

03 OKT 2024

AANTEKENEN

Raad van de gemeente Amstelveen
Postbus 4
1180 BA AMSTELVEEN

Datum
2 oktober 2024

Ons nummer
202305063/1/R1

Uw kenmerk

Inlichtingen
Mw. F. Groot
070-4264226

Onderwerp
Amstelveen
Bp. Haagbeuklaan 1-3 / Hogere
waardenbesluit / omgevingsvergunning
(coördinatiebesluit)

Procedure
Beroep

Geachte heer/mevrouw,

In bovengenoemde procedure heeft de Afdeling een tussenuitspraak gedaan. Een afschrift van deze uitspraak treft u hierbij aan.

De behandeling van de zaak is daarmee nog niet beëindigd. In de uitspraak kunt u lezen welke opdracht de Afdeling heeft gegeven.

De verdere behandeling wordt voortgezet onder het zaaknummer: 202305063/2.

Voor zover de opdracht met zich brengt dat er een nieuw IMRO-bestand geupload moet worden, kunt u gebruikmaken van de gebruikersnaam en het wachtwoord dat u eerder hebt ontvangen.

Aangezien dit bericht geautomatiseerd is aangemaakt, is dit niet ondertekend.

Hoogachtend,
de griffier

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Tussenuitspraak met toepassing van artikel 8:51d van de Algemene wet
bestuursrecht (hierna: de Awb) in het geding tussen:

S.M.T.S. Sie, wonend te Amstelveen,
appellant,

en

1. de raad van de gemeente Amstelveen,
2. het college van burgemeester en wethouders van Amstelveen,
verweerders.

Procesverloop

Bij besluit van 21 juni 2023 heeft de raad het bestemmingsplan "Haagbeuklaan 1-3" vastgesteld.

Bij besluit van 28 juni 2023 heeft het college een omgevingsvergunning verleend voor het verbouwen van een kerkgebouw tot een kinderdagverblijf en voor het realiseren van een gebouw met 57 appartementen en een halfverdiepte parkeergarage.

De besluiten zijn gecoördineerd voorbereid en bekendgemaakt met toepassing van artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: de Wro).

Tegen deze besluiten heeft Sie beroep ingesteld.

De raad en het college hebben een verweerschrift ingediend.

CAD 3 B.V. heeft als initiatiefnemer een schriftelijke uiteenzetting gegeven.

De Afdeling heeft de zaak op een zitting behandeld op 1 augustus 2024, waar Sie, bijgestaan door mr. M.L.M. Frantzen, advocaat te Amstelveen, en de raad en het college, vertegenwoordigd door M.R.K. Panday, zijn verschenen. Verder is ter zitting, CAD 3 B.V., vertegenwoordigd door E. de Wijer, A. Hogeveen, K. Hogeveen en P. Huijboom, gehoord.

Overwegingen

Overgangsrecht inwerkingtreding Omgevingswet

1. Op 1 januari 2024 zijn de Omgevingswet en de Invoeringswet Omgevingswet in werking getreden. Op grond van artikel 4.6, derde lid, van de Invoeringswet Omgevingswet blijft op een beroep tegen een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan waarvan het ontwerp vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de Omgevingswet ter inzage is gelegd het recht zoals dat gold onmiddellijk vóór dat tijdstip van toepassing tot het bestemmingsplan onherroepelijk is.

Als een aanvraag om een omgevingsvergunning is ingediend vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de Omgevingswet, dan blijft op grond van artikel 4.3, aanhef en onder a, van de Invoeringswet Omgevingswet het recht zoals dat gold onmiddellijk vóór dat tijdstip van toepassing tot het besluit op die aanvraag onherroepelijk wordt, met uitzondering van artikel 3.9, derde lid, eerste zin, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: de Wabo).

Het ontwerpplan is op 22 december 2022 ter inzage gelegd en de aanvraag voor een omgevingsvergunning is ingediend op 21 december 2022. Dat betekent dat in deze beroepsprocedure het recht, waaronder de Wro en de Wabo, zoals dat gold vóór 1 januari 2024 van toepassing blijft.

