener. Weg zon en weg uitzicht, aldus indiener.	De privacy situatie verandert niet (nadelig) met het onderhavige plan. Gelet op de bestaande bebouwing verandert door het plan niet het uitzicht (op maaiveldniveau). Doordat er in de huidige situatie reeds een woonschuur op het perceel Amsteldijk Zuid 105 staat, nagenoeg tegen de erfgrans aan, en er in de naastgelegen tuin een schuur nabij staat, verandert de bezonning van het buurperceel slechts beperkt.	Nee
9. Indiener geeft aan dat het vroegtijdig betrekken van de omwonenden, de juiste keuzes maken en meer oog voor behoud van een fijne leefomgeving, van belang is, zoals volgens indiener ook de wethouder Ruimtelijke Ordening dat stelt in AmstelveenZ.	Het college vindt het ook van belang dat bij het ontwikkelen van nieuwe plannen de omwonenden vroegtijdig worden betrokken en een fijne leefomgeving wordt bewerkstelligd.	Nee
Mail d.d. 22 december 2020, Buurtcomité De Zwarte Kat		
Het Buurtcomité De Zwarte Kat, hierna buurtcomité, stelt drie zaken voorop in haar zienswijze op het bestemmingsplan.		
1. Volgens het buurtcomité is de Overeenkomst tot kostenverhaal Amsteldijk Zuid 105 zonder voorbehoud gesloten. Geenszins blijkt uit de zakelijke beschrijving dat het college de daarbij gebruikelijke ontbindende voorwaarde heeft opgenomen dat het medewerking verleend aan het plan van initiatiefnemer onder voorbehoud van het tot stand komen van de nodige planologische besluitvorming. Volgens het buurtcomité zou het college zich hebben gebonden mee te werken aan het onderhavige plan terwijl de wijziging van de bestemming – waarover de raad beslist – een duidelijke voorwaarde is zonder welke het plan niet door kan gaan.	Zowel in het geval van een afwijkingsprocedure als bij een nieuw bestemmingsplan is de goedkeuring van de gemeenteraad benodigd. Er is wel degelijk sprake van voorbehoud ten aanzien van de goedkeuring van de gemeenteraad. De 'gebruikelijke ontbindende voorwaarde' is opgenomen in de overeenkomst. Indien het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld door de raad, dan kan het college de omgevingsvergunning bouwen ook niet verlenen.	Nee



2. De gang van zaken rondom het project. Het buurtcomité wijst (vooraf) erop dat door het college het project van Zuiver Vastgoed wordt gepresenteerd aan de gemeenteraad als ware dit de enig mogelijke oplossing die zich in de afgelopen jaren heeft voorgedaan voor de herontwikkeling van Amsteldijk Zuid 105, aldus het beeld van de buurtcomité. Het buurtcomité schetst het volgende beeld van de gemeente: Behalve Zuiver Vastgoed zouden zich geen potentiële economische dragers hebben gemeld. Bovendien zouden de kosten die gemoeid zijn met herontwikkeling zodanig hoog zijn dat er wel drie grote villa's gebouwd moeten worden om het project rendabel te maken. Horeca zou bovendien geen haalbare kaart meer zijn aan de Amsteldijk zuid 105 waardoor de horeca bestemming er net zo goed af kan. Volgens het buurtcomité is niets echter minder waar. De eigenaar van Café De Zwarte Kat heeft volgens het buurtcomité weinig moeite gedaan om zijn pand te onderhouden of als horeca pand te verkopen. Bij het horeca advies dat de gemeente op heeft laten stellen is het buurtcomité, ondanks dat zij dit hadden afgesproken met het afdelingshoofd stedelijke ontwikkeling, niet betrokken, waardoor slechts de mogelijkheid van grootschalige horeca is onderzocht, aldus het buurtcomité. Volgens het buurtcomité hebben zich bij de eigenaar wel degelijk gegadigden aangediend om het café te kopen, maar deze kopers hebben interesse getoond in het perceel Amsteldijk Zuid 105 met horecabestemming en vanzelfsprekend niet in hetzelfde perceel met woonbestemming. Dat ligt volgens het buurtcomité voor de hand wanneer de koper een horecabedrijf wil beginnen op het perceel. Maar nog een andere omstandigheid speelt volgens het buurtcomité een rol bij het afhaken van de betreffende kopers: door de wijziging van de bestemming van horeca naar wonen en het mogelijk maken van maar liefst drie bouwvlakken ging immers de waarde van het perceel opeens met sprongen omhoog.	