

COLLEGEVOORSTEL

Voorstel nr 90

Datum B&W-besluit 8 oktober 2019,
Collegebrief d.d. 6 december 2019 (erratum)

Voor de raadsvergadering van
11 december

Behandelen in de raadscommissie Ruimte, wonen en natuur (RWN)
op 28 november 2019

Portefeuillehouder wethouder Floor Gordon

Afdeling Stedelijke Ontwikkeling

Behandelend ambtenaar (voor technische vragen)
N. Cuperus

4746, n.cuperus@amstelveen.nl

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan "Herziening Wester Amstel 2018 – Amsteldijk Noord 100-100a".

Gevraagd besluit

1. Instemmen met de weergave en beantwoording van de ingediende zienswijzen inzake het ontwerpbestemmingsplan "Herziening Wester Amstel 2018 – Amsteldijk Noord 100-100a", overeenkomstig de bij het vaststellingsbesluit behorende en als zodanig gewaarmerkte Nota van Beantwoording met erratum.
2. Vaststellen van het gewijzigde bestemmingsplan "Herziening Wester Amstel 2018 – Amsteldijk Noord 100-100a", als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0362.03M-VG01.
3. Besluiten af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan bij het bestemmingsplan "Herziening Wester Amstel 2018 – Amsteldijk Noord 100-100a".
4. Te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de Topografie gemeente Amstelveen met datum 16 september 2019.

WAT WILLEN WE BEREIKEN EN WAT GAAN WE DAARVOOR DOEN

Wat willen we bereiken (effectindicatoren)

Nieuwbouw van 2 twee-onder-een-kap woningen op de locatie Amsteldijk Noord 100-100a. Met de woningbouw wordt de huidige functie en bebouwing van deze locatie vervangen. Het plan zorgt ervoor dat een ongebruikt (braakliggend/verpauperd) terrein wordt herontwikkeld tot nieuwe, grote woningen passend bij de planlocatie langs de Amstel. Het bedrijfspand van het voormalige autobedrijf en de direct naastgelegen bungalow worden gesloopt, en het terrein zal worden gesaneerd. Het doel is om de planlocatie een ruimtelijke kwaliteit verbetering te geven.

Wat gaan we daarvoor doen (prestatie-indicatoren)

Het benodigde bestemmingsplan "Herziening Wester Amstel 2018 – Amsteldijk Noord 100-100a" door de gemeenteraad te laten vaststellen. Hieraan voorafgaand stellen burgemeester en wethouders het bijbehorende besluit hogere grenswaarden geluid vier woningen Amsteldijk Noord 100-100a vast.

ACHTERGROND EN OVERWEGINGEN

Programma (speerpunt)

Programma 5: Ruimtelijke ontwikkeling.

Aanleiding

De onderhavige planlocatie Amsteldijk Noord 100-100a is gekocht door de ontwikkelaar Amsterdamsche Vastgoed Maatschappij (AVM). De initiatiefnemer voor de herontwikkeling van de planlocatie heeft een bouwplan (structuurontwerp woningen) ingediend bij de gemeente. Naar aan-



leiding van het bouwplan, en de daarmee samenhangende sloop en transformatie, hebben de gemeente en de ontwikkelaar een voor-/intentieovereenkomst gesloten en later een anterieure overeenkomst gesloten. Het bouwplan heeft betrekking op twee twee-onder-kap-woningen.

Het voorliggend bestemmingsplan voorziet in het mogelijk maken van de nieuwbouw van twee twee-onder-kap-woningen op de locatie Amsteldijk Noord 100-100a. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 5 juli tot en met 15 augustus 2019 ter inzage gelegen voor de gelegenheid om zienswijzen in te dienen. Het bestemmingsplan moet verder in procedure worden gebracht. Daarvoor dient het onderhavige bestemmingsplan "Herziening Wester Amstel 2018 – Amsteldijk Noord 100-100a" door de gemeenteraad te worden vastgesteld.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft al in maart en april 2018 ter inzage gelegen voor de gelegenheid tot inspraak. Aangezien er lang onduidelijkheid was over de erfgrans ter plaatse van de zuidelijke plangrens, is het nader in procedure brengen van het bestemmingsplan een tijd uitgesteld.

Argumenten

De voorgestane nieuwbouw past niet binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan en daarom is het onderhavige nieuwe bestemmingsplan benodigd. Het ontwerpbestemmingsplan heeft reeds ter visie gelegen.

Er kan niet worden gestart met de uitvoeringswerkzaamheden zijnde de bouw van de vier woningen voordat het bestemmingsplan door de gemeenteraad is vastgesteld en nadat een omgevingsvergunning hiertoe is afgegeven.

De bouw van de twee twee-onder-een-kap woningen, inclusief het bouwrijp maken en aansluiten op de openbare voorzieningen, vindt voor eigen rekening en risico van de Amsterdamsche Vastgoed Maatschappij dan wel investeerders/kopers plaats.

