

Nota van Beantwoording

Ontvangen reacties en beantwoording van reacties op

Nieuw-Calslagen 2016 (Ontwerp)

Amstelveen, december 2016

Wijze van beantwoording

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

Het ontwerpbestemmingsplan 'Nieuw-Calslagen 2016' heeft van 30 september tot en met 10 november 2016 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is er één zienswijze ingediend en deze is hierna samengevat weergegeven. Dit betekent niet, dat die onderdelen van de reacties die niet expliciet genoemd worden niet bij deze beoordeling zijn betrokken. De zienswijze is in zijn geheel beoordeeld.

De ontvangen zienswijze wordt 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.

De indiener ontvangt 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.	<u>Zienswijze 1, ontvangen 8 november 2016</u>		
a.	Het is de indiener niet duidelijk of het ontwerp of het definitieve bestemmingsplan nu ter inzage heeft gelegen.	Uit de publicatie is duidelijk op te maken dat het ontwerpbestemmingsplan 'Nieuw-Calslagen' ter inzage heeft gelegen.	Nee
b.	De indiener stelt dat een tekening met nr. BP.A09.4 d.d. 12-12-2014 ter inzage heeft gelegen met daarop aangegeven twee natuurgebieden.	Deze tekening, die deel uit maakte van het antwoord op het WOB-verzoek d.d. 23 juni 2015, was de stedenbouwkundige kaart op basis waarvan het eerder vernietigde bestemmingsplan was vastgesteld. De tekening behoort niet bij dit ontwerpbestemmingsplan.	Nee
c.	De indiener is van mening dat er een verwisseling van kavelnummers heeft plaatsgevonden en stelt dat er een "plankaart met kavelnummers" bij het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen. Vervolgens wordt gewezen op een WOB-verzoek naar aanleiding van de betoogde huisnummervwisseling waaruit dit zou blijken. De indiener uit zijn grieven over deze kwestie.	Een plankaart met kavelnummering maakt geen onderdeel uit van het ontwerpbestemmingsplan. Uit het WOB-verzoek is geen kavelnummering gebleken en het hierop volgend bezwaar ongegrond verklaard. Wij herkennen ons niet in de grieven en aantijgingen van de indiener. De kwestie over de kavelnummers is niet relevant in het kader van deze bestemmingsplanprocedure.	Nee
d.	De indiener is van mening van dit ontwerpbestemmingsplan ten onrechte uitgaat van de situatie van vóór het slopen van de kassen. Verwezen wordt naar de zienswijze en het beroep tegen het vorige bestemmingsplan. De huidige situatie, waarbij de kassen gesloopt zijn, voldoet nu aan de kernvoorwaarden van het Groene Hart. Het vanuit deze situatie realiseren van woningbouw gaat ten koste van het Groene Hart en zal schade toebrengen aan zijn woonomstandigheden.	Het bestemmingsplan gaat terecht uit van de situatie ten tijde van het starten van de planvorming en dus van de aanwezigheid van de kassen. Als er geen planvorming was gestart waren deze kassen immers nooit gesloopt. De gefaseerde sloop gedurende de planvorming was ook noodzakelijk om inzicht te krijgen in de potentiële archeologische waarden ter plaatse. Aan de orde is of de kernkwaliteiten van het landschap versterkt worden bij het tot uitvoering brengen van het bestemmingsplan. De	Nee

Nota van Beantwoording, Nieuw-Calslagen 2016, december 2016

		uitgangssituatie van deze verbetering is een in onbruik geraakt kassengebied. Deze verbetering van het landschap, vindt haar grondslag in artikel 15 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening is beschreven in paragraaf 3.1.1. (beschrijving kwaliteiten) en 5.1.2.2 en hoofdstuk 7. Wij verwijzen in dit verband tevens naar de Nota van Beantwoording behorende bij het voorgaande bestemmingsplan en het verweer op het hiertegen ingediende beroep. Hierbij moet de kanttekening worden geplaatst dat de motivering van de aanwezigheid van een groot openbaar belang zoals artikel 24 stelde, door de herziening van de PRV niet meer relevant is. Dit artikel is immers niet meer van toepassing. Zie hiervoor ook paragraaf 1.1. van de plantoelichting.	
e.	De indiener is van mening dat door illegale werkzaamheden op kavel 17 het bestaande bos wordt verwijderd terwijl hier in het Masterplan Herenweg groen blijvende oevers zijn voorzien.	Ter plaatse van kavel 17 vinden geen illegale bouwactiviteiten plaats. Er is immers een omgevingsvergunning verleend (Z-2015/022645). De groene oever aan de kop van dit perceel blijft in het bestemmingsplan gewaarborgd met de bestemming 'Natuur'.	Nee
f.	De indiener is van mening dat er geen sprake is van kleinschaligheid en dat de woningen gebaseerd moeten zijn op Herenweg 83. De 15 woningen zijn nu groter dan 'grote woningen op ruime kavels'.	Het plan is opgesteld met de cultuurhistorie als leidraad. Behoud door ontwikkeling heeft voor wat betreft dit aspect een belangrijke rol gespeeld bij de opstelling van het bestemmingsplan voor Nieuw-Calslagen. Niet het kopiëren of historiseren is het uitgangspunt geweest voor Nieuw Calslagen maar het inspireren, het zoeken naar aanleidingen om hieraan een eigentijdse invulling te geven (Behoud door ontwikkeling). Zo is de bebouwingsmassa van de nieuwe woningen geïnspireerd op Herenweg 83 en zijn niet de bestaande afmetingen van deze woning als een dictaat opgelegd. Immers binnen deze afmetingen is geen nieuwe woning	Nee

		mogelijk die voldoet aan de huidige regelgeving. Daarnaast draagt de verscheidenheid aan architectuur met vrijstaande woonbebouwing bij aan het gewenste gevarieerde beeld voor dit gebied. De Cultuurcompagnie Noord-Holland, de Welstandscommissie en Gedeputeerde Staten van de Provincie (met inachtneming van het advies van de ARO) hebben een positieve beoordeling gegeven van het plan.	
g.	De indiener is van mening dat het plan niet past binnen de Belvédère-gedachte door het ontbreken van een wandel- en fietspad langs de oevers van de Westeinder. Hij is van mening dat het plan een sterke aantasting van zijn leefomgeving is.	Zie ook beantwoording onder f. De Belvédère-gedachte strekt verder dan alleen de aanleg van een wandel- en fietspad. Onduidelijk is waarop de indiener deze stelling baseert. Wel is het zo dat binnen het plangebied ten opzichte van de huidige situatie openbaar en toegankelijk gebied wordt toegevoegd waaronder een wandelpad met uitzichtpunt naar de Westeinderplas. De indiener maakt overigens niet kenbaar op welke wijze zijn leefomgeving worden aangetast. Wij zijn van mening dat er op zorgvuldig wijze is omgegaan met de belangen van de indiener, wat onder ander tot gevolg heeft gehad dat het plan ten gunste van hem is aangepast.	Nee
h.	De indiener stelt dat de voorgenomen reconstructie van de Breggevaart en voetpad naar een uitkijkpunt aan de oever is komen te vervallen.	De Breggevaart wordt als cultuurhistorisch element teruggebracht in het plangebied in de vorm van een greppel. Een watergang bleek uit hydrologisch oogpunt niet uitvoerbaar. Het plan voorziet in een wandelpad met openbaar uitzichtpunt naar de oever van de Westeinderplas.	Nee
i.	De indiener is van mening dat de privépercelen van dhr. Van der Veldt niet wordt toegevoegd aan het openbaar gebied. Dit zou niet in de geest zijn van de Belvédère-gedachte.	Het gehele project, de 15 woningen incl. openbaar gebied, is in overeenstemming met de Belvédère-gedachte. Het is geen doel op zich om specifieke percelen wel of niet openbaar te laten zijn. De lasten (afstoten als openbaar gebied) en lusten (uitgifte woonpercelen) zijn tussen de ontwikkelende partijen evenredig verdeeld.	Nee

j.	De indiener is van mening dat al zijn met vergunning gebouwde bouwwerken afgebroken moeten worden doordat in het ontwerpbestemmingsplan ontkend wordt dat er een jachthaven geëxploiteerd wordt.	Het project Nieuw-Calslagen is meerdere malen aangepast ten gunste van de indiener van de zienswijze. Zijn belangen zijn hierin meegewogen. Een voorbeeld is de strekdam die na erkenning van de verjaring van het eigendom buiten de planontwikkeling is gelaten. Het bestemmingsplan onderkent de planologische (en dus de mogelijke) aanwezigheid van de naastgelegen jachthavenbestemming. Het bestemmingsplan houdt ook rekening met deze bestemming met betrekking tot het benutten ervan. Wij herkennen ons niet in het verband dat door de indiener wordt geschetst tussen de handhaving op zijn perceel en het project Nieuw-Calslagen.	Nee
k.	De indiener stelt bedreigd te zijn door dhr. Van der Veldt en door de gemeente met lastgevingen. Hij ziet hiertussen een verband.	Wij herkennen ons niet in het geschetste verband tussen bedreigingen door derden en de lastgevingen van de gemeente. De gemeente is ook niet gebleken van bedreigingen van welke soort dan ook. Deze kwestie staat volledig buiten het bereik van de discussie rondom het bestemmingsplan.	Nee
l.	De indiener is van mening dat dhr. Van der Veldt een voorkeursbehandeling geniet doordat de zonder vergunning gebouwde steigers en blokhut gelegaliseerd werden op de plankaart van 2015. De voorkeursbehandeling zou ook blijken uit het verwisselen van de kavelnummers.	Van een voorkeursbehandeling van dhr. Van der Veldt is geen sprake. Tegen de blokhut loopt een onderzoek tot handhaving. Voor een steiger bestaat een bouwvergunning uit 1980. Indien bouwwerken zonder vergunning zijn opgericht zal de overtreder worden gevraagd hiervoor een vergunning aan te vragen indien deze vergunningplichtig zijn. Enkel de vermelding op een plankaart zal niet tot gevolg hebben dat bouwwerken legaal zijn gebouwd.	Nee
m.	De indiener stelt dat de gemeente meet met twee maten nu er wel bij de indiener wordt gehandhaafd op steigers en botenhuis.	Dit is niet juist. Wat er verder ook van deze stelling zij, handhaving op het perceel van de indiener is niet relevant voor de bestemmingsplanprocedure. Van meten met twee maten is overigens geen sprake. Iedereen dient zich te houden aan het bestemmingsplan of verleende vergunningen. Indien dit niet gebeurt zal de gemeente hier naar handelen. De reden van	Nee

		handhaving bij de indiener is niet relevant in deze procedure.	
n.	De indiener stelt dat er een verband is tussen de handhaving op zijn perceel en de hinder van de exploitatie van een jachthaven op het project Nieuw-Calslagen. Zodoende zou er misbruik van bevoegdheden worden gemaakt.	Er is geen verband tussen de handhaving op het perceel van de indiener en de planontwikkeling Nieuw-Calslagen (uitvoering van het bestemmingsplan). Door de planregeling wordt geregeld dat de woonfunctie en de (planologisch mogelijke) functie van de jachthaven naast elkaar kunnen bestaan. Ook de handhaving van meerpalen houden geen verband van met de uitvoering van het bestemmingsplan.	Nee
o.	De indiener stelt dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met de ecologische hoofdzone (NNN). Artikel 15 en 24 uit de PRV (Provinciale Ruimtelijke Verordening) verzetten zich tegen het plan. De indiener heeft twijfels bij het nut van dergelijke regels als deze op verzoek van de gemeente worden herzien ten gunste van het bouwplan.	Het bestemmingsplan is niet in strijd met de provinciale regels die toezien op de bescherming van het Natuur Netwerk Nederland (nu nog EHS). De Raad van State heeft in haar uitspraak over het beroep tegen het voorgaande bestemmingsplan geoordeeld dat de EHS toeziet op het water van de Westeinderplassen en niet op de gronden van de planontwikkeling zelf (zie uitspraak 201503120/1/R6). Artikel 24 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening is niet meer van toepassing. De locatie Nieuw-Calslagen maakt met ingang van de wijziging van de PRV op 28 september 2015 geen deel meer uit van de gronden waarop het Bufferzone-regime geldt. Bescherming van Landelijk Gebied tegen verstedelijking vindt nog steeds plaats in artikel 15 van de PRV (zie beantwoording onder d.). Overigens heeft de wijziging van de PRV met betrekking tot het Bufferzone-regime niet op verzoek van de gemeente plaatsgevonden. Voor de reden van deze wijziging verwijzen we naar paragraaf 5.1.2.2. van de plantoelichting.	Nee
p.	De indiener stelt dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met de kernwaarden van het Groene Hart en het Masterplan door het	De plantoelichting gaat in op de kernkwaliteiten van het veenpolderlandschap in het Groene Hart (paragraaf 3.1.1.1)	Nee

	verhinderen van 5 vista's en groene oevers.	en de wijze waarop het bestemmingsplan de kwaliteiten versterkt (hoofdstuk 7). Hiermee is voldaan aan de vereisten die art. 15 van de PRV stelt. De Raad van State heeft zich reeds gebogen over de beroepsgrond tegen het voorgaande bestemmingsplan met betrekking tot de voorgeschreven vista's uit het Masterplan Herenweg. Dit zijn er overigens drie en geen vijf. Er bestaat geen oordeel dat dit bestemmingsplan ten aanzien hiervan in strijd met Masterplan is vastgesteld. Overigens is in dit bestemmingsplan de beleving van de vista's geoptimaliseerd door het bestemming 'water' ter plaatse te verbreden of bouwvlakken te verkleinen. De groene oevers worden gewaarborgd door de bestemming 'Natuur' op delen van de oever.	
q.	De indiener is van mening dat in het akoestisch onderzoek ten onrechte geen rekening is gehouden met de binnen de Jachthaven-bestemming vallende strekdam.	Het akoestisch rapport van 28 juli 2016 gaat uit van een situatie van normaal voorkomende werkzaamheden op een jachthaven. Gezien de ligging, afmetingen, inrichting en beoogde functie van de strekdam is het niet aannemelijk dat deze gebruikt zal worden voor hinder veroorzakende activiteiten die betrokken moeten worden in het geluidsonderzoek. Terecht worden hier geen bronnen zoals onderhoudswerkzaamheden aan boten, hijswerkzaamheden of vervoersbewegingen van vrachtwagen ed. voorzien. De beschreven maatregelen in het akoestisch onderzoek worden niet als reële optie gezien voor het project. Dit is gemotiveerd in paragraaf 9.1.3.2. van de plantoelichting.	Nee
r.	De indiener is van mening dat ook als gevolg van het luchtverkeerslawaaï voldaan moet worden aan een maximale	De nieuwe woningen zullen moeten voldoen aan het bouwbesluit. In het bouwbesluit zijn voorwaarden gesteld aan	Nee

Nota van Beantwoording, Nieuw-Calslagen 2016, december 2016

	geluidsbelasting van 35 dB(A) en dat in het koopcontract van de woningen vermeld moet worden dat de kopers niet mogen klagen over de geluidsbelasting.	het binnenniveau van woningen. Bij de toetsing van de aanvragen om een omgevingsvergunning voor het bouwen van de nieuwe woningen, zal beoordeeld worden of de woningen dusdanig zijn geïsoleerd dat aan het vereiste binnenniveau voldaan wordt. Dit is ook geregeld in de voorwaardelijke verplichting in artikel 8.3.1. van de planregels. Dit binnenniveau wordt beoordeeld aan de hand van de maximale geluidsbelasting op de gevels waarbij het luchtverkeerlawaaï meegenomen moet worden als er naast Schiphol twee of meer geluidsbronnen aanwezig zijn (cumulatief). Aangezien dit niet het geval is wordt het luchtverkeerlawaaï niet geregeld in de Wet geluidhinder maar in het Luchthavenindelingbesluit. Een methodiek van verklaringen van geen bezwaar ziet toe op het reguleren van bouwen en verblijven binnen beperkingenzones voor zowel geluid als veiligheid rond Schiphol. Ten aanzien van de verklaring van geen bezwaar wordt hierbij verwezen naar hetgeen is opgenomen in paragraaf 9.1.3.3. van de toelichting bij het bestemmingsplan. De clause uit de verklaring van geen bezwaar met betrekking tot bouwen binnen het LIB zal overeenkomstig in de koopcontracten worden overgenomen. Dit is overigens niet relevant voor deze bestemmingsplanprocedure.	
s.	De indiener wenst een gelijke bepaling in de koopcontracten dat de toekomstig bewoners niet mogen klagen over de geluidsbelasting van de exploitatie van de jachthaven.	Een clause in het koopcontract met betrekking tot een mogelijke exploitatie van een jachthaven is het overwegen waard. Het is aan de verkopende partij of zij een dergelijke vorm van voorlichting aanbieden aan hun toekomstige kopers. Dit staat los van deze bestemmingplanprocedure. Bij voorbaat is echter duidelijk dat het u vrij staat gebruik te maken van de naastgelegen jachthavenbestemming mits dit plaatsvindt binnen de regels van het Activiteitenbesluit. Klachten of bezwaren hiertegen zullen geen doel treffen. Toekomstige	Nee

		kopers zullen geacht worden hiervan op de hoogte te zijn.	
t.	De indiener stelt dat de herziening van de PRV ten aanzien van de Bufferzone ten tijde van de uitspraak van portefeuillehouder Kluis in de raad nog niet een feit was. Hij verwijst hiervoor naar een internetpublicatie van Wierenga Advocaten d.d. 29-08-2016 getiteld "Zoveelste wijziging van de PRV Provincie Noord-Holland".	Ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan was de PRV van kracht zoals deze op 28 september 2015 is vastgesteld door Provinciale Staten. De gronden van het bestemmingsplan vallen in deze herziening niet meer binnen de Bufferzone. In dat kader wordt verwezen naar hetgeen daarover in paragraaf 5.1.2.2. van de toelichting op het bestemmingsplan is uiteengezet. De genoemde internetpublicatie van Wierenga Advocaten gaat over de herziening van de PRV die op het moment van schrijven in voorbereiding was. Deze heeft betrekking op de Ladder voor duurzame verstedelijking. Dit is niet van toepassing op het ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen.	Nee
u.	De indiener stelt dat de gemeente ten onrechte het bestaan van de jachthaven ontkent, ook niet nadat aangetoond zou zijn dat aan de gestelde criteria werd voldaan.	De discussie of er nu wel of geen jachthaven geëxploiteerd wordt is niet relevant voor het bestemmingsplan. De Raad van State oordeelt dit ook in haar uitspraak op het beroep tegen het voorgaande bestemmingsplan. Er wordt terecht uitgegaan van hetgeen planologisch mogelijk is op het naastgelegen perceel. De verhandelingen in deze kwestie (erkennen jachthavenexploitatie) behoren toe aan het vooroverleg- en handavingsdossier over uw perceel en zijn niet relevant in deze bestemmingsplanprocedure.	Nee
v.	De indiener is van mening dat zijn gronden nog betrokken worden bij het plan Nieuw-Calslagen doordat de projectontwikkelaar de verjaring van een deel van de strekdam ontkent. Ook heeft de gemeente de verjaring van een deel onder water liggende	De gehele strekdam is, mede op uw verzoek, buiten het bestemmingsplan gelaten. Hierbij is het niet aan de orde of deze strekdam al dan niet door verjaring in eigendom van de ontwikkelaar naar u zou zijn overgegaan. Dit is een	Nee

	strekdam niet erkend.	privaatrechtelijke aangelegenheid. Eventuele mededelingen van de gemeente in verband met verjaring hebben louter betrekking op de gronden van de gemeente, niet op gronden die in eigendom zijn van de ontwikkelaar. In ons schrijven van 3 juni 2014 inzake deze kwestie is aangegeven welke gronden de verkrijgende verjaring betreft: <i>De instemming met de verkrijgende verjaring betreft nadrukkelijk niet het naastgelegen water. Er zijn ons geen omstandigheden gebleken die leiden tot verkrijgende verjaring van water.</i>	
w.	De indiener stelt dat de gemeente een recht van doorvaart ontkend. Deze erfdienstbaarheid moet in de koopcontracten vermeld worden.	Erfdienstbaarheden zoals een mogelijk recht van doorvaart zijn privaatrechtelijke aangelegenheden die niet relevant zijn in deze bestuursrechtelijke bestemmingsplanprocedure. In ons schrijven van 29 juli 2014 melden wij dat er geen erfdienstbaarheid gevestigd is op het perceel water dat in eigendom is bij de gemeente. Dit betreft openbaar water en de doorvaart is daarop (ook voor u) niet beperkt. Het bestemmingsplan verandert daar niets aan.	Nee
x.	De indiener wenst alsnog antwoord op de door hem gestelde vragen tijdens het Ronde Tafelgesprek op 5 februari 2015 met betrekking tot het recht op doorvaart en de toezegging over het maken van een schoeiing.	Ten aanzien van de opmerkingen over een recht van doorvaart verwijzen wij naar de beantwoording onder v. en w. Met betrekking tot het maken van schoeiingen heeft de ontwikkelaar in zijn schrijven van 24 februari 2014 aan u toegezegd deze op haar kosten te zullen realiseren.	Nee