De gemeente kan zich niet vinden in het beeld dat wordt geschetst. De gemeente heeft geen bericht van een gegadigde voor de koop van de horecabestemming. Er is ook geen zienswijze ingediend door een geïnteresseerde in de horecabestemming. De huidige eigenaar is niet verplicht de gemeente op de hoogte te stellen van een eventuele geïnteresseerde voor de koop van de horecabestemming. De horecabestemming is afgelopen jaren nog steeds van kracht geweest. Gedurende de planontwikkeling had de eigenaar zich terug kunnen trekken. Indien er een koper voor de grond met de horecabestemming zou zijn, dan had de eigenaar altijd nog kunnen overwegen om van koers te wijzigen. De gemeente (het college) is niet verantwoordelijk voor de keuzes van de eigenaar. Het café had al dusdanig veel jaren slecht gedraaid en (daarna) leeg gestaan, dat het niet te verwachten is of zou zijn dat er zich een koper voor de horecabestemming zich zou aandienen. De (periodieke) waarde van (potentiële) woonbestemmingen is nou eenmaal de markt. Zonder vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad is er feitelijk nog geen enkele hogere grondwaarde of woonbestemmingwaarde. Het café had al dusdanig veel jaren slecht gedraaid en (daarna) leeg gestaan, dat het wenselijk is om een andere invulling voor het perceel te zoeken. Voorts heeft het college de raad van informatie voorzien over de haalbaarheid van een nieuwe horecagelegenheid. Op het perceel Amsteldijk Zuid 105 wordt met het onderhavige plan efficiënt gebruik gemaakt van de beschikbare ruimte, waarbij de ruimtelijke kwaliteit er op vooruit gaat ten opzichte van de huidige situatie.	Nee
--	--	-----



In die laatst beschreven omstandigheid ligt volgens het buurtcomité de angel van het thans aan de gemeenteraad voorgelegde besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan. De projectontwikkelaar zag wel brood in het perceel aan de Amsteldijk zuid 105. Om die reden is de eigenaar van het perceel doelbewust benaderd en zijn volgens het buurtcomité aan hem gouden bergen beloofd met het onderhavige project dat veel geld op zal brengen als het doorgaat. Volgens het buurtcomité heeft de eigenaar dientengevolge alle andere aanbiedingen en ontwikkelingsmogelijkheden genegeerd en zich nog slechts ten doel gesteld om het allergrootste profijt te halen uit zijn eigendom. Dat is het goed recht van de eigenaar en waar hij als particulier voor mag gaan. Het is volgens het buurtcomité echter niet aan het college dat het publieke belang behartigt om de eigenaar daarin zonder meer tegemoet te komen. Nog minder is het aan het college om aan de raad dit project te presenteren als onontkoombaar omdat zich thans geen andere economische ontwikkelaar en drager van het perceel aandient dan Zuiver Vastgoed, aldus het comité.	De drie vrijstaande woningen sluiten goed aan bij de vorm van het plangebied en de omgeving. De percelen van het buurtschap De Zwarte Kat zijn ook dichtbebouwd. Drie woningen vertegenwoordigen meer waarde dan twee woningen (echter geen 50% meer), maar gelet op de perceeloppervlakte, het creëren van differentiatie en de behoefte, zijn drie woningen wenselijk. Gelet op de bebouwingskenmerken, zijn de drie woningen ook passend.	
3. Het buurtcomité merkt op het 'niet correct aanleveren van tekeningen'. Volgens het buurtcomité blijkt het voor iedereen moeilijk te zijn om de tekeningen van de aanvrager te beoordelen, en zijn de tekeningen die bij de bouwaanvraag/planwijziging zijn bijgevoegd moeilijk leesbaar en niet compleet. Het project is niet realiseerbaar volgens de tekeningen, aldus het buurtcomité.	De grotendeels correcte tekeningen stonden reeds op ruimtelijkeplannen.nl en RoPubliceer. Deze door de aanvrager aangeleverde tekeningen zijn volledig en, met uitzondering van de grondkering aan de noordkant, correct. Wellicht heeft het buurtcomité zich gebaseerd op oude tekeningen (bij de gedateerde watervergunning). Voorts wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijzen in de mails van 7 december, en de beantwoording onderaan bij punt 4, in deze nota.	Nee
Het buurtcomité heeft de volgende bedenkingen tegen het bestemmingsplan:		
1. De belangrijkste bedenking van het buurtcomité tegen het bestemmingsplan is dat het plan in strijd is met de Provinciale Ruimtelijke Verordening van de provincie Noord Holland, hierna te noemen PRV. Daarmee is het plan, wat de Raad van State noemt, 'onmiskienbaar onrechtmatig', aldus het buurtcomité.	Uit overleg met de provincie is niet gebleken dat sprake is van strijd met de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). De provincie heeft aangegeven dat een toetsing aan het beleid voor de Amstelscheg van belang is. Deze toetsing is verricht en uit de toetsing blijkt dat wordt voldaan aan het beleid voor de Amstelscheg.	Nee



	In de Toelichting van het bestemmingsplan is de toetsing aan het Gebiedsperspectief en Beeldkwaliteit Amstelscheg en de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie opgenomen (ook reeds in het ontwerpbestemmingsplan). Hierna wordt verder toegelicht waarom van 'onmiskenbaar onrechtmatig' geen sprake is voor het onderhavige plan.	
2. Strijd met de PRV: geen bestaand stedelijk gebied. Het bestemmingsplan merkt het perceel Amsteldijk Zuid 105 aan als 'bestaand stedelijk gebied' in de zin van artikel 2 sub j PRV en artikel 1.1.1, eerste lid, onder h van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Volgens het buurtcomité tracht het college zo kennelijk het provinciale bouwverbod met betrekking tot woningen uit artikel 24 van de PRV te omzeilen. Dat laatste artikel bevat een onverkort verbod om woningen te bouwen in de bufferzones van de Amstelscheg. Het perceel aan de Amsteldijk Zuid 105 is gelegen in een van die bufferzones. De PRV maakt een uitzondering op dit verbod voor nieuwe bebouwing voor een restaurant, café, kleinschalig hotel, kampeerbedrijf of zorgboerderij. Dit is volgens het buurtcomité veelzeggend en bevestigt volgens het buurtcomité hun uitgangspunt dat de horecabestemming van Amsteldijk Zuid 105 niet verloren mag gaan. Het achtste lid van artikel 24 PRV benoemt expliciet de Amstelscheg waarin Amsteldijk Zuid 105 is gelegen. Hieronder zijn ter illustratie van de belangen in het behoud van de waarden van dit gebied, twee passages opgenomen: <u>Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018 (Provincie):</u> Ruimtelijke kwaliteit is gebaat bij het open houden van de Amstelscheg. - Houd de polders vrij van bebouwing en behoud het doorzicht vanaf de Amsteldijk naar het achterliggende landschap. - Ontwikkel alleen op bestaande kavels en limiteer de volumevergroting bij sloop/nieuwbouw van woningen en bedrijven. Ontwikkelingen groter dan de bestaande kavelsmaat zijn niet toegestaan. - Ontwikkel het erf alleen in de diepte en niet in de breedte. Plaats bijvoorbeeld bijgebouwen en paardenbakken naar achteren ten opzichte van het hoofdgebouw.	