In de Toelichting van het onderhavige bestemmingsplan is aangetoond dat, met de uitvoering van maatregelen, er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In dat kader kon het ontwerpbestemmingsplan ter visie worden gelegd en kan het bestemmingsplan ter vaststelling worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

De gemeente heeft een overeenkomst met de ontwikkelaar gesloten, waarin tevens de gemeentelijke plankosten, de (eventuele) planschadekosten en de kosten van aansluiten op, en aanpassen van, openbare voorzieningen en ruimte zijn meegenomen. Via de anterieure overeenkomst kunnen en zullen deze kosten voor rekening en risico van de initiatiefnemer zijn dan wel op de initiatiefnemer worden verhaald.

De gemeente heeft op grond van de gesloten anterieure overeenkomst een inspanningsverplichting, en dient het bestemmingsplan, benodigd voor het bouwplan, ter vaststelling aan de gemeenteraad voor te leggen. Daartoe zijn eerst een voorontwerp- en ontwerpbestemmingsplan opgesteld en in procedure gebracht. De gemeenteraad is voor de vaststelling van het bestemmingsplan niet gehouden aan de gesloten anterieure overeenkomst.

Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere grenswaarden geluid hebben van 5 juli tot en met 15 augustus 2019 ter inzage gelegen voor de gelegenheid om zienswijzen in te dienen. Gedurende de zienswijzentermijn zijn twee zienswijzen binnengekomen op het ontwerpbestemmingsplan (en geen zienswijzen op het ontwerpbesluit hogere grenswaarden geluid). De zienswijzen geven aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen op bepaalde onderdelen. Enkele andere aspecten van/in de zienswijzen geven geen aanleiding om de betreffende onderdelen van het bestemmingsplan te wijzigen. De onderbouwing voor het gedeeltelijk aanpassen van het plan, en op onderdelen niet aanpassen van het plan, is gegeven in de Nota van Beantwoording inzake de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan Herziening Wester Amstel 2018 – Amsteldijk Noord 100-100a.



De wijzigingen van het bestemmingsplan betreffen kortgezegd de aanpassing van de zuidelijke plangrens, met een kleine verschuiving noordwaarts, en de toevoeging van de dubbelbestemming 'Waarde - Aardkundige waarden' over het gehele plangebied.

Kanttekeningen

Voorgaand traject.

Voorafgaand aan het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende een periode van vier weken, in maart en april 2018, een voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. In deze periode zijn één inspraakreactie en drie vooroverlegreacties ingediend.

De drie vooroverlegreacties gaven geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen ten opzichte van het voorontwerp.

Op basis van de inspraakreactie van de bewoners van het aangrenzende perceel, zijn de twee bouwvlakken circa 0,8 meter noordwaarts verplaatst, om zo meer afstand tussen de woning op het aangrenzende perceel en het nieuwe woongebouw in het zuidelijke bouwvlak te creëren.

Al sinds het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan is er discussie over de erfgrens tussen de percelen Amsteldijk Noord 100a en 95. De ligging van de erfgrens is niet van belang voor de ligging van het zuidelijke bouwvlak van de beoogde woningbouw en in feite niet van belang voor de gewijzigde zuidelijke plangrens.

Er is nog onzekerheid inzake de ligging van de erfgrens ter plaatse van de zuidelijke plangrens. Er is inmiddels een rechtszaak geweest, maar er volgt nog een bodemprocedure.

Ongeacht hoe de erfgrens precies ligt en het vervolg van de gerechtelijke procedure, kan aan de zuidzijde van het plangebied de bestemmingsplangrens worden gewijzigd, en de kadastrale lijn worden losgelaten. De bestemmingen (Wonen en Tuin) ter plaatse van de zuidzijde van het plangebied zijn passend voor beide percelen.

Zienswijzen en planaanpassing.

Voorafgaand aan voorliggend bestemmingsplan heeft gedurende een periode van zes weken, van 5 juli tot en met 15 augustus 2019, het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. In deze periode zijn twee zienswijzen ingediend. Onder meer naar aanleiding van deze zienswijzen zijn twee wijzigingen in het bestemmingsplan doorgevoerd. De wijzigingen van het bestemmingsplan betreffen kortgezegd de aanpassing van de zuidelijke plangrens, met een kleine verschuiving noordwaarts, en de toevoeging van de dubbelbestemming 'Waarde - Aardkundige waarden' over het gehele plangebied. Daarbij wordt opgemerkt dat de dubbelbestemming 'Waarde - Aardkundige waarden' eerder per abuis niet was opgenomen in het bestemmingsplan.

Bodemverontreiniging.

Er zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd voor de planlocatie. Hieruit blijkt dat op een groot deel van de locatie sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging met zware metalen ter plaatse van het parkeerterrein en de toegangsweg. Dit deel van het bouwplan is niet geschikt voor de beoogde bestemming ofwel woonfunctie. De bodem kan geschikt worden gemaakt door het aanbrengen van een leeflaag met voldoende dikte, waarbij verwijdering van de verontreinigde grond noodzakelijk is omdat het terrein niet of beperkt kan worden opgehoogd (afhankelijk van de plek) vanwege strijdigheid met de ruimtelijke kwaliteit.

De aanname is dat er geen aanleiding is te verwachten dat de bodemkwaliteit een financiële belemmering vormt voor de realisatie van beoogde bestemming. Tevens wordt aangenomen dat de bodemsaneringskosten relatief beperkt zijn in verhouding tot de totale kosten van het plan, en kunnen worden gedekt met de opbrengsten van het plan. Er is momenteel geen zicht op de kosten van bodemsanering (op basis van een saneringsplan).

Financiën



De gemeente heeft een anterieure (grondexploitatie-)overeenkomst met de ontwikkelaar gesloten, waarin onder meer de gemeentelijke plankosten, de (eventuele) planschadeposten en de kosten van aansluiten op, en aanpassen van, openbare voorzieningen en ruimte zijn meegenomen. Via de anterieure overeenkomst kunnen en zullen de kosten van de gemeente op de Amsterdamsche Vastgoed Maatschappij worden verhaald. Derhalve hoeft er geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Communicatie

De terinzagelegging van het bestemmingsplan wordt op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend gemaakt door publicatie in de Staatscourant en het Gemeenteblad. Het digitale bestemmingsplan wordt raadpleegbaar gemaakt via de landelijke voorziening ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website. De analoge versie van het bestemmingsplan wordt ter inzage gelegd in het gemeentehuis van Amstelveen.

Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan is op de gebruikelijke wijze bekendgemaakt en ter inzage gelegd voor de gelegenheid tot het indienen van zienswijzen. Er zijn twee zienswijzen ingediend. Het vastgestelde bestemmingsplan "Herziening Wester Amstel 2018 – Amsteldijk Noord 100-100a" zal voor de duur van zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze termijn (plus één dag) kunnen belanghebbenden die tijdig een zienswijze hebben ingediend, en belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij niet redelijkerwijs in staat zijn geweest een zienswijze in te dienen, beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt. Bij de voorzitter van de Afdeling kan tegelijkertijd, naast het indienen van beroep, een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend. In dat geval treedt het vaststellingsbesluit van de gemeenteraad pas in werking nadat op dat verzoek is beslist, bij toekenning van de voorlopige voorziening nadat op het beroep is beslist door de Afdeling.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan Herziening Wester Amstel 2018 – Amsteldijk Noord 100-100a, d.d. 30 september 2019: Toelichting, Regels en Verbeelding.
2. Bijlagen bestemmingsplan (12 bij Toelichting en 3 bij Regels).
3. Besluit hogere grenswaarden geluid 4 woningen Amsteldijk Noord 100-100a.
4. Bijlage besluit HGW geluid, akoestisch onderzoek.
5. Nota van Beantwoording zienswijzen (ontwerp)bestemmingsplan Herziening Wester Amstel 2018 – Amsteldijk Noord 100-100a, september 2019.
6. Kaart vergelijking huidig en nieuw bestemmingsplan.
7. Kaart vergelijking ontwerp- en vast te stellen bestemmingsplan.
8. Collegebrief d.d. 6 december 2019; Reactie op aanvulling op eerdere zienswijze bestemmingsplan Amsteldijk Noord 100-100A (inclusief bijlagen).
9. Erratum Nota van Beantwoording zienswijzen (ontwerp)bestemmingsplan Herziening Wester Amstel 2018 – Amsteldijk Noord 100-100a, september 2019.

De secretaris,

Bert Winthorst

De voorzitter,

Tjapko Poppens



BEHANDELING RAADSCOMMISSIE

Wijziging/aanvullingen na behandeling raadscommissie

De commissie besluit dat het collegevoorstel als bespreekstuk aan de raad kan worden voorgelegd ter besluitvorming. De commissie geeft aan de schriftelijke reactie op de aanvullende zienswijze in de raad te willen bespreken.

Het college heeft het voorstel gewijzigd conform collegebrief d.d. 6 december 2019.

Het voorstel aan de raad is	Aanvaarde amendementen / moties
X Ongewijzigd aanvaard Gewijzigd aanvaard Verworpen	

RAADSBESLUIT

Besluit

1. Instemmen met de weergave en beantwoording van de ingediende zienswijzen inzake het ontwerpbestemmingsplan "Herziening Wester Amstel 2018 – Amsteldijk Noord 100-100a", overeenkomstig de bij het vaststellingsbesluit behorende en als zodanig gewaarmerkte Nota van Beantwoording met erratum.
2. Vaststellen van het gewijzigde bestemmingsplan "Herziening Wester Amstel 2018 – Amsteldijk Noord 100-100a", als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0362.03M-VG01.
3. Besluiten af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan bij het bestemmingsplan "Herziening Wester Amstel 2018 – Amsteldijk Noord 100-100a".
4. Te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de Topografie gemeente Amstelveen met datum 16 september 2019.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 11 december 2019.

De griffier,



Marnix Philips

De voorzitter,



Tjapko Poppens

Nota van Beantwoording

ontvangen zienswijzen op het

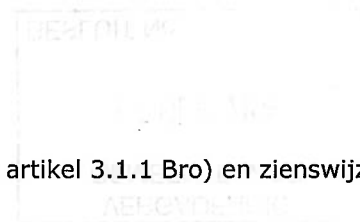
*Bestemmingsplan Herziening Wester
Amstel 2018 – Amsteldijk Noord 100-
100a (Ontwerp)*

Amstelveen, september 2019

VERGADERING
GEMEENTERAAD

11 DEC 2019

BESLUIT No. 3.5



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 participatiereacties op startnotities.

De onderhavige nota van beantwoording heeft betrekking op beantwoording van zienswijzen op het ontwerp-bestemmingsplan "Herziening Wester Amstel 2018 – Amsteldijk Noord 100-100a".

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 reacties zijn in hun geheel beoordeeld.

De ontvangen reacties worden per indiener puntsgewijs behandeld. Links staat naast de nummering een beknopte opsomming van de punten uit de brief 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 zienswijze	Beantwoording zienswijze per punt	Plan-aanpassing
1. Brief d.d. 23 juli 2019, Vereniging Amstelover		
<p>1. Het bestuur van de Vereniging Amstelover heeft in haar reactie op het voorontwerp bestemmingsplan, op 24 maart 2018, aandacht gevraagd voor de vaststelling van het peil, omdat het peil immers leidend is voor de goot- en nokhoogte van de te bouwen woningen. De indiener verzoekt het college daarom opnieuw om bij deze herziening om vóór de voorgenomen bodemsanering begint, een meting uit te laten voeren van het peil van het maaiveld ter plekke van de voorgenomen bouwvlakken en dit peil als toets te gebruiken bij de beoordeling van de omgevingsvergunning.</p>	<p>Het peil ter plaatse van de bouwvlakken is bij benadering vastgesteld op circa 0,4 meter onder NAP ter plaatse van het noordelijke bouwvlak en op circa 0,8 meter onder NAP ter plaatse van het zuidelijke bouwvlak. Deze hoogtegegevens zijn afkomstig uit het Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN).</p> <p>Om het verhogen van gronden c.q. van de bodem te beschermen wordt in het bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde - Aardkundige waarden' opgenomen. Op grond van deze dubbelbestemming dient er voor ophogen, afgraven en egaliseren van gronden een omgevingsvergunning te worden aangevraagd en verkregen. Daarmee wordt geborgd dat het bestaande peil zonder meer kan worden verhoogd. De dubbelbestemming 'Waarde - Aardkundige waarden' bevindt zich ook in de omgeving van het onderhavige plangebied in het bestemmingsplan "Wester Amstel 2018".</p> <p>Het te hanteren peil langs de Amsteldijk (en in Amstelveen) is algemeen vastgesteld. Deze algemeen bepaalde definitie van het peil is ook gehanteerd in het onderhavige bestemmingsplan.</p> <p>Het op meerdere locaties inmeten van het peil komt bij de uitvoering aan bod. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen zal worden gecontroleerd of het beoogde bouwwerk qua hoogte voldoet aan het bepaalde peil.</p> <p>Indien er een ophoging van de grond (ter plaatse van het bouwvlak) moet plaatsvinden, dan dient daarvoor een omgevingsvergunning te worden aangevraagd en verleend, op grond van de dubbelbestemming 'Waarde - Aardkundige waarden'.</p>	<p>Ja. De dubbelbestemming 'Waarde - Aardkundige waarden' wordt toegevoegd.</p>
<p>2. De vereniging verzoekt ook om bij de vaststelling van de bouwvlakken rekening te houden met de locatie van de monumentale beuk aan de noordelijke voorzijde van het perceel, die op de lijst met waardevolle bomen van de gemeente staat, zodat deze boom behouden kan blijven. De bouwvlakken zijn volgens indiener dermate</p>	<p>Het klopt dat het parkeren aan de voorzijde van de woning plaats zal vinden. Om de in-/uitrit en/of parkeerplaatsen te (kunnen) realiseren hoeft de monumentale boom echter niet te worden gekapt. Daarnaast zijn de monumentale bomen beschermd (tegen kappen/vellen) via de Bomenlijst van de gemeente Amstelveen. Het verbod tot het vellen van bomen (houtopstanden) vermeld op de Bomenlijst is vastgelegd in de Algemene</p>	<p>Nee.</p>



breed, dat alle ruimte aan de voorzijde voor parkeren gebruikt zal worden en er weinig plaats voor groen zal zijn. Daarmee is het behoud van deze boom extra van belang.	Plaatselijke Verordening (APV), en de Bomenlijst is vastgesteld op grond van de APV.	
3. De vereniging heeft op 6 juni 2019 aan de wethouder van ruimtelijke ordening, mevrouw Gordon, voorgelegd dat destijds door wethouder Bot is voorgesteld om op de plaats van de garage en bungalow 2 kleine twee-onder-een-kap woningen te realiseren of 1 grote twee-onder-een-kap woning. Volgens de indiener gaat het onderhavige plan daaraan voorbij en laat 2 grote twee-onder-een-kap woningen zien. Hierdoor is er nauwelijks ruimte voor doorzicht tussen de gebouwen. De vereniging zou graag de breedte van de bouwvlakken verminderd zien.	Het realiseren van grotere twee-onder-een-kap woningen is passend voor de bebouwing(lijn) langs de Amsteldijk, waar ook grotere woningen staan, en ook passend voor de onderhavige locatie. De grootte van de woningen moet vooral gezocht worden in de kap. Het is gebruikelijk om een prominente kap te realiseren, zoals ook benoemd als ontwerpprincipe in het Beeldkwaliteitplan Amsteldijk. De doorzichten tussen gebouwen langs de Amsteldijk zijn inderdaad van belang om te beschouwen. Op de onderhavige locatie zijn doorzichten echter minder van belang, aangezien er zich achter de onderhavige woningbouwpercelen geen open landschap bevindt. Het verminderen van de breedte van de bouwvlakken heeft om die reden geen toegevoegde waarde. Omdat de doorzichten geen relevante rol spelen op de onderhavige locatie, zijn 2 grote(re) twee-onder-een-kap woningen mogelijk in plaats van 2 kleine.	Nee.
2. Brief d.d. 13 augustus 2019		
1. Indiener stellen dat het ontwerp-bestemmingsplan in strijd is met het recht en een goede ruimtelijke ordening, en dat zij daardoor onevenredig in hun belangen worden getroffen, en dat om die reden dit ontwerp niet, althans niet ongewijzigd kan worden vastgesteld door de raad. [Dit is door indiener hierna toegelicht bij 2, 3, 4 en 5]	Er was bij het ontwerp-bestemmingsplan reeds sprake van een goede ruimtelijke ordening, maar aanvullend wordt de zuidelijke plangrens aangepast. Daarbij wordt rekening gehouden met de mogelijke verschuiving van de erfgrens. Dit wordt nader toegelicht in de reacties bij 2, 3, 4 en 5. Ten aanzien van het 'recht' wordt het volgende meegenomen: De mogelijke verandering van de feitelijke erfgrens, niet zijnde de kadastrale erfgrens, door verjaring, gelet op de uitspraak van het Gerechtshof van Amsterdam d.d. 16 juli 2019, is aanleiding voor de wijziging van de zuidelijke plangrens. Uit de bodemprocedure kan volgen dat de erfgrens iets noordelijker komt te liggen. In dat geval ligt de erfgrens iets noordelijker dan de zuidelijke plangrens in het ontwerp-	Ja. De zuidelijke plangrens wordt iets verschoven in noordelijke richting.



	<p>bestemmingsplan. Daarom wordt in het vast te stellen bestemmingsplan de zuidelijke plangrens iets verschoven in noordelijke richting. Voor de gebruiksmogelijkheden van de betreffende gronden met de bestemmingen Wonen en Tuin maakt dit in feite niets uit.</p>	
<p>2. Indieners hebben, zoals ook al aangegeven in hun eerdere inspraakreactie, geen bezwaar tegen de beoogde functiewijziging in wonen ten behoeve van 2 twee-onder-een-kap woningen, maar wel tegen het op de plankaart opgenomen zuidelijke bouwvlak dat realisatie van 2 woningen met een maximale bouwhoogte van 12 meter nabij de erfgrans mogelijk maakt en (daarmee) inbreuk maakt op hun bestaande woon- en leefklimaat en de ontsluiting van de 2 woningen achter hun woning.</p>	<p>Zie de reactie bij 3 inzake de nieuwbouw.</p> <p>Ongeacht de definitief door een gerechtelijke uitspraak vast te stellen erfgrans, is er voldoende zekerheid over de ruimte voor de ontsluiting van de woningen op de percelen direct ten zuiden van het plangebied. Daargelaten wat de exacte/definitieve erfgrans is en daargelaten of de zuidelijke plangrens, gezien de bestemmingen Wonen en Tuin in beide gevallen, invloed heeft op (voldoende ruimte voor) de ontsluiting van de 2 woningen achter de woning van indieners, wordt de zuidelijke plangrens aangepast.</p> <p>Zie ook de reactie bij 1 en 5 inzake de erfgrans en plangrens.</p>	<p>Ja, voor wat betreft de zuidelijke plangrens. De zuidelijke plangrens wordt iets verschoven in noordelijke richting.</p>
<p>3. Indieners geven aan dat B&W het ontwerp-bestemmingsplan naar aanleiding van de eerdere inspraakreactie van indieners weliswaar hebben aangepast, in die zin dat het zuidelijke bebouwingsvlak met 0,8 meter noordwaarts is verplaatst waardoor de bestaande ontsluiting van de achtergelegen woningen niet meer in het gedrang lijkt te komen, maar dat laat onverlet dat de geprojecteerde bebouwing onevenredig inbreuk maakt op het bestaande woon- en leefgenot van reclamanten. Indieners krijgen niet alleen véél dichterbij dan thans is toegestaan bebouwing, maar ook nog eens veel hoger dan thans is toegestaan. Volgens indieners ligt in de huidige bestemming "bedrijven" het bouwvlak namelijk op circa 50 meter afstand van de dijk en ruim 27 meter van de woning van reclamanten. In de nieuwe bestemming "wonen" is dat slechts respectievelijk 20 meter en circa 8 meter, aldus indieners. Bovendien is op grond van het geldend bestemmingsplan een maximale bouw- en goothoogte</p>	<p>De nieuwbouw komt inderdaad aanzienlijk dichterbij de woning van indieners dan de huidige bebouwing. De huidige bebouwing betreft echter een bedrijfspand van een garagebedrijf, en nabij de woning van indieners is nu sprake van een bedrijfskavel waarop auto's staan en/of mogen worden geparkeerd. De dichterbij geprojecteerde nieuwe woningen leiden in die zin niet tot een inbreuk op het woon- en leefgenot. De afstand van de nieuwbouw tot de dijk is passend en zorgt voor op elkaar aanhakende voorgevellijnen.</p> <p>In tegenstelling tot wat in de Nota van Beantwoording inspraak voorontwerp (bijlage 10 van de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan) staat, is bij benadering sprake van de volgende maaiveldniveaus ter plaatse van de bouwvlakken:</p> <ul style="list-style-type: none">- Noordelijk bouwvlak (bij 100a, ter hoogte van de bestaande woning): circa 0,4 meter onder NAP.- Zuidelijk bouwvlak (bij 100, ten oosten van het bestaande bedrijfsgebouw): circa 0,8 meter onder NAP. <p>Vanaf deze maaiveldniveaus moet de maximaal 12 meter bouwhoogte voor</p>	<p>Ja, namelijk de verschuiving van de zuidelijke plangrens noordwaarts tot aan de grens tussen de bestemmingen Wonen en Bedrijf van het voorgaande bestemmingsplan. Nee, voor wat betreft de bouwregels van de bestemming Wonen.</p>



<p>van 8 en 5 meter toegestaan, terwijl het nieuwe bestemmingsplan een maximale bouw- en goothoogte van 12 en 6 meter toestaat. Dat, in samenhang met, het feit dat volgens bijlage 10 bij de toelichting als peil het bestaande maaiveld ter hoogte van de bestaande bebouwing op het perceel Amsteldijk Noord 100-100a zal worden gehanteerd, rechtvaardigt de vrees [van indieners] dat de facto een woning zal worden gebouwd van circa 13,5 meter hoog, omdat het bestaande maaiveldniveau ter hoogte van de bedrijfswoning op nummer 100 circa 1,5 meter hoger ligt dan bij reclamanten en daarmee een substantiële toename van bouwmassa op een veel dichtere nabijheid kan en zal worden gerealiseerd. Indieners worden hierdoor onevenredig in hun woon- en leefgenot benadeeld en lijden bovendien planschade in de vorm van waardeverlies van hun woning.</p>	<p>de bouwvlakken gerekend worden. Via de dubbelbestemming 'Waarde – Aardkundige waarden' wordt het hanteren van de maaiveldniveaus gewaarborgd, waarbij indien nodig op basis van een verplichte omgevingsvergunning het maaiveld kan worden verhoogd. Deze dubbelbestemming is in het gewijzigde bestemmingsplan toegevoegd, en was per abuis niet opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan.</p> <p>Ter plaatse van het zuidelijke bouwvlak zal mogelijk het maaiveld/peil worden opgehoogd, met maximaal 40 centimeter. Daarvoor moet en zal een omgevingsvergunning worden aangevraagd, op grond van de dubbelbestemming 'Waarde – Aardkundige waarden'. De verlening van een omgevingsvergunning voor een ophoging die veranderingen in het maaiveld aanbrengen die niet passend zijn ten opzichte van de Amsteldijk en/of de naastgelegen percelen is onwaarschijnlijk, en kan tevens worden aangevochten.</p> <p>Er kunnen en zullen geen woningen van 13,5 meter hoog, ten opzichte van het bestaande maaiveld/peil ter plaatse van het bouwvlak, op het perceel Amsteldijk Noord 100-100a zal worden gerealiseerd. Het maaiveld/peil varieert over het perceel (zoals bij veel percelen), en verschilt ook met het naastliggende perceel van indieners.</p> <p>Aan de voorgevel/oostgevel van de woning van de indieners is sprake van een maaiveldniveau van circa 0,9 meter onder NAP. Aan de achtergevel is sprake van een lager maaiveldniveau. Het maaiveldniveau voor de beoogde woningen op het perceel Amsteldijk Noord 100-100a kan dus niet 1,5 meter hoger liggen dan bij de woning van de indieners.</p>	
<p>4. Volgens indieners klemt een-en-ander temeer [ten aanzien van bouwhoogte] omdat in de directe omgeving, aan weerszijde van en op het plangebied – in tegenstelling tot hetgeen men doet voorkomen in de toelichting op het ontwerp-bestemmingsplan – de maximale bouwhoogte geen 12 maar 10 meter bedraagt. Het is ook helemaal niet zo dat het merendeel van de woningen langs de Amsteldijk een</p>	<p>Het klopt dat de maximale bouwhoogte (exclusief de binnenplase afwijkingmogelijkheid) ten zuiden van het plangebied veelal geen 12 meter is maar 10 meter. Ten noorden van het plangebied komt de maximale bouwhoogte van 12 meter wel veelvuldig voor.</p> <p>In de aangepaste Toelichting van het bestemmingsplan is het volgende inzake de bouwhoogte langs de Amsteldijk opgenomen. <i>Onderhavig bouwplan in relatie tot de ontwerpprincipes beeldkwaliteitplan,</i></p>	<p>Nee.</p>



<p>bouwhoogte heeft van 12 meter. Ten noorden van het plangebied is daarvan misschien sprake, maar ten zuiden van het plangebied nadrukkelijk niet. Volgens indieners vormt juist het plangebied met zijn aangrenzende percelen in dat opzicht een overgangsgebied tussen hogere (stedelijker) bebouwing richting Amsterdam en lagere (landelijker) bebouwing richting Ouderkerk aan de Amstel.</p>	<p><i>het bouwvlak vigerend bestemmingsplan en de mogelijkheden voorgaande bestemmingsplannen</i></p> <p>Binnen het geldende bestemmingsplan en het huidige bouwvlak van de woning gelden een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter. Het Beeldkwaliteitplan geeft voor een geschakelde woning aan dat deze mag bestaan uit één of twee bouwlagen met kap. Het onderhavige bestemmingsplan biedt meer ruimte in de hoogte dan de 10 meter, namelijk 12 meter als maximale bouwhoogte en 6 meter als maximale goothoogte, voor de twee bouwvlakken. Daarbij wordt aangesloten op bouw mogelijkheden uit voorgaande bestemmingsplannen. <i>Voor het opnemen van goot- en bouwhoogtes en de omvang van de bouwvlakken op de plankaart zijn de maten die waren toegekend in het hiervoor geldende bestemmingsplan overgenomen, omdat het niet mogelijk is om in het nieuwe bestemmingsplan oude rechten te ontnemen (planschade). Dit kan betekenen dat in een aantal gevallen aan woningen ruimere bebouwingmogelijkheden zijn toegekend dan de feitelijke omvang van de bebouwing. De meest voorkomende goot- en bouwhoogte in dit bestemmingsplan [Wester Amstel, 2007] voor woningen gelegen aan de Amstedijk is 6 en 12 meter (Beeldkwaliteitplan Amstedijk, blz. 6).</i> Tevens wordt aangesloten op de ontwerpprincipes voor het betreffende deelgebied en geschakelde huizen, onder meer door het mogelijk maken van een prominente kap door de maximale bouwhoogte van 12 meter. Het onderhavige bestemmingsplan biedt geen afwijkingmogelijkheden om de maximale bouwhoogte te verhogen, dit in tegenstelling tot het bestemmingsplan "Wester Amstel 2018", waarbij voor woningen de bouwhoogte onder voorwaarden kan worden verhoogd tot 12 meter.</p>	
<p>5. Indieners hebben bezwaar tegen de zuidelijke plangrens, die volgens reclamanten onnodig en daarmee volstrekt ondoelmatig over een deel van hun perceel is gelegen, waarvan de bestemming reeds "wonen" is in het bestemmingsplan "Wester Amstel 2018". Er is volgens indieners geen enkel planologisch of ander argument om de zuidelijke plangrens niet gelijk te laten lopen met de huidige grens van de bestemming "bedrijven", temeer nu ook het Hof Amsterdam bij arrest van 16 juli 2019 het vonnis van</p>	<p>De kadastrale lijn zou nog steeds als bestemmingsplangrens gehanteerd kunnen worden. Echter, gezien de mogelijke verandering van de erfgrans op grond van de nog komende definitieve gerechtelijke uitspraak en om aan te sluiten op de bestemmingsgrens tussen de bestemming Wonen en Bedrijf van het bestemmingsplan "Wester Amstel 2018", wordt de zuidelijke plangrens iets noordwaarts verschoven. Er wordt met de verschuiving rekening gehouden met de mogelijke verandering van de erfgrans op basis van nog definitief te bepalen verjaring. De mogelijke verandering van de feitelijke erfgrans, niet zijnde de kadastrale erfgrans, door verjaring, gelet op de uitspraak van het</p>	<p>Ja. De zuidelijke plangrens wordt iets noordwaarts verschoven tot aan de grens tussen de bestemmingen Wonen en Bedrijf van het voorgaande bestemmingsplan.</p>



