

Zienswijzennota bestemmingsplannen Plantage de Sniep 2022 en Bedrijventerrein 2022

Veegactie 2022, 2^e fase

Status: ter vaststelling

IDN-code:

NL.IMRO.0384.BPplantage2022-VG01

NL.IMRO.0384.BPbedrijven2022-VG01

Inhoudsopgave

Inleiding	3
Leeswijzer	3
Zienswijzen	4
Ambtshalve wijzigingen	8

Inleiding

De ontwerpbestemmingsplannen Plantage de Sniep 2022 en Bedrijventerrein 2022 hebben vanaf 11 november 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon eenieder schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen. Er zijn in totaal drie zienswijzen kenbaar gemaakt, waarvan twee zienswijze gericht zijn tegen het bestemmingsplan Plantage de Sniep 2022 en één zienswijze tegen de wijzigingen in het bestemmingsplan Bedrijventerrein 2022. De zienswijzen zijn tijdig ingediend en zijn dus ontvankelijk.

Daarnaast hebben de ontwerp bestemmingsplannen aanleiding gegeven voor een aantal ambtshalve wijzigingen. Het gaat dan bijvoorbeeld om aanpassingen naar aanleiding van geconstateerde onvolkomenheden in de plannen maar ook om toevoegingen waardoor het bestemmingsplan is verduidelijkt.

In deze zienswijzennota, ook nota van wijzigingen, zijn de ontvangen zienswijzen samengevat en beantwoord. Hoewel de zienswijzen beknopt zijn samengevat, is bij de beantwoording hiervan de volledige zienswijzen meegewogen. Vanwege de privacywetgeving (Algemene Verordening Gegevensbescherming) zijn persoonlijke gegevens niet opgenomen/geanonimiseerd.

Daar waar hiertoe aanleiding bestaat wordt het bestemmingsplan aangepast. De wijze waarop het bestemmingsplan wordt aangepast is bij de beantwoording van de zienswijze aangegeven. Daarnaast worden enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Ook deze ambtshalve wijzigingen worden in deze nota beschreven.

Leeswijzer

In hoofdstuk 1 worden de zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie.

In hoofdstuk 2 worden de ambtshalve wijzigingen benoemd.

Zienswijzen

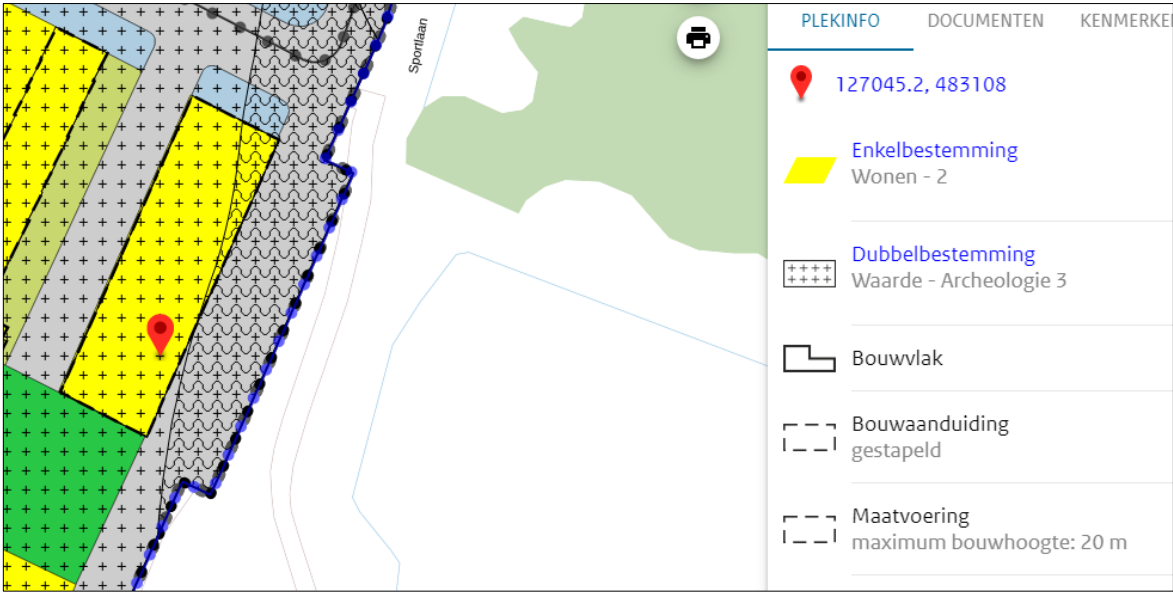
Zienswijze 1	Document nummer: 2022-124700 Indiener: Catch Legal Datum registratie: 22 december 2021
Gericht tegen wijzigingen in het bestemmingsplan	Bedrijventerrein 2022
Samenvatting	Gevraagd wordt om een aantal zaken te wijzigingen op grond van de verleende omgevingsvergunningen, die niet volledig ingepast is in het ontwerpplan. Het gaat om de volgende zaken: 1. oppervlakte datacenter en inkoopstation zijn niet juist opgenomen in de planregels 2. Een inkoopstation past niet in de specifieke functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - nutsvoorziening'. 3. gerectificeerde omgevingsvergunning (van 19 september 2022) is niet goed opgenomen.
Beantwoording onderdeel 1	In het ontwerp bestemmingsplan zijn inderdaad niet de juiste oppervlaktes opgenomen. In het ontwerp is het volgende aangegeven: 3520 m2 voor een datacenter en 38m2 voor een inkoopstation. Dit moet zijn: 3585m2 voor een datacenter en 38,36m2 voor een inkoopstation.
Beantwoording onderdeel 2	Inkoopstation past inderdaad niet in de definitie nutsvoorziening. Dit vanwege het ontbreken van openbare nut bij het gebruik daarvan. Het inkoopstation wordt alleen door het datacenter gebruikt en zal daarom ten behoeve van het datacenter worden bestemd.
Beantwoording onderdeel 3	In hoofdstuk 6 van de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan wordt verwezen naar de omgevingsvergunning van 8 augustus 2022 (zie ook bijlage 8 bij de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan). Echter, deze omgevingsvergunning is gerectificeerd in verband met de vermelding van een aantal incorrecte bijlagen bij het besluit van 8 augustus 2022. De juiste omgevingsvergunning dateert van 19 september 2022. Deze zal worden toegevoegd bij het bestemmingsplan.
Te wijzigen bij vaststelling bestemmingsplan	De zienswijze leidt tot wijziging van het bestemmingsplan als volgt: 1. In de regels worden de oppervlaktes aangepast naar 3585m2 voor een datacenter en 38,36m2 voor een inkoopstation. 2. Inkoopstation aanduiden op de verbeelding als 'inkoopstation tbv datacenter' in plaats van nutsvoorziening. De regel daarop aanpassen. 3. De verwijzing in hoofdstuk 6 van de toelichting naar de omgevingsvergunning wordt aangepast. De omgevingsvergunning dateert van 19 september 2022. De gerectificeerde omgevingsvergunning d.d. 19 september 2022 wordt als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan bijgevoegd.

Zienswijze 2	Document nummer: 2022-123015
--------------	------------------------------

	Indiener: inspreker 1 (particulier) Datum registratie: 17 december 2022
Gericht tegen bestemmingsplan	Plantage de Sniep 2022
Samenvatting	Op achtertuinen van percelen aan de even zijde van de Leliëndaal ligt ineens de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. In het vorige bestemmingsplan was dit niet opgenomen en daarnaast is de grond in dit plangebied tot enkele meters gesaneerd voordat aan deze nieuwbouwwijk werd begonnen. Verzoek is dus om deze dubbelbestemming van de achtertuinen van deze panden af te halen.
Beantwoording	Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' is in het ontwerpplan opgenomen, juist vanwege het feit dit in het vorige bestemmingsplan in dit plangebied niet correct was weergegeven. Echter, wat de indiener aangeeft is correct, deze percelen zijn voor de bouw van de woningen tot op enkele meters gesaneerd, waardoor de archeologische bescherming op deze locatie inderdaad niet meer relevant is.
Te wijzigen bij vaststelling bestemmingsplan	De zienswijze leidt tot wijziging van het plan: de contour van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' wordt aangepast, waardoor de dubbelbestemming niet meer over de percelen op de Leliëndaal valt. Grens van dubbelbestemming ter plaatse van de rode lijn aanpassen en terugleggen, gelijk aan de grens van de bestemming Water met de bestemmingen Wonen en Groen, of het verlengde daarvan bij kruising van het spoor. Zie afbeelding hieronder:



Zienswijze 3	Document nummer: 2022-122130 Indiener: Brookland B.V. Datum registratie: 15 december 2022
Gericht tegen bestemmingsplan	Plantage de Sniep 2022
Samenvatting	Indiener geeft aan dat op de adressen Naarderzandpad 2 tot en met 70 een aantal zaken niet kloppen met betrekking tot de bestemming 'Wonen -2' die op dit bestemmingsvlak ligt. Zie hieronder de punten uiteengezet: 1. De definitie van 'gestapeld wonen' ontbreekt;

	- De aanduiding 'gestapeld wonen' mist op dit kavel op de plankaart. Ook is de hoogte niet opgenomen; - Er ontbreekt een beschrijving van de bestemmingsomschrijving 'woningdelen'; - Door de grote hoeveelheid bestemmingsomschrijvingen, twaalf stuks, wonen-1 tot en met wonen-12, vindt de indiener dit onduidelijk, wat kan leiden tot misverstanden en onduidelijkheden.
Beantwoording onderdeel 1	Het klopt dat het begrip 'gestapeld' niet is gedefinieerd. Een bestemmingsplan hoeft ook niet alle begrippen te bevatten. Zeker niet wanneer het gaat om een begrip waarvan verondersteld wordt dat het algemeen bekend is wat daarmee wordt bedoeld. Aansluiten bij het algemeen spraakgebruik is dan gebruikelijk. Als bron wordt dan vaker het 'Van Dale Groot woordenboek van de Nederlandse taal' erbij gepakt. Met gestapeld wonen wordt hier bedoeld: 'niet grond gebonden woningen'.
Beantwoording onderdeel 2	De aanduiding "gestapeld" is wel opgenomen in de verbeelding. De hoogte is ook opgenomen. Maximum bouwhoogte is aangeduid op de verbeelding en bedraagt: 20 meter. Zie: 
Beantwoording onderdeel 3	Het begrip 'woningdelen' is gedefinieerd onder artikel 1.64 van het bestemmingsplan en het houdt in: 1.64 woningdelen wijze van onzelfstandige bewoning van een woning waarbij meerdere personen die geen onderlinge duurzame relatie hebben een woning delen, wat wordt aangemerkt als één afzonderlijk huishouden, en zich onderscheidt van kamerverhuur door onder andere het gebruik van één huurcontract voor alle bewoners.

Beantwoording onderdeel 4	De regels dienen in samenhang met de verbeelding te worden gelezen. Dan kan daar geen misverstand over ontstaan.
Te wijzigen bij vaststelling bestemmingsplan	De zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

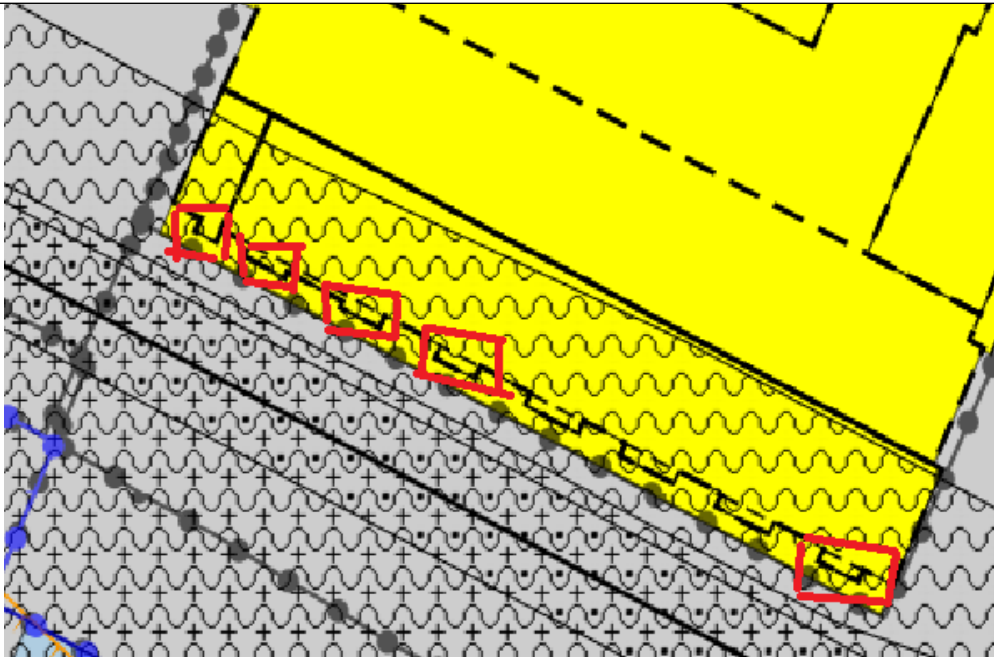
Ambtshalve wijzigingen

Wijzigingen in bestemmingsplan Plantage de Sniep 2022

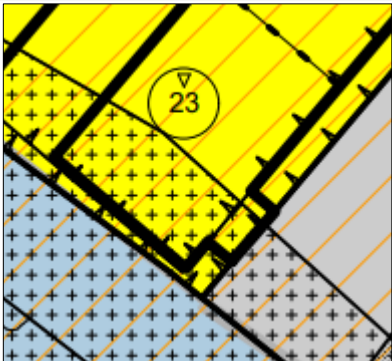
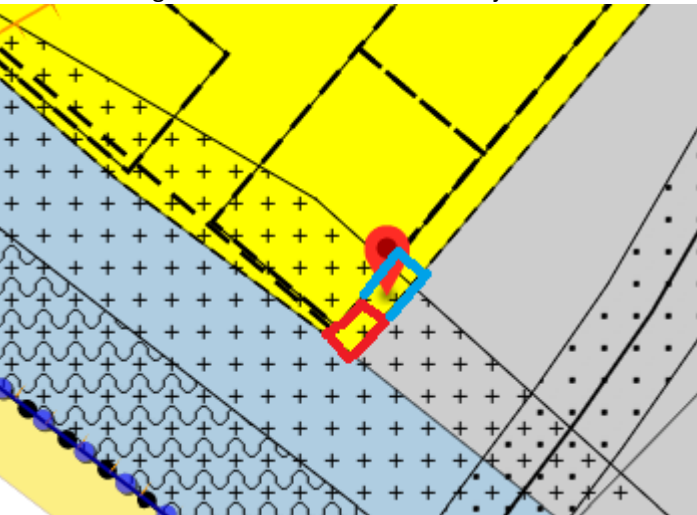
Wijziging 1 - beschrijving	Onderstaande woonblok heeft in het ontwerpplan een hoogte van 17 gekregen. Dit is niet correct. De hoogte is maximaal 10 meter. 
Beschrijving van aanpassing	Op de verbeelding is een maximale hoogte van 10 meter aangeven.



Wijziging 2 - beschrijving



In het bouwvlak zitten verschillende uitstulpingen. Deels zijn dit trappen, echter op andere plekken is het de voorgevel. Nu wordt er bij elke uitstulping de specifieke bouwaanduiding 'trap' weergegeven. Echter, op drie van de zeven plekken is dit dus de voorgevel.

Beschrijving van aanpassing	De 'specifieke bouwaanduiding – trap' enkel op de hierboven in rood aangegeven plekken aanduiden.
Wijziging 3 - beschrijving	 De ingang van de parkeergarage is niet goed weergegeven op de verbeelding. De contour van de ingang is niet kloppend met de werkelijke situatie. De bouwhoogte hiervan is 1 meter, dit is ook niet aangegeven.
Beschrijving van aanpassing	Verbeelding wordt aangepast. De contour van de parkeergarage wordt uitgebreid met de hieronder aangegeven rode lijn. Daarnaast wordt een bouwhoogte opgenomen van 1 meter voor de ingang van het parkeergarage, hieronder aangegeven met de rode en blauwe lijn tezamen . 

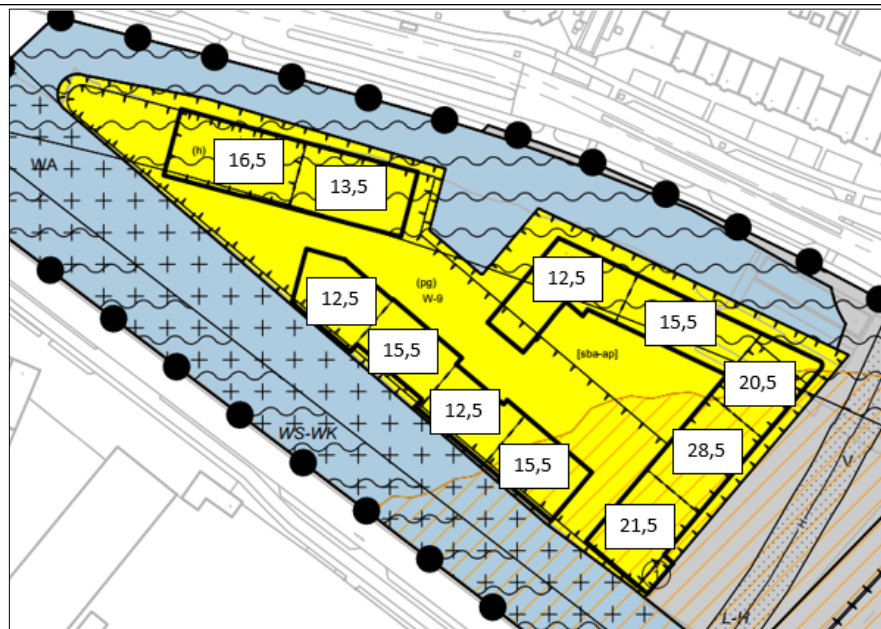
Wijziging 4 - beschrijving	De bestemming 'Tuin' en de bestemming 'Verkeer' zijn niet ingetekend in het ontwerp. Ook moet er een voorgevelrooilijn worden opgenomen.
Beschrijving van aanpassing	Intekenen van de bestemmingen Tuin en Verkeer zoals hieronder aangegeven: 

De voorgevelrooilijn wordt als volgt opgenomen: Het toevoegen van een voorgevelrooilijn is handig omdat er een sloot rond de woningen loopt met een binnenterrein voor parkeren. Het kan dus onduidelijk zijn waar de voorkant van de woning is.



Wijziging 5 - beschrijving	De regel voorgevelrooijlijn zit nu niet in de bestemming Wonen-12. De regel Gemengd-2 is overgenomen uit Plantage de Sniep en opgenomen als Wonen-12 in Plantage de Sniep 2022.
Beschrijving van aanpassing	In het artikel van Wonen – 12, het volgende toevoegen: ‘de op de verbeelding aangegeven gevellijnen mogen niet door gebouwen of (ondergeschikte) bouwdelen worden overschreden.’ In de toelichting kan het volgende worden opgenomen onder Wonen – 12: ‘Er is een gevellijn opgenomen, deze mag niet door gebouwen, of ondergeschikte bouwdelen worden overschreden.’

Wijziging 6 - beschrijving	In de verbeelding van het ontwerp bestemmingsplan voor Plantage de Sniep is er in het gebied Punt Sniep een ‘specifieke bouwaanduiding – afwijkend peil’ opgenomen. Het afwijkende peil dat hier wordt gehanteerd is NAP (Normaal Amsterdams Peil). Om het bestemmingsplan leesbaarder te maken voor bewoners, willen we hier het gebruikelijke peil, het maaiveld, invoeren. Zie onderstaande afbeelding voor het gebied in kwestie. 
Beschrijving van aanpassing	De ‘specifieke bouwaanduiding – afwijkend peil’ wordt verwijderd van de bouwblokken. Daarnaast worden de bouwhoogtes aangepast, zoals aangegeven op onderstaande afbeelding.



Wijzigingen in het bestemmingsplan Bedrijventerrein 2022

Wijziging 1 - beschrijving	In artikel 3.2.2. van de regels is de maatvoering van maximaal 4 meter is nu, foutief, doorgehaald.
Beschrijving van aanpassing	De maximale maatvoering van 4 meter wordt hier weer teruggezet.