Het onderhavige plangebied bevindt zich in principe in een bufferzone (aangezien dit een grofmazige kaart/zone betreft), en is in elk geval nabij (de werking van) een bufferzone gelegen. De provincie heeft in de PRV de bescherming van Nationale landschappen ondergebracht bij de bufferzones. In de verordening is bepaald dat verdere verstedelijking in de vorm van nieuwe bebouwing buiten bestaand stedelijk gebied (BSG) niet is toegestaan binnen de begrenzing van de bufferzones. Ingevolge artikel 24, lid 1, onder a van de PRV, maakt, voor de gebieden die vallen binnen de begrenzing bufferzones op kaart 5b en op de digitale verbeelding ervan, een bestemmingsplan nieuwe bebouwing voor wonen niet mogelijk. In lid 8 is bepaald dat voor initiatieven die zijn gelegen in de bufferzone Amstelscheg de karakteristieken en de ontwerpprincipes inzake de samenhang, de ruimtelijke kwaliteit en de identiteit van het landschap, zoals beschreven in het door gedeputeerde staten (nr. 2011-66880) vastgestelde rapport 'Gebiedsperspectief en Beeldkwaliteit Amstelscheg' gelden. Blijkens de toelichting op artikel 24 moet in de bufferzone eerst nut en noodzaak worden aangetoond en worden voldaan aan de eisen ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit. Dit geldt echter enkel voor het landelijk gebied. Bestaand stedelijk gebied behoort niet tot de nieuwe bufferzones. In het onderhavige geval is sprake van een perceel met een horecafunctie en -bebouwing en een bijbehorend parkeerterrein en van een woonfunctie en -bebouwing; derhalve bestaand stedelijk gebied.	Nee



<u>Huidig Bestemmingsplan Landelijk Gebied</u> 3.2.4 Nes aan de Amstel e.o.: Ad. b: Het open agrarische gebied ten noorden van de kern: "In dit gebied is de oorspronkelijke agrarische structuur en openheid nog grotendeels aanwezig, hoewel de meeste aanwezige panden burgerwoningen zijn. Behalve twee nog agrarische bedrijven, die nog overeenkomstig de oorspronkelijke karakteristiek zijn, is er een aannemersbedrijf aanwezig met een enigszins afwijkend bebouwingspatroon en erfgebruik." <i>Waardering</i> "In het noordelijk plandeel is de nog aanwezige open agrarische structuur en de gerichtheid van de bebouwing op de Amsteldijk als zéér behoudenswaardig aan te merken." <u>Waarom is aanmerken als landelijk gebied belangrijk?</u> Het aanmerken van het perceel aan de Amsteldijk Zuid 105 levert volgens het buurtcomité strijd op met de PRV. Zoals over alle juridische kwesties valt hierover te twisten. Het perceel aanmerken als landelijk gebied in plaats van stedelijk gebied is volgens het buurtcomité echter ook overigens van groot belang, niet alleen voor de inwoners van de Amstelscheg, maar ook voor de gemeenteraad. Immers, wanneer de raad dit perceel aanmerkt als stedelijk gebied, dan volgens het buurtcomité de raad dat voortaan met alle vrijkomende percelen in de kernen en buurtschappen in het hele buitengebied moeten doen. Volgens het buurtcomité is het vanuit een oogpunt van precedentwerking dus heel belangrijk om zeer kritisch naar dit plan te kijken.	Ter plaatse van de onderhavige beoogde nieuwbouw is sprake van bestaand stedelijk gebied, en gelden de beperkingen vanuit de bufferzone voor het onderhavige plan niet. Dat de bufferzone niet van toepassing is voor het bestaand stedelijk gebied volgt ook uit hoe de regeling in de PRV is opgebouwd. Specifiek voor de (bufferzone) Amstelscheg, nabij het onderhavige plangebied, geldt dat de karakteristieken en ontwerpprincipes inzake de samenhang, ruimtelijke kwaliteit en identiteit van het landschap, zoals beschreven in het door Gedeputeerde Staten vastgestelde rapport 'Gebiedsperspectief en Beeldkwaliteit Amstelscheg', moeten worden aangehouden. Dit heeft onder andere tot gevolg dat bij verdere ontwikkelingen in de Amstelscheg zorg moet worden gedragen voor een heldere identiteit en een samenhang in de ordening van functies in het gebied. Het vertrekpunt hiervoor vormen de ontwikkelkansen binnen de gebieden op basis van het huidige gebruik en de ruimtelijke opbouw. De bufferzone vormt geen beperking voor het onderhavige plan. De voorgestane woonfunctie en -bebouwing tasten daarnaast de identiteit van de Amstelscheg niet aan, en passen tevens binnen het beleid (zie par. 5.3.3 van de Toelichting). <u>Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018 (Provincie):</u> Deze Leidraad geldt voor het landelijk gebied, en is derhalve op het onderhavige plan(gebied) niet van toepassing. Toch is het plan wel getoetst aan de LRC. Het onderhavige plan heeft geen relevante invloed op de landschappelijke karakteristiek van de Amstelscheg. De voorgestane woningen gaan niet ten koste van de openheid, en hiermee de weidse vergezichten, van het polderlandschap. De onderhavige nieuwbouw heeft een beperkte invloed op de zichtlijnen vanaf de Amstel en op de (openheid in de) droogmakerijen. De bestaande bebouwing en begroeiing in en aan de rand van het plangebied beperkt reeds de zichtlijnen en openheid.	
--	---	--



	De onderhavige ontwikkeling blijft beperkt tot de bestaande kavelmaat. De ontwikkeling vindt vooral plaats in de diepte. <u>Huidig Bestemmingsplan Landelijk Gebied, paragraaf 3.2.4:</u> De betreffende passage heeft geen en/of beperkt betrekking op het onderhavige plangebied. Daarnaast wordt met het onderhavige plan de open structuur niet aangetast, en richt de nieuwbouw zich op de Amsteldijk. <u>Landelijk gebied versus bestaand stedelijk gebied</u> Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) kent het begrip landelijk gebied niet, maar wel het begrip bestaand stedelijk gebied. De gemeente dient de algemene lijn voor wat wel of niet valt onder bestaand stedelijk gebied volgens het Bro te volgen. Het standpunt van de gemeente is dat het plangebied valt onder bestaand stedelijk gebied als bedoeld in het Bro, maar dat voor het overige het plangebied wordt geduid als landelijk gebied. De juridische duiding van een gebied als bestaand stedelijk gebied, legt voor de gemeente/raad geen verplichtingen op ten aanzien van toekomstige initiatieven/ontwikkelingen. Er is geen sprake van precedentwerking zolang plannen/ontwikkelingen afzonderlijk worden beoordeeld. De ene ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied kan anders beoordeeld worden dan een andere ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied. Hetzelfde geldt voor landelijk gebied. In de basis is voor de beoordeling de ruimtelijke kwaliteit bepalend.	
3. Strijd met het Beeldkwaliteitplan Amsteldijk. Het buurtcomité acht het bestemmingsplan verder in strijd met het Beeldkwaliteitplan Amsteldijk, hierna te noemen het BKP. Al onder 2 Aanleiding, op p.5 valt op dat het BKP - dat de juridische status van de Welstandsnota deelt - is opgesteld om juist projecten als het onderhavige een halt toe te roepen, aldus het buurtcomité.	De alinea "Achtergrond: Verruimd bestemmingsplan" in het Beeldkwaliteitplan Amsteldijk (2020) is opgesteld in 2013. In het onderhavige bestemmingsplan is geen sprake van ruimere bebouwingsmogelijkheden per woning. De beoogde woningen zijn strak ingekaderd in het bestemmingsplan. De nieuwe woningen passen qua diversiteit, schaal en uitstraling bij de bebouwing langs de Amstel. De schaal van bestaande woonbebouwing in de omgeving is variabel.	Nee



Het buurtcomité citeert: Achtergrond: Verruimd bestemmingsplan. In het verleden zijn voor de Amsteldijk de bebouwingsmogelijkheden binnen het Bestemmingsplan per woning verruimd. Hierbij werd een maximum meegegeven en ingezet op goede architectonische inpassing van bouwmassa, binnen dat maximum. Achteraf blijken op veel plekken de Bestemmingsplanmogelijkheden volledig benut te worden ten behoeve van nieuwbouw. De maximale metrages uit het Bestemmingsplan worden leidend en de uiterlijke verschijningsvorm wordt volgend aan de maximaal toegestane massa. Het bedachte instrumentarium ten behoeve van architectonische inpassing (de Welstandsnota) blijkt niet tot voldoende vormgeving te leiden. Het hiermee ontstane ruimtelijk beeld ter hoogte van nieuwbouw langs de Amstel is onwenselijk omdat het niet aansluit bij de cultuurhistorische waarden en structuur in het gebied. Nieuwbouw dient aan te sluiten qua diversiteit, schaal en uitstraling van de bebouwing langs de Amstel. Op pagina 18 van het BKP staat met betrekking tot de wel en niet gewenste woningen in (het deelgebied met) De Zwarte Kat het volgende: Zuid: van Langs de Akker tot Uithoorn, m.u.v. Nes: Centraal staat het behoud c.q. het vergroten van de openheid van het Bovenland en het bescheiden houden van de uitstraling van de bebouwing. De voorkomende en bij vervangende nieuwbouw toegestane woningtypologieën zijn de vrijstaande woning met eenvoudige uitstraling (geen luxe villa's), de boerderij, de dijkwoning en enkele geschakelde woningen. Buitenplaatsen, luxe villa's, jaren'30 ensembles en rijen arbeiderswoningen komen hier van oudsher niet voor en zijn niet gewenst. De drie woningen, volgens het buurtcomité zijnde drie villa's, van het onderhavige project vallen binnen geen enkele van de hierboven genoemde definities en worden zelfs expliciet genoemd als zijnde niet gewenst, aldus het buurtcomité. Achterin het BKP staat een overzicht van de karakteristieken van de diverse soorten Woningen. Deze opsomming is ook te vinden op pagina 24 van het BKP.	In Hoofdstuk 7 'Conclusies en vervolgproces' van het Beeldkwaliteitplan Amsteldijk 2020 staat het volgende: Er liggen erven/kavels aan de Amstel met een specifieke kwaliteit die niet uitdrukkelijk genoemd worden in het Beeldkwaliteitplan Amsteldijk. Deze locaties verdienen bijzondere aandacht en zijn gebaat bij een locatie specifieke benadering. De onderhavige nieuwe woningen betreffen een typologie die niet specifiek in het Beeldkwaliteit staat opgenomen. De woningen bevinden zich tussen het type dijkhuis en het type vrijstaand huis, zoals die zijn beschreven in het BKP. De onderhavige kavels zijn te groot voor een dijkhuis. Een vrijstaand huis zou (te) ver achter op de kavel komen. Woningbouw achter op de kavel is ongunstig voor de omgeving en het ruimtegebruik. De boogde vrijstaande woningen hebben een eenvoudige uitstraling, en zijn daarmee niet te duiden als luxe villa's. De schaal van de onderhavige nieuwbouw is passend bij de bebouwing in de omgeving (aan de westzijde van de Amstel). De drie vrijstaande woningen komen op het talud van de dijk, zo'n 8 tot 10 meter vanaf de weg op de dijk. Dat de drie onderhavige woningen niet concreet/duidelijk vallen onder een typologie woning in het BKP, betekent niet dat het bouwplan niet voldoet aan het BKP.	
--	---	--



4. Hoogteverschillen opvangen wordt moeilijk, en Watervergunning gebrekkig. Het buurtcomité heeft ook op het punt van de hoogteverschillen op het perceel serieuze bedenkingen. Het grootste hoogteverschil op de erfgrans met de burens is minimaal 2,5 meter, aldus het buurtcomité. Het duidelijkste punt ligt op het einde van de sloot aan de noordzijde. Die sloot loopt tot aan de schuur op Amsteldijk Zuid 104. Die scheisloot kan helemaal niet weg omdat alle huizen op die sloot afwateren. Deze sloot dient volgens het buurtcomité in de tekeningen te worden opgenomen, inclusief peil. Het beoogde villa-peil (afleesbaar in het dwarsprofiel) komt op 34cm boven NAP te liggen, ongeveer de hoogte van de kruin van de weg. Dit gewenste woning-peil gaat circa 15 meter naar achteren, precies tot waar de scheisloot de schuur van nr. 104 'raakt', een soort 'drielanden punt'. Daar is volgens het buurtcomité het hoogteverschil ruim 2,5 meter. Vanaf dat punt maakt het terrein een 'terras-stap' van circa 1 meter naar beneden, op dat punt daalt ook het vloerniveau van de villa's. Deze 'terrassen' worden opgevangen met keerwandjes dwars over het terrein, van 1 meter met trappen erin. Verderop is er weer een terras-stap van circa 1 meter tot op bestaand niveau. Het middelste niveau, het terras tussen het bouwpeil en het huidige peil, is nog minimaal met een damwand van 1,5 meter hoogte te voorzien omdat die immers op of nabij de wallekant van de scheisloot zou moeten komen. Ook aan de zuidzijde is op de wallekant, van de (niet getekende) scheisloot een hoge damwand nodig om nabij de erfgrans één van de 3 beoogde villa's te kunnen plaatsen. Waternet heeft deze fout van de aanvrager niet opgemerkt want die hebben ten onrechte de watervergunning verleend zonder volgens het buurtcomité te erkennen dat de sloten gedempt moeten worden en dat er een groot hoogteverschil opgevangen moet worden. Alleen al op basis van deze ondeugdelijke aanlevering van hoogte informatie en het ontbreken van technische voorzieningen, kan deze vergunning niet verleend worden en is er geen reden het bestemmingsplan te wijzigen, aldus het buurtcomité.	Het hoogteverschil tussen Amsteldijk Zuid 104 en 105, daar waar de percelen ongeveer aan elkaar grenzen, bedraagt geen 2,5 meter. Direct naast het perceel van nr. 104 wordt het bestaande maaiveldniveau aangehouden (zoals weergegeven op de terreinhoogtetekening van 6 november 2020). Tussen nr. 103 en woning 1 van nr. 105 wordt het maaiveld opgehoogd met circa 0,5 tot 1 meter. De ophoging wordt gerealiseerd middels een beschoeiing/grondkering. De beschoeiing begint aan de achterkant van nr. 104. Deze beschoeiing, en daarmee de ophoging, is (te) dicht op de sloot geplaatst (in de terreinhoogtetekening van 6 november 2020). Om afwateringsproblemen te voorkomen wordt de beschoeiing 1 meter naar binnen (uit de erfgrans) geplaatst. Daartoe is een nieuwe terreinhoogtetekening aangeleverd door de ontwikkelaar/aanvrager van het bouwplan. Er worden geen sloten gedempt. De sloot aan de zuidzijde bevindt zich niet in het onderhavige plangebied en niet op het perceel. Deze sloot wordt niet gedempte. Het bestaande talud (van de wal naast de sloot) blijft grotendeels intact. Er worden bij/aan de woning beschoeiingen geplaatst. Het wijzigen van een bestemmingsplan en het verlenen van een omgevingsvergunning staat los van een watervergunning. Middels de terreinhoogtetekening, met daarop de beschoeiingen (technische voorzieningen) aangegeven, is aangetoond dat het plan uitvoerbaar is.	Nee, voor wat betreft het bestemmingsplan. Ja, voor wat de omgevingsvergunning. De beschoeiing van het plateau grenzend aan woning 1 wordt 1 meter naar binnen verplaatst, zodat de sloot in tact blijft.
--	---	---



<i>Watervergunning</i> Op 6 oktober 2020 heeft Waternet een watervergunning aan Zuiver Vastgoed verleend om grondwerkzaamheden uit te voeren. Deze werkzaamheden betreffen sanering van vervuilde grond plus het ophogen tot het aangegeven peil, in en tegen de waterkering. Hiertegen heeft het buurtcomité bezwaar gemaakt. Er volgde een uitnodiging voor een hoorzitting, deze is echter op het laatste moment uitgesteld, aangezien Waternet op grond van de ingediende bezwaarschriften 'het bestreden besluit zal gaan herzien', aldus het buurtcomité. De conclusie van het buurtcomité hierbij is dat er door de ontwikkelaar en Waternet niet, of in onvoldoende mate rekening is gehouden met de hoogteverschillen die zullen gaan ontstaan en de extra bouwwerken die nodig zijn om dit op te vangen, wanneer bedoelde plannen worden uitgevoerd.	De aanvraag van de watervergunning is gewijzigd. Dit ook naar aanleiding van de ingediende terreinhoogtetekeningen bij de aanvraag omgevingsvergunning. Een watervergunning kan na een omgevingsvergunning worden verleend, en geldt als algemene voorwaarde in de omgevingsvergunning (voor het onderhavige bouwplan en grondwerk).	