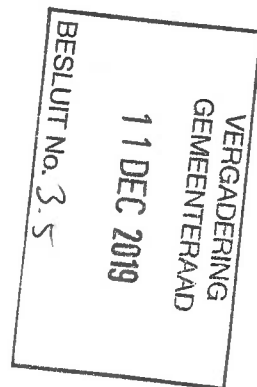
<p>de voorzieningenrechter van 8 mei 2018 heeft bekrachtigd. Het arrest bepaalt – kort gezegd – dat de feitelijke erfgrens door verkrijgende verjaring ook de juridische erfgrens is.</p>	<p>Gerechtshof van Amsterdam d.d. 16 juli 2019, is aanleiding voor de wijziging van de zuidelijke plangrens. Uit de bodemprocedure kan volgen dat de erfgrens iets noordelijker komt te liggen. In dat geval ligt de erfgrens iets noordelijker dan de zuidelijke plangrens in het ontwerpbestemmingsplan. Daarom wordt in het vast te stellen bestemmingsplan de zuidelijke plangrens iets verschoven in noordelijke richting. Voor de gebruiksmogelijkheden van de betreffende gronden met de bestemmingen Wonen en Tuin maakt dit in feite niets uit.</p>	
<p>6. Concluderend verzoeken de indieners om het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen in die zin dat:</p> <ol style="list-style-type: none">1) de bestaande erfgrens of althans de bestemmingsgrens wordt gerespecteerd als zuidelijke bestemmingsplangrens;2) het zuidelijke bouwvlak ten opzichte van [de aan te passen plangrens] op ten minste 2 meter afstand wordt geprojecteerd;3) de maximale bouwhoogte zodanig wordt vastgesteld dat deze in ieder geval niet meer kan en zal bedragen dan 12 meter ten opzichte van het bestaande maaiveld ter hoogte van de nieuw te realiseren bebouwing, die bij het zuidelijke bouwvlak ongeveer even hoog is als het maaiveld bij indieners, in plaats van ter hoogte van de bestaande bungalow en/of bedrijfsbebouwing, waarbij de definitie in de artikelen 1.22 en 1.23 van het bestemmingsplan “Wester Amstel 2018” door de peildatum te stellen op het moment van terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan.	<p>Ten aanzien van 1/6.1: Zie de reacties bij 1, 2 en 5.</p> <p>Ten aanzien van 2/6.2: Het zuidelijke bouwvlak is, ook bij de aangepaste plangrens, op tenminste 2 meter afstand van de erfgrens geprojecteerd.</p> <p>Ten aanzien van 3/6.3: Zie de reacties bij 3 en 4, voor wat betreft de hoogte.</p> <p>De definities in de artikelen 1.22 en 1.23 (Artikel 1 Begrippen) van het bestemmingsplan “Wester Amstel 2018” zijn niet meer van toepassing, omdat deze twee definities/begrippen (bestaand bouwwerk en bestaand gebruik) zijn overschreden door het paraplubestemmingsplan wonen dat is vastgesteld op 12 juni 2019. De betreffende definities/begrippen uit het bestemmingsplan “Wester Amstel 2018” worden niet overgenomen in (de wijziging van) het onderhavige bestemmingsplan.</p>	<p>1: Ja, namelijk de verschuiving van de zuidelijke plangrens noordwaarts tot aan de grens tussen de bestemmingen Wonen en Bedrijf van het voorgaande bestemmingsplan.</p> <p>2: Nee.</p> <p>3: Ja, namelijk de toevoeging van de dubbelbestemming ‘Waarde – Aardkundige waarden’. Nee voor wat betreft de definities c.q. begrippen.</p>

**Erratum
Nota van Beantwoording**

ontvangen zienswijzen op het

*Bestemmingsplan Herziening Wester
Amstel 2018 – Amsteldijk Noord 100-
100a (Ontwerp)*

Amstelveen, december 2019
Erratum op NvB september 2019





Het onderhavige document heeft betrekking op een correctie van de Nota van Beantwoording met de beantwoording van zienswijzen op het ontwerp-bestemmingsplan "Herziening Wester Amstel 2018 – Amstedijk Noord 100-100a". De Nota van Beantwoording geeft de gemeentelijke reactie op de zienswijzen die zijn ingediend in de periode 5 juli t/m 15 augustus 2019, op het betreffende ontwerp-bestemmingsplan. In de Nota van Beantwoording blijkt een fout te staan, in die zin dat er een belangrijk woord ontbreekt. Met dit erratum wordt de Nota van Beantwoording gecorrigeerd, met de toevoeging van het ontbrekende woord.

Onderhavige zienswijze, waarvan de beantwoording wordt gecorrigeerd	Beantwoording zienswijze per punt	Plan-aanpassing
1. Brief d.d. 23 juli 2019, Vereniging Amsteloever	De te corrigeren passage van de Nota van Beantwoording	
1. Zie de Nota van Beantwoording van september 2019 voor de inhoud van de zienswijze.	<p>Zie de Nota van Beantwoording van september 2019 voor de volledige beantwoording van de zienswijze. Hieronder de passage en zinsnede van de beantwoording die wordt gecorrigeerd.</p> <p>De onderhavige passage: "Om het verhogen van gronden c.q. van de bodem te beschermen wordt in het bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde - Aardkundige waarden' opgenomen. Op grond van deze dubbelbestemming dient er voor ophogen, afgraven en egaliseren van gronden een omgevingsvergunning te worden aangevraagd en verkregen. Daarmee wordt geborgd dat het bestaande peil zonder meer kan worden verhoogd."</p> <p><i>wordt als volgt:</i> "Om het verhogen van gronden c.q. van de bodem te beschermen wordt in het bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde - Aardkundige waarden' opgenomen. Op grond van deze dubbelbestemming dient er voor ophogen, afgraven en egaliseren van gronden een omgevingsvergunning te worden aangevraagd en verkregen. Daarmee wordt geborgd dat het bestaande peil niet zonder meer kan worden verhoogd."</p>	<p>Wel met betrekking tot de zienswijze (Zie de Nota van Beantwoording). Niet met betrekking tot de correctie op de beantwoording van de zienswijze.</p>