Inleiding

2. Het plan en de omgevingsvergunning voorzien in de herontwikkeling van het perceel dat ten tijde van de besluitvorming werd aangeduid als Haagbeuklaan 1-3 in Amstelveen. De besluiten maken op de locatie van een dagkerk en pastorie de bouw van een appartementengebouw met 57 woningen mogelijk. Daarvoor zullen de dagkerk en de pastorie worden gesloopt. Op het perceel staat ook de Heilige Geestkerk, een gemeentelijk monument. De besluiten strekken er toe de Heilige Geestkerk te restaureren en geschikt te maken voor een kinderdagverblijf. CAD 3 B.V. is de initiatiefnemer van de ontwikkeling.

3. Sie woont aan de Notenlaan 2 tegenover het plangebied. Hij vreest voor een aantasting van zijn woon- en leefklimaat door de besluiten.

Benoemen deskundige?

4. Tijdens de zitting heeft Sie verzocht de Stichting Advisering Bestuursrechtspraak voor Milieu en Ruimtelijke Ordening (hierna: de STAB) in te schakelen als deskundige.

4.1. Artikel 8:47, eerste lid, van de Awb luidt: "De bestuursrechter kan een deskundige benoemen voor het instellen van een onderzoek."

4.2. De Afdeling ziet in hetgeen door Sie is aangevoerd geen aanleiding om de STAB in te schakelen als deskundige.

Te laat ingediende beroepsgronden

5. Tijdens de zitting heeft Sie naar voren gebracht dat het plan in strijd is met de Hoogbouwvisie Amstelveen, dat de verleende omgevingsvergunning in strijd is met het bestemmingsplan en dat het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning met de bijbehorende stukken niet op juiste wijze is bekendgemaakt. Naar het oordeel van de Afdeling zijn dat nieuwe beroepsgronden. De Afdeling stelt vast dat op de besluiten de Crisis- en herstelwet van toepassing is. In artikel 1.6a van deze wet is bepaald dat na afloop van de termijn voor het instellen van beroep geen beroepsgronden meer kunnen worden aangevoerd. Dit is ook in de bekendmaking vermeld. De Afdeling zal daarom alleen de gronden bespreken die zijn aangevoerd in het beroepschrift. De nieuwe gronden die tijdens de zitting zijn aangevoerd, laat de Afdeling buiten beschouwing.

Omgevingsvergunning

6. Tijdens de zitting is gebleken dat alle tijdig aangevoerde beroepsgronden zich richten tegen het bestemmingsplan en dat tegen de omgevingsvergunning geen zelfstandige beroepsgronden binnen de beroepstermijn zijn aangevoerd.

Ingetrokken beroepsgronden

7. Tijdens de zitting heeft Sie de beroepsgrond over schaduwhinder ingetrokken.

Toetsingskader bestemmingsplan

8. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. De Afdeling oordeelt niet zelf of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De Afdeling beoordeelt aan de hand van de beroepsgronden of het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in overeenstemming is met het recht. Daarbij kan aan de orde komen of de nadelige gevolgen van het plan onevenredig zijn in verhouding tot de met het plan te dienen doelen.

Samenvatting

9. De Afdeling constateert onder 20.6 dat het plan een gebrek bevat. De raad heeft niet voldoende inzichtelijk gemaakt dat het plan niet zal leiden tot onaanvaardbare parkeeroverlast voor de omgeving. De raad heeft ook niet duidelijk gemaakt waarom in artikel 9.3.1 van de planregels wordt verwezen naar de Nota Parkeernormen Amstelveen 2016, terwijl in het tweede parkeeronderzoek is uitgegaan van de Nota Parkeernormen Amstelveen 2021. Gelet daarop is de Afdeling van oordeel dat de raad het bestreden besluit in strijd met artikel 3:2 van de Awb niet met de vereiste zorgvuldigheid heeft voorbereid.

