

MEMO

Bestemd voor : Gemeenteraad
Van : Hans Prins
Betreft : Beantwoording technische vragen van GroenLinks betreffende ontwerpbestemmingsplan Overdiemerweg 38-40
Datum : 16 maart 2023

GroenLinks heeft de volgende technische vragen gesteld naar aanleiding van het de behandeling van het ontwerpbestemmingsplan Overdiemerweg 38-40 in de informatieve raad van 16 maart 2023.

1. In de reactienota staat op pagina 5 en verder de reactie van de provincie. In de beantwoording hierop vanaf pagina 7 wordt in het geheel niet ingegaan op de zorgen m.b.t. effecten op de natuur(verbinding). Graag zien wij een duidelijke reactie hoe daar mee om wordt gegaan en of dat veranderingen in het (ontwerp)bestemmingsplan tot gevolg heeft (of al heeft gehad).

Antwoord:

Het ecologisch onderzoek bij het ontwerpbestemmingsplan is nog niet geheel volledig. In het reeds gerapporteerde onderzoek is met name gekeken naar de natuurwaarden op de locatie zelf, nog niet naar de effecten erbuiten. De beoordeling of er, en zo ja wat, de effecten van de ontwikkeling zijn op de ecologische verbindingzone langs de Diemerzeedijk zal hier nog in meegenomen moeten worden. Tevens vindt nog nader onderzoek plaats naar een aantal beschermde soorten. Naar verwachting zullen mogelijk negatieve effecten op de nog in onderzoek zijnde soorten voorkomen kunnen worden door het treffen van mitigerende maatregelen en zal de uitvoerbaarheid van het plan hierdoor niet belemmerd worden.

2. Wat is het effect op de natuur van lichtvervuiling door het ontwerp van het restaurant als een glazen kas?

Antwoord:

Het specifieke effect van de (gedeeltelijke) uitvoering als kas is nog niet onderzocht. Het bestemmingsplan maakt bebouwing mogelijk, niet specifiek een kas. Wel nuttig als de mogelijke uitvoering als kas alvast meegenomen wordt bij de aanvulling van het ecologische onderzoek. Bij het verlenen van de omgevingsvergunning zal dit verder beoordeeld moeten worden.

3. De recreatiewoningen zijn uitsluitend bedoeld voor kort (nacht)verblijf (artikel 1.35 ontwerpbestemmingsplan). Wat is de maximaal toegestane verblijfsduur en waar wordt dit vastgelegd? Is/komt er ook een minimum verblijfsduur?

Antwoord:

Er is geen exact aantal nachten geregeld; wel is geregeld dat het enkel recreatiefverblijf (dus geen tijdelijk verblijf van bijvoorbeeld arbeidsmigranten) voor personen die elders hun hoofdverblijf hebben betreft. Short-stay (tijdelijk wonen) en wonen zijn expliciet als verboden gebruik benoemd. Er is/komt geen minimum verblijfsduur.

4. Moet het in artikel 5.2.5 van ontwerpbestemmingsplan genoemde uitzichtpunt semi-openbaar worden? Wat is de betekenis van 'semi-openbaar'? Hoe wordt de mate van openbaarheid van het in artikel 5.2.6. genoemde wandelpad (en van het uitzichtpunt) in de regels vastgelegd? Zijn er (kijkend naar de samenvatting onderaan pagina 1 van Informatie van het college) ook andere plekken op de locatie die semi-openbaar moeten worden?

Antwoord:

Met semi-openbaar wordt bedoeld dat dit wel toegankelijk moet zijn voor passanten en niet alleen voor bezoekers van de horeca en de recreatiewoningen, maar dat het terrein geen openbaar gebied wordt (de eigenaren houden hier dus wel zeggenschap over bijvoorbeeld huisregels). Alleen voor het voetpad en het uitzichtpunt is specifiek een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat deze semi-openbare voorzieningen aangelegd moeten worden.

5. In de stukken staat dat de gebruikers van de huisjes 'op de dijk' onder hun huisje moeten parkeren. Waar moeten de gebruikers van de andere huisjes hun auto parkeren?

Antwoord:

De gebruikers van de andere huisjes parkeren tussen de 'huisjes op de dijk' in. Zie ook bladzijde 13 van bijlage 6 bij de toelichting voor de ingetekende parkeerplaatsen en een impressiebeeld.

6. In de reactienota op pagina 7 staat 'De recreatiewoningen zijn enkel bedoeld voor kortdurend recreatief verblijf. Met de huidige eigenaren is afgestemd dat deze niet particulier worden verkocht'. In hoeverre geldt dat ook voor het restaurant? Worden regels vastgelegd dat het geheel ook in de toekomst niet per woning of restaurant kan worden verkocht maar alleen als geheel? En als dat de bedoeling is, waar wordt dit dan vastgelegd?

Antwoord:

In het bestemmingsplan kunnen geen regels opgenomen worden over hoe met het eigendom omgegaan wordt. Wel zijn in het bestemmingsplan regels (waaronder de voorwaardelijke verplichtingen) opgenomen die, onafhankelijk van hoe het eigendom na realisatie komt te liggen, borgen dat aan een goede ruimtelijke ordening voldaan wordt en blijft worden.

7. Komen er regels m.b.t. de toegestane openingstijden voor het restaurant?

Antwoord:

Dit wordt niet in het bestemmingsplan geregeld. Algemene regels over openingstijden staan in de APV en deze worden in de benodigde vergunningen expliciet gemaakt.

8. In de raadsvoordracht staat 'Uitgangspunt van de initiatiefnemers is om alle grond binnen dit bestemmingsplan in eigendom te krijgen alvorens de anterieure overeenkomst te tekenen' (pagina 5). Welke grond die wel valt binnen het bestemmingsplan is momenteel niet van de initiatiefnemers en wie zijn de eigenaren?

Antwoord:

De huidige eigenaren zijn, naast de familie Smeenk, Vattenfall en Waterschap Amstel, Gooi en Vecht. Tevens wordt reeds sinds lange tijd grond/water gehuurd van De Staat/Rijkswaterstaat. Zie onderstaand kaartje.

