

Nota van Beantwoording

Ontvangen reacties en beantwoording van reacties op

*Voorontwerpbestemmingsplan
Amstelveen Zuid – West 2014*

Amstelveen, oktober 2014

Wijze van beantwoording

De nota van beantwoording wordt gehanteerd voor de beantwoording van inspraakreacties, vooroverlegreacties en zienswijzen, afwijkingen van omgevingsvergunningen en bestemmingsplannen en voor de beantwoording van participatiereacties op nota's van uitgangspunten en randvoorwaarden locatieontwikkeling.

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Amstelveen Zuid – West 2014' is naar de betrokken overlegpartners verstuurd. De ter inzage legging van voorontwerpbestemmingsplan op grond van de Participatie- en Inspraakverordening 2013 is op 26 juni 2014 bekendgemaakt op de gemeentelijke website en de Staatscourant. De inspraaktermijn was vier weken. De ingediende vooroverleg (nr. 10 t/m 15) - en inspraakreacties (nr. 1 t/m 9) 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 reacties zijn in hun geheel beoordeeld.

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

Dezelfde of soortgelijke reacties over een bepaald onderwerp worden per onderwerp toegelicht in de bijlage. In de beantwoording wordt dan verwezen naar het onderwerp in de bijlage.

Alle indieners ontvangen het totaaloverzicht inclusief eventuele bijlage. Op deze wijze wordt de beantwoording van de reacties overzichtelijk en transparant.

	Samenvatting ingediende reacties per inzender	Beantwoording reacties per punt	plan-aanpassing
1.	De Haan Minerale Oliën B.V. 27 juni 2014		
a.	Er wordt verwezen naar een Quicksan uit 2006. Gezien alle ontwikkelingen sinds die tijd lijkt de scope van de functies die toen zijn genoemd te beperkt. Er is anno 2014 veel te veel kantoorruimte aanwezig, waar met deze scope geen rekening mee wordt gehouden. Er is een veel grotere scope mogelijk en noodzakelijk om een herontwikkeling duurzaam en toekomstbestendig mogelijk te maken.	De quickscan maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. De daarin genoemde functies zijn niet als zodanig bestemd of in een wijzigingsbevoegdheid verwerkt. De reden is dat er geen concreet ontwikkelinitiatief is. Het college heeft besloten - vanwege het ontbreken van dat concrete ontwikkelplan - om de wijzigingsbevoegdheid ook niet in het ontwerpbestemmingsplan op te nemen. De toelichting is hierop aangepast.	Ja, paragraaf 2.3 is aangepast.
b.	Als voorwaarden voor het wijzigen van het plan is aangegeven dat de LPG verkoop bij het tankstation aan de Noordammerlaan wordt beëindigd. Op geen enkele wijze wordt gemotiveerd aangegeven waarom deze beëindiging noodzakelijk is.	Het plan wordt niet gewijzigd, maar geconsolideerd in de zin dat het gebruik van de gronden op dezelfde manier is opgenomen als in het voorgaande bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Bovenkerk en Legmeer'. De quickscan waarnaar wordt verwezen, maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan.	Nee
c.	Op grond van de wettelijke eisen is de vastgestelde afstand vanaf het vulpunt LPG 25 meter. Daarnaast geldt een cirkel van 150 meter waarbinnen de gemeente het groepsrisico kan beargumenteren (zie bijgaande tekeningen). Er is geen wettelijke saneringsnoodzaak aanwezig. Er is dan ook geen enkele argumentatie die staft dat de ontwikkelingen op naastgelegen gebied worden tegengehouden door de aanwezigheid van het LPG vulpunt en tankstation.	In het bestemmingsplan wordt niet gestuurd op het saneren van het tankstation.	Nee
d.	De aangegeven beëindiging van de gemeente houdt geen rekening met de bestaande rechten van de vergunninghouder en exploitant van het tankstation. Mocht de gemeente ertoe overgaan om de vergunning te beëindigen dan zijn we genoodzaakt om rechtsmaatregelen	Er is geen intentie om de vergunning voor het tankstation te beëindigen.	Nee

	te treffen.		
e.	Er is al gedurende 15 jaar lang overleg gevoerd door de vergunninghouder en exploitant om tot een verplaatsing van het station te komen, doch de gemeente heeft hieraan op geen enkele wijze meegewerkt om het station daadwerkelijk te verplaatsen.	Zie 2.1	Nee
2.	project Hugo de Vrieseg 2b		
a.	De omwonenden hebben bedenkingen tegen het bouwplan en daarbij verzocht een zienswijze naar voren te brengen. Voor zover mij bekend is er nog geen ontwerp omgevingsvergunning ter inzage gelegd. Wel is er een overeenkomst tot kostenverhaal gesloten, waarin is overeengekomen dat de gemeente bereid is om ter realisatie van het bouwplan de bestemming wonen en tuinen op te nemen in het bestemmingsplan.	Het klopt dat er geen ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage is gelegd. Het bouwplan is opgenomen in het onderhavige bestemmingsplan. Het klopt eveneens dat er een overeenkomst tot kostenverhaal is gesloten met de initiatiefnemer.	Nee
b.	Client heeft als eigenaar en bewoner van het naastgelegen perceel ernstige bezwaren tegen het bouwplan. Ten opzichte van het perceel is het bebouwd oppervlak te groot. Bovendien bestaat de mogelijkheid dat op een later tijdstip vergunningsvrij nieuwe bouwwerken worden gebouwd. Bebouwing van deze omvang past niet in de Hugo de Vries buurt. In de ruimtelijke onderbouwing behorende bij de aanvraag staat dat de in de Hugo de Vriesweg het gemiddeld bebouwd oppervlak 14% bedraagt. Bij het verlenen van medewerking aan dit plan is het een percentage bebouwd oppervlak 23,5%. In de ruimtelijke onderbouwing wordt erkend dat dit afwijkt. Er worden twee redenen aangevoerd waarom op deze locatie bebouwing wel mogelijk is. Ten eerste wordt gesteld dat er bebouwing aanwezig is. De aanwezigheid van bebouwing op het perceel leidt niet tot de conclusie dat daarvoor in de plaats een nieuwe woning wenselijk is. Op deze wijze zou er op	Op 15 december 2011 is extern stedenbouwkundig advies gevraagd over het verzoek tot wijziging van de bestemming Hugo de Vriesweg 2b. In het stedenbouwkundig advies wordt beargumenteerd waarom in dit geval woonbebouwing mogelijk is. Het advies is als bijlage opgenomen bij de nota van beantwoording. In het advies wordt kort gezegd gesteld, dat op de relatief kleine kavel de situering van de nieuwe woning zeer precies is. Op de tekening is de woning gesitueerd. Deze situering is overgenomen in het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is de kadastrale/eigendomsverhouding niet van belang. Ruimtelijk is de inpassing van de woning afgewogen. Er is op geen enkele manier onderbouwd waarom er door kadastraal af te splitsen geen twee woningen mogelijk zijn. Gezien de situering van het pand ligt het zowel in de lijn van de dijkwoningen als in de lijn van de Hugo de Vriesweg. De redenering dat de onderbouwing niet deugt, wordt dan ook	Nee

	een bestemmingsplanperceel vanwege een kadastrale afsplitsing twee woningen mogelijk zijn. Dit is in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Het tweede argument is dat de locatie direct zou aansluiten op de bestaande bebouwing aan de dijkzone langs de sloot. Deze onderbouwing deugt niet. Of er is ruimtelijk gezien aansluiting bij de bebouwing aan de Hugo de Vriesweg of het sluit aan bij de dijkwoningen.	niet gevolgd.	
c.	In de welstandnota Westwijk zijn voor de omgeving van de Hugo de Vriesweg gebiedsspecifieke welstandcriteria beschreven. Rond de Hugo de Vriesweg staan ruime individuele woningen op zeer ruime kavels. Bij nieuwe ontwikkelingen zijn continuering van de losse verkavelingsopzet en vrijheid met betrekking tot verschijningsvorm. Toestemming voor het bouwplan betekent een verdichting van de bebouwing, die niet past in de buurt.	In het stedenbouwkundig advies is aandacht besteed aan de gebiedsspecifieke kenmerken die voor de Hugo de Vriesweg gelden. Echter gezien het feit dat er al bebouwing stond is, is er geen sprake van onevenredige verdichting van bebouwing en dus van een verdere verdichting van het gebied. Voorts wegen de gebiedscriteria uit de welstandsnota mee, maar zijn niet leidend bij de belangenafweging voor het toestaan van een gebruikswijziging.	Nee
3	24 juli 2014		
a.	zie 2.a	zie 2.a	Nee
b.	Zie 2.b	Zie 2.b	Nee
c.	zie 2.b	Zie 2.c	Nee
4	MJ De Nijs Project I BV		
a	De Nijs is eigenaar van een perceel aan de Zetterij. Voor dit perceel zijn meerdere planontwikkelingen geweest. De laatste ontwikkeling betrof een bedrijven- of kantorencentrum, waarvoor het bestemmingsplan is herzien. Voor deze bestemming bestaat onvoldoende belangstelling. De transformatie naar gemengde doeleinden juichen wij toe. De transformatie naar bredere functie is in feite al aan de gang en het is goed dat de nieuwe	Er is geen vergunningaanvraag bekend waaruit blijkt dat bebouwing anders gesitueerd dient te worden. De afgegeven vergunning voor de het bedrijvencentrum is overgenomen in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan stelt een verruiming van functies voor de bedrijventerreinen voor. Er is niet beoogd om flexibelere bebouwingsregels op te nemen, zeker ook gezien de ligging van de hogedruk aardgasleiding.	Nee

	bestemmingsregeling op deze gebiedsdynamiek wordt afgestemd. Nu voor het ontworpen bedrijventrum geen animo bestaat, bevreemdt het dat er een bebouwingsregeling is opgenomen die volledig op dat plan is afgestemd. Hiermee zijn in feite andere bebouwingsopzetten niet goed mogelijk of eerst met een uitgebreide omgevingsprocedure. In eerste plaats willen wij pleiten voor een meer flexibele bebouwingsregeling.		
b.	Verder is gesproken over de mogelijkheid van vestiging van perifere detailhandel alsmede kinderdagverblijven en/of onderwijs. Binnen de bestemming Gemengd 2 zijn deze categorieën uitgezonderd. Wij verzoeken u deze mogelijkheden met de planregeling niet uit te sluiten. Deze functies zijn gebiedseigen. Wij zijn ons bewust van het feit dat de gasleidingschema op de belendende percelen uit het oogpunt van externe veiligheid beperkingen oplevert. Wij verzoeken u de door ons gevraagde verruimingen van de bebouwings- en bestemmingsmogelijkheden in het ontwerpbestemmingsplan op te nemen.	Het perceel ligt naast een onderwijsvoorziening, maar eveneens naast een gasleiding/afsluitschema. Een onderwijsvoorziening zal leiden tot een onbekende toename van het groepsrisico. Voor toevoegen van perifere detailhandelvoorziening (hierna: pdv) geldt dat de regionale commissie daar over geadviseerd moet hebben. De Raad kan niet zelfstandig besluiten, zonder een dergelijk advies, pdv toe te voegen aan het perceel.	Nee
5	Ten Brinke Vastgoedontwikkelaars BV 23 juli 2014		
a.	Aan het perceel Maalderij 31 is de bestemming GD-2 / Gemengd-2 toegekend met de functieaanduiding (su) / supermarkt. Deze functieaanduiding is echter in de bijbehorende regels niet nader gedefinieerd. Derhalve graag in artikel 8.1 navolgende omschrijving opnemen: naast de gemengde bestemming is ter plaatse van de aanduiding supermarkt een supermarkt met slijterij en boodschappen afhaalpunt toegestaan.	De omissie dat een supermarkt niet in de bestemmingsplanregels is opgenomen, is hersteld. In de inleidende regels is de volgende definitie van supermarkt opgenomen: <i>detailhandel, zijnde een zelfbedieningszaak in goederen met een grote verscheidenheid aan hoofdzakelijk levensmiddelen, met een bruto vloeroppervlak groter dan 300 m².</i> In de Drank- en Horecawet is geregeld onder welke voorwaarden een slijterij is toegestaan. In het bestemmingsplan wordt een slijterij aangemerkt als detailhandel. Het boodschappenafhaalpunt wordt binnen geëxploiteerd en past daarmee binnen de reikwijdte van de definitie van een 'supermarkt'.	Ja, artikel 1 van de regels is aangepast.

b.	<p>In de Nota van Uitgangspunten bestemmingsplan Amstelveen Zuid - West 2014 d.d. 11 december 2013 wordt op pagina 10 aangegeven dat ten aanzien van onze plannen voor het gebied rond de Albert Heijn (de percelen gelegen tussen Binderij, Maalderij en Zetterij) een wijzigingsbevoegdheid zal worden opgenomen in het voorontwerpbestemmingplan. Dit is echter niet gebeurd. Graag zien wij alsnog een wijzigings- dan wel afwijkingsbevoegdheid opgenomen worden die voorziet in de ontwikkeling en realisatie van dit bouwplan, uitgaande van:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nieuwbouw van een supermarkt met slijterij en boodschappen afhaalpunt met een maximaal winkelverkoopoppervlak (wvo) van 2.650 m²; - Nieuwbouw ten behoeve van perifere en/of grootschalige detailhandel; - Gebouwd parkeren op het dak van de nieuwbouw. 	<p>Om een wijzigingsplan op te nemen moet de ruimtelijke aanvaardbaarheid gegeven zijn. Op dit moment is het initiatief nog niet concreet genoeg om de ruimtelijke aanvaardbaarheid aan te tonen. De ontwikkeling is te omvangrijk om met een binnenplanse afwijking te regelen. Voorts is de gewenste uitbreiding in strijd met het vastgestelde detailhandelbeleid van de gemeente.</p>	Nee
6	8 juli 2014 Noorddammerlaan		
a.	<p>Tegen het gedwongen volgen van de gevellijn waren geen bezwaren. De laan heeft het karakter gekregen door de vrije keus die er kon worden gemaakt bij het type bouw door de jaren heen. Wij vragen onze burgemeester en de wethouders om geen extra beperkingen op te leggen bij toekomstige herbouw van een deel van de nu aanwezige panden op de Noorddammerlaan</p>	<p>De raad heeft de 'nota van uitgangspunten' vastgesteld om middels specifieke bouwregels de kwaliteiten van de lintbebouwing te beschermen. Dit uitgangspunt is verwerkt in de regels van het voorontwerpbestemmingsplan. Hierbij is voldoende rekening gehouden met de belangen van de eigenaren/gebruikers van de panden door de huidige kapvormen te bestemmen. Slechts bij herbouw van een pand wordt een kapvorm voorgeschreven. Verder is het bouwvolume overal gelijk gebleven aan het voorgaande bestemmingsplan.</p>	Nee
7	Pharos advocaten, 14 juli 2014		

a.	In het voorontwerpbestemmingsplan is ten aanzien van het perceel van cliënte niet opgenomen dat het perceel een aanduiding pdv heeft. Die aanduiding is wel al toegekend.	Voor Binderij 27 was inderdaad al toestemming voor het gebruik van pdv. De pdv-aanduiding is op de verbeelding opgenomen.	Ja, verbeelding is aangepast.
8	21 juli 2014		
a.	Er lopen 2 rechtszaken tegen de omgevingsvergunning om appartementencomplexen te bouwen (Radboud en Drakensteyn) Het is daarom niet vanzelfsprekend om deze complexen in het bestemmingsplan op te nemen.	De rechtbank heeft uitspraak gedaan inzake de twee omgevingsvergunningen van Radboud en Drakensteyn. De rechtbank heeft opgedragen een nieuw besluit te nemen om zo het tekort aan parkeerplaatsen op te lossen. Het gebrek wordt door het toevoegen van extra parkeerplaatsen hersteld. Er is dan ook geen reden om de verleende omgevingsvergunning niet op te nemen in het bestemmingsplan. Indien de rechtbank van mening is dat het gebrek niet afdoende hersteld wordt door het nieuwe besluit, dan zal het bestemmingsplan voor dit onderdeel gewijzigd worden vastgesteld.	Ja, paragraaf 2.3 van de toelichting is aangepast.
9	Eigen Haard, 22 juli 2014		
a	Eigen haard is momenteel eigenaar van verschillende bouwlocaties in deze gebieden. De eerste locatie is gelegen aan de Weldom, ook wel aangeduid als 4G (fase van Westwijk Zuidwest). Eigen Haard heeft de locatie verworven en vervolgens met de gemeente via een exploitatie overeenkomst afspraken gemaakt om deze fase te bouwen. In het voorontwerp is deze locatie gereserveerd voor een toekomstige rotonde. Eigen Haard wil graag deze locatie binnen enkele jaren in ieder geval binnen de tienjaartermijn tot ontwikkeling brengen en verzoekt het college de bestemming te wijzigen naar wonen.	De verkeersbestemming die was opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan ten behoeve van een rotonde is niet meer van toepassing, omdat een rotonde op die plek niet past. Hierdoor herleeft de mogelijkheid om een woonbestemming op te nemen. In het voorgaande plan had het onderhavige perceel de bestemming "wonen uit te werken". Het plan van Eigen Haard is in overleg met de stedenbouwkundige supervisor van dit project opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Het gaat om een zestal woningen.	Ja, paragraaf 2.3 van de toelichting en de verbeelding zijn aangepast.
b	De tweede locatie is gelegen aan Westhove tussen de bestaande bebouwing aan de Westhove en de Legmeerdijk in, ook wel aangeduid als fase 4C. Eigen Haard heeft deze locatie verworven en vervolgens met de gemeente via een exploitatie overeenkomst afspraken gemaakt om deze fase		Ja, de verbeelding en artikel 28 van de regels zijn aangepast.

	<p>af te bouwen. Wij komen tot de conclusie dat wij de bouwvlakken op drie punten gewijzigd zien:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de achtergevelrooilijn van het noordelijke bouwvlak maakt het nu onmogelijk om in het noordelijke gedeelte van dit bouwvlak voldoende diepe woningen te realiseren. Wij verzoeken het college om het bouwvlak te verruimen en de achtergevelrooilijn 2 meter naar het westen te verschuiven; - voor het zuidelijk bouwvlak is thans aangegeven dat er maximaal 14 woningen kunnen worden gerealiseerd. Wij menen dat er ook 15 woningen kunnen worden gerealiseerd en verzoeken dat in het kader van de financiële haalbaarheid te verruimen; - voor beide bouwvlakken vinden wij het stedenbouwkundig verantwoord om voor te schrijven niet meer dan 5 aaneengesloten wooneenheden te realiseren. Daarbij tekenen we aan dat het wel mogelijk zou moeten zijn om de wooneenheden te 'schakelen' via een aan-/uit- of bijgebouw. 	<p>In overleg met de stedenbouwkundige supervisor is besloten om de achtergevelrooilijn naar achteren te verschuiven. Na overleg en onderzoek is gebleken dat er vanuit de keur geen belemmeringen zijn.</p> <p>In overleg met supervisor is zowel bij het noordelijke bouwperceel als bij het zuidelijk bouwperceel het aantal van 15 woningen opgenomen. In totaal gaat het nu om 30 in plaats van 29 woningen.</p> <p>Verder heeft de supervisor aangegeven geen langgerekte blokken te willen, maar stedenbouwkundig te willen regelen dat er niet meer dan 5 aaneengesloten wooneenheden aaneen mogen worden gebouwd. In de regels is deze specifieke bouwaanduiding verwerkt.</p>	
c	<p>Locatie 3 ligt op bedrijventerrein Bovenkerk. Eigen Haard is (mede)eigenaar van een zichtlocatie op dit bedrijventerrein om herontwikkeling van dit deel terrein haalbaar te maken, door meer flexibiliteit te bieden qua bestemming, geeft de entree van dit gebied vanuit de stad dan ook een forse impuls. Het verzoek van Eigen Haard aan het college is om op de locatie Bovenkerkerweg 5 t/m19 de bestemming wonen en de bestemming detailhandel aanvullend mogelijk maken.</p>	<p>Het verzoek om wonen en detailhandel toe te voegen is verder niet onderbouwd en uitgewerkt. Het is bij de gemeente bekend dat Eigen Haard bezig is met de invulling van het perceel. Op dit moment zijn de plannen in het kader van een goede ruimtelijke ordening niet voldoende concreet om deze in de bestemmingsplanprocedure mee te nemen.</p>	Nee
10	Waternet, 24 juli 2014		

a.	Het nieuwe plangebied is een samenvoeging van veertien plangebieden met verschillende watercompensatieafspraken. Om de afspraken uit het verleden te waarborgen stel ik voor om de verbeelding uit te breiden, of een aparte kaart toevoegen, met de watercompensatieopgave zoals afgesproken: Westwijk Zuid-Oost 12%, Westwijk Zuid-West 11% plus een inspanningsverplichting voor 1000 m2, minimaal 10% voor het deel Bovenkerk en de bedrijventerreinen	In paragraaf 7.2 van de toelichting zijn de eerder gemaakte watercompensatieafspraken opgeschreven. De toekomstige ontwikkelingen zijn al gecompenseerd. Op het moment dat de vergunning voor bouwen wordt verleend, zal het moeten voldoen aan de vastgelegde afspraken. Er is derhalve geen aanleiding om de verbeelding uit te bereiden of een aparte bijlage op te nemen.	Nee
b.	Voor de bouwlocaties hoek Bovenkerkerweg/Startbaan/Beneluxbaan en Zilverschoonlaan moet de ontwikkelaar een keurvergunning aanvragen omdat deze in de beschermingszone van de waterkering liggen, waar geboden en verboden uit de Keur van AGV gelden.	Deze opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen.	Nee
c.	Voor de WRK- leidingen graag de tekst opnemen: <i>2 hoofdwatertransportleidingen met een inwendige diameter van 1.200 mm, waarbij een minimale bebouwingsafstand geldt van 10 meter uit het hart van de twee leidingen; de zakelijke rechtstrook is totaal 20 meter.</i>	In het artikel Leiding – Water is de voorgestelde tekst aangepast.	Ja, artikel 37 is aangepast.
11	VAD, 22 juli 2014		
a.	Wij kunnen instemmen met de 10% regeling voor detailhandel, mits streng gehandhaafd en het gaat om producten die ter plekke zijn gemaakt en worden verkocht.	De 10% regeling is reeds vastgelegd in de Nota van Uitgangspunten Amstelveen Zuid-West 2014, die door de raad is vastgesteld. Indien de vastgestelde regelgeving wordt overtreden, kan het college overgaan tot handhaving.	Nee
b.	Het plan is niet helemaal helder over de extra ruimte voor perifere detailhandelsvestiging (pdv) en grootschalige detailhandelsvestiging (gdv) die op bedrijventerrein Bovenkerk ontstaat. Er is volgens de beschrijving van de bestemming gemengd 2 sprake van pdv op enkele locaties,	Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe pdv mogelijk. De panden die een pdv bestemming hebben, zijn ook weer als zodanig bestemd. Het plan maakt geen gdv mogelijk. Het bestemmingsplan is een uitvoeringsinstrument van door de raad vastgesteld beleid. Tevens dient het bestemmingsplan in	

	maar hoeveel dat bedraagt in m2 blijft onduidelijk. In de beleidsnota is sprake van 3000 m2 uitbreiding gdv. Welk beleid wordt nu voorgestaan in het dit bestemmingsplan.	overeenstemming te zijn met de provinciale verordening en ander flankerend beleid.	
12	Ondernemersvereniging Amstelveen 23 juli 2014		
a.	Vanuit OA zijn er geen algemene bezwaren tegen de herziening.	Bedankt voor uw reactie.	Nee
13	Brandweer Amsterdam-Amstelland, 8 augustus 2014 (uitstel van de termijn verleend)		
a.	<p>Een ongeval met gevaarlijke stoffen kan een gevaar vormen voor delen van het plangebied Amstelveen Zuid – West. Bij het vervoer van LPG, benzine of een giftige stof over de Legmeerdijk kan een explosie, brand of giftige wolk ontstaan. Bij de LPG tankstations aan Noorddammerlaan en Aalsmeerweg kan een explosie of brand ontstaan. Door bijvoorbeeld graafwerkzaamheden kan de hogedruk aardgasleiding die het gebied doorkruist breken. Als het uitstromende gas wordt ontstoken ontstaat een metershoge fakkel. Deze kan slachtoffers veroorzaken op meer dan 200 meter afstand. De veiligheidsregio Amsterdam-Amstelland adviseert de gemeente Amstelveen om bij de besluitvorming over het bestemmingsplan de volgende aspecten te betrekken:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. de mogelijke gevolgen van een ongeval met een hoge druk aardgasleiding; 2. de mogelijkheden die aanwezige personen hebben om zichzelf in veiligheid te brengen; 3. de beperkingen die de hulpverlening heeft om de gevolgen te bestrijden of te beperken; 4. de maatregelen die de gevolgen van een ongeval 	In paragraaf 7.6 van de toelichting worden de externe veiligheidsaspecten behandeld. De routing van gevaarlijke stoffen over de provinciale weg Legmeerdijk wordt niet in het bestemmingsplan geregeld. Er worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die het groepsrisico langs de Legmeerdijk verhogen. Voor wat betreft de LPG vulpunten is aan de Noorddammerlaan een gebiedsaanduiding opgenomen waarbinnen geen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten toegestaan zijn. Het andere LPG vulpunt ligt in Aalsmeer en daar kan door onze raad niet over worden besloten. De hogedruk aardgasleidingen zijn beschermd door middel van een dubbelbestemming. Dat vindt plaats in overleg met de Gasunie.	Nee

	met een hoge druk aardgasleiding beperken.		
14	Gasunie, 1 juli 2014		
a.	<p>Uit de verbeelding blijkt dat voor het GOS, gelegen aan de Ziederij, een veiligheidszone Bevi is opgenomen. Een gasontvangstation is geen Bevi-inrichting, maar een inrichting type C en valt onder het Activiteitenbesluit. Het onderhavige GOS kent volgens tabel 3.12 van het activiteitenbesluit een aan te houden veiligheidsafstand van 15 meter voor kwetsbare en 4 meter voor beperkt kwetsbare objecten. Wij verzoeken u de verbeelding en artikel 46 van de planregels hierop aan te passen.</p> <p>Verder wordt in artikel 46 een aantal maal verwezen naar artikel 49, waar artikel 46 bedoeld wordt.</p>	De gebiedsaanduiding "veiligheidszone Bevi" wordt in de regels en de verbeelding gewijzigd in gebiedsaanduiding "veiligheidszone gasontvangstation". De afstanden worden niet in het artikel opgenomen, omdat aan de dan geldende regelgeving wordt getoetst.	Ja, artikel 46 en de verbeelding zijn aangepast.
b.	In artikel 4.2.2, aanhef onder a van de planregels worden regels gesteld over de maximale hoogte van de erf- en terreinafscheiding. Het huidige hekwerk rondom het terrein van het gasontvangstation voldoet niet aan deze vereisten. Het huidige hekwerk bedraagt circa 2,5 meter. Indien u het gasontvangstation op deze wijze bestemt, verzoeken wij u om de regels over de bouwhoogte van de erf- en terreinafscheiding aan te passen naar 3 meter.	De planregel is aangepast naar 3 meter.	Ja, artikel 4 is aangepast.
c.	In artikel 36.4.1 worden enkele werken of werkzaamheden genoemd die zonder een omgevingsvergunning verboden zijn om uit te voeren. Graag zien wij dat naast het aanbrengen van diepwortelende beplanting de activiteit 'rooien' eveneens vergunningsplichtig wordt gesteld. Tot slot merken wij	De planregel is aangepast.	Ja, artikel 36 is aangepast.

	op dat binnen lid 1 derde alinea, er verwezen wordt naar de bestemming Meidingen' terwijl dit de bestemming 'Leiding-Gas' moet zijn.		
d.	Binnen de paragraaf 7.6 'Externe veiligheid' staat onder het kopje 'Zetterij' dat bij het vervangen van de afsluiterschema's de plaatsgebonden risico contour wijzigt. Dit is niet het geval. Op dit moment bevindt er zich geen PR-contour binnen het plangebied en ook bij vervanging zal het nieuwe schema zodanig ontworpen worden dat de PR-contour op de leiding ligt, ofte wel 0 meter bedraagt. Wel bestaat de mogelijkheid dat door het vervangen van de schema's de ligging van de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' iets wijzigt ten opzichte van de huidige situatie.	Paragraaf 7.6 is aangepast.	Ja, paragraaf 7.6 is aangepast.
15	Liander, 23 juli 2014		
a.	Wij verzoeken het college het voorontwerp zodanig aan te passen dat aan de gronden, waarin de 50 kV-kabelverbinding is gelegen, een dubbelbestemming wordt toegekend, voorzien van passende bouwregels en een omgevingvergunningstelsel ter bescherming van de verbinding.	Vanuit het belang van externe veiligheid is er soms aanleiding kabels en leidingen in een bestemmingsplan op te nemen en met een dubbelbestemming te beschermen. Doorgaans is dit echter niet aan de orde. In die gevallen is bestemming van het tracé in een bestemmingsplan niet gewenst en ook niet in het belang van de leidingeigenaar, omdat het uitvoeren van werken aan de leidingen dan omgevingsvergunningplichtig wordt en voor het verleggen van leidingen zelfs een planologische procedure noodzakelijk is. De belangen van de eigenaar zijn voldoende gewaarborgd door het doorgaans op de betreffende gronden gevestigde zakelijke recht. Gelet op het dichte netwerk van kabels en leidingen in de grond dient uiterste terughoudendheid te worden betracht bij het bestemmen van tracés van kabels en leidingen.	Nee

Bijlage

Onderwerp: Verzoek tot wijziging bestemming van Hugo de Vriesweg 2b

Van: Richard Colombijn (stedenbouwkundige / landschapsarchitect)

Datum: 15 december 2011

Vraag

De gemeente Amstelveen heeft Richard Colombijn gevraagd een advies uit te brengen met betrekking tot de aanvraag voor een bestemmingswijziging op de locatie Hugo de Vriesweg 2b.

Impressie (objectieve observatie)

De locatie grenst aan de zuid- en oostzijde aan bestaande woningen. De afstand tot deze bebouwing is beperkt. Aan de westzijde ligt de sloot met daarachter een grote tuin. Deze kant is groen. Aan de noordzijde ligt de Hugo de Vriesweg. Op het terrein staat een bedrijfsgebouw bestaande uit één laag met een kap. Voor het gebouw, aan de zijde van de Hugo de Vriesweg, ligt een stuk bestrating. De kavel heeft een utilitaire inrichting.

De locatie Hugo de Vriesweg 2b maakt onderdeel uit van twee landschappelijke/stedenbouwkundige structuren. In de eerste plaats ligt de locatie in de dijkzone langs de Bovenkerkerweg. De dijkzone loopt vanaf de Bovenkerkerweg tot aan de sloot parallel aan de dijk. De locatie ligt hierbinnen. Deze dijkzone bestaat uit een deel waar Timpaan in de toekomst woningen gaat bouwen (aan de zijde van de Burgemeester Wiegelweg). Dit is een compacte bebouwing met woningen aan de slootzijde en een rij woningen aan de dijk. Daarnaast ligt er een kort aaneengesloten rijtje woningen onderaan de dijk langs de sloot. Deze woningen zijn achter op de kavel langs de sloot gesitueerd en hebben aan de dijkzijde grote voortuinen. Dit rijtje sluit met de meest noordelijk gelegen woning aan op de locatie. Deze woning staat pal op de erfgrans van de locatie.

In de tweede plaats hoort de locatie bij de Hugo de Vriesbuurt. De kavel ligt immers langs de Hugo de Vriesweg en is op deze weg georiënteerd. De Hugo de Vriesbuurt bestaat uit vrijstaande woningen op relatief grote kavels. Het beeld in de buurt is het beeld van een villabuurtje met veel groen. Midden in het buurtje ligt een open groene plek met mooie bomen. Wanneer de kavels in de dijkzone aan de Hugo de Vriesweg worden meegerekend is de gemiddelde kavelgrootte in de Hugo de Vriesbuurt ca. 1165 m² met een gemiddelde bebouwing per kavel van ca. 161 m². Dit betekent een gemiddeld percentage bebouwd oppervlak van 14 %. De kleinste kavel is ca. 535 m² en de grootste kavel is ca. 1967 m².

De locatie heeft in de huidige situatie een oppervlak van 422 m². Het huidige bebouwd oppervlak op de locatie, het bedrijfsgebouw, is 113 m².

waardering

Het is in principe ongewenst in de Hugo de Vriesbuurt verdere verdichting met bebouwing toe te staan. Mogelijke nieuwe woningen in deze buurt tasten het groene beeld aan. Het beeld met losse woningen op relatief grote kavels staat hierbij voorop.

Echter, er zijn in dit specifieke geval twee redenen waarom de locatie, Hugo de Vriesweg 2b, wel in aanmerking komt voor bebouwing. Ten eerste is er op de huidige kavel al bebouwing aanwezig. Het gaat hier om bedrijfsbebouwing die geen onderdeel uitmaakt van een groter bedrijfsterrein. Het bedrijf ligt omsloten tussen de woonbebouwing. Deze situatie is feitelijk ongewenst. Een bedrijfsbebouwing heeft op deze plek geen toekomstwaarde. Het risico bestaat dat de plek verrommeld. Een aangepaste situatie met woonbebouwing kan de ruimtelijke kwaliteit ter plekke verbeteren.

Het tweede argument voor een uitzondering is de ligging in de dijkzone. De locatie sluit direct aan op de bestaande bebouwing in de dijkzone langs de sloot. Een nieuwe woonbebouwing zou in ruimtelijke zin onderdeel kunnen uitmaken van deze korte rij bebouwing langs de sloot.

Advies

In dit specifieke geval is woonbebouwing mogelijk omdat er reeds een bedrijfsbebouwing op de kavel staat én omdat de locatie onderdeel uitmaakt van de dijkzone. Echter een bebouwing is alleen mogelijk wanneer wordt voldaan aan strikte stedenbouwkundige randvoorwaarden. Deze randvoorwaarden richten zich dan op een naadloze inpassing in de Hugo de Vriesbuurt en in de dijkzone. Beide structuren spelen een rol en moeten worden gerespecteerd.

Voor wat betreft de Hugo de Vriesbuurt betekent dit dat het percentage bebouwd oppervlak ten opzichte van het oppervlak van de kavel in de lijn moet zijn van het beeld in de Hugo de Vriesbuurt. Het gebied mag niet te veel worden verdicht.

Vrijstaande woonhuizen bestaan veelal uit één hoofdmassa en één of meerdere aanbouwen. De hoofdmassa is het deel waar de kap op zit. Het ruimtelijk beeld wordt vooral bepaald door de hoofdmassa. Het plaatsen van één hoofdmassa op de locatie is toegestaan mits deze overeenkomt met de bestaande hoofdmassa's van woonhuizen op de relatief kleine kavels in de directe omgeving. Dit betekent dat een huis bestaande uit één bouwlaag met kap van maximaal 6 meter breed en maximaal 9 meter diep kan. Dit is een bouwoppervlak van 54 m². Daarnaast is het mogelijk buiten het gefixeerde bouwvlak, 45 meter aanbouw te realiseren. Deze aanbouw komt in het aangegeven vlak en bestaat uit één bouwlaag zonder kap. Het totaal bebouwd oppervlak komt daarmee op 99 m². Het totaal bebouwd oppervlak van 99 m² blijft daarmee onder het oppervlak van 113 m² van het huidige bedrijfsgebouw.

Gezien de relatief kleine kavel komt de situering van de nieuwe woning (met name de hoofdmassa) zeer precies. Voor wat betreft de dijkzone betekent dit dat de woning zo veel mogelijk wordt gesitueerd langs de sloot. Op deze manier wordt de ruimte tussen woning aan de dijk (nr 2) zo groot mogelijk. Op de tekening is een gefixeerd bouwvlak aangegeven.

Op bijgevoegd kaartje is aangegeven in welke gebied de aanbouw kan komen en welke delen van de kavel tuin (groen) dienen te blijven. In het groene deel kan niet worden gebouwd. Deze groene ruimte staat garant voor een goede ruimtelijke inpassing.

De nieuwe woning bestaat net als alle andere woningen in de buurt uit één bouwlaag met kap. De goot- en nokhoogte is zoals de aangrenzende woning langs de Hugo de Vriesweg. Daarnaast moet de rooilijn van het aangrenzende pand langs de Hugo de Vriesweg worden gerespecteerd zoals in het kaartje duidelijk wordt. Dit betekent dat de voortuin van de woning grenst aan de Hugo de Vriesweg. Wanneer er een groene erfafscheiding komt, versterkt dit het groene beeld in de buurt. Geadviseerd wordt het dak uit te voeren in donkere pannen zodat de woning niet te veel in het oog springt.