10. De Afdeling zal haar oordeel hierna motiveren aan de hand van de bespreking van de beroepsgronden van Sie in deze volgorde:

- participatie;
- niet passend in de omgeving?;
- alternatieve locatie of minder woningen;
- gevolgen voor woon- en leefklimaat: uitzicht, privacy en lichtinval;
- groen;
- ecologie;
- verkeer;
- consequenties aanleg parkeergarage.
- parkeren;
- vertrouwensbeginsel;

11. De Afdeling zal tot slot de raad opdragen het geconstateerde gebrek te herstellen.

-Participatie

12. Sie betoogt dat hij en andere omwonenden onvoldoende zijn betrokken bij de voorbereiding van het plan. Hij wijst erop dat in de Omgevingswet het uitgangspunt is opgenomen dat de initiatiefnemer verantwoordelijk is voor het organiseren van voldoende draagvlak. Verder is volgens hem niet duidelijk waarom de inspraaktermijn voor de

ontwerpstartnotitie in dit geval is beperkt tot 20 dagen. Daarbij vond de informatieavond plaats op 14 oktober 2022, en sloot de termijn voor het indienen van een zienswijze over de ontwerpstartnotitie op 28 oktober 2022. Daardoor bleven er door de herfstvakantie maar 7 dagen over voor het indienen van een zienswijze. Ook stelt Sie dat niet op alle punten die hij heeft ingebracht in zijn zienswijze is ingegaan. In dat verband wijst hij erop dat in de nota van beantwoording niet is ingegaan op zijn vraag over de aanwezigheid van vleermuizen in het plangebied. Verder betoogt Sie dat in strijd met artikel 3:11 van de Awb niet alle stukken ter inzage zijn gelegd.

12.1. Zoals reeds onder 1 is overwogen is op deze procedure het recht, waaronder de Wro zoals dat gold voor 1 januari van toepassing. Dat betekent dat de Omgevingswet niet van toepassing is op deze procedure en dit plan.

Het bieden van inspraak voorafgaande aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan maakt geen onderdeel uit van de in de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening geregelde bestemmingsplanprocedure. Hetgeen Sie aanvoert over de inspraaktermijn voor de ontwerpstartnotitie kan dan ook niet leiden tot vernietiging van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan.

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan is verder voorbereid met toepassing van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Awb. In overeenstemming met deze procedure zijn Sie en anderen in de gelegenheid gesteld om een zienswijze over het ontwerpplan naar voren te brengen. Niet in geschil is dat aan de wettelijke vereisten voor de terinzagelegging van het bestemmingsplan is voldaan. In de nota van beantwoording zienswijzen is door de raad ingegaan op de ingebrachte zienswijzen. Dat er voor het plan naar gesteld geen draagvlak aanwezig was, maakt niet dat er daarom in strijd met de Wro of een ander wettelijk voorschrift is gehandeld. De Afdeling stelt verder vast dat in de door Sie ingediende zienswijze geen vraag is opgenomen over de aanwezigheid van vleermuizen. Hij heeft verder niet onderbouwd op welke andere punten uit zijn zienswijze niet is ingegaan. Ook heeft Sie niet onderbouwd welke stukken volgens hem ontbraken bij de terinzagelegging van het ontwerpplan. De Afdeling ziet in wat Sie heeft aangevoerd dan ook geen aanleiding voor het oordeel dat het plan in zoverre onzorgvuldig is voorbereid.

Het betoog slaagt niet.

-Niet passend in de omgeving?

13. Sie voert aan dat het voorziene appartementencomplex te hoog is en wat betreft maat en schaal niet past binnen de omgeving en de aangrenzende woningen aan het Zomerlindepad en de Haagbeuklaan. In dat verband wijst hij er ook op dat het appartementencomplex hoger is dan het kerkgebouw en dat de kerk dus wordt overvleugeld door het appartementengebouw. Daarbij vertoont het bouwplan voor de appartementen volgens Sie geen samenhang met het kerkgebouw en de omgeving. Volgens Sie is er geen integrale visie voor de buurt, maar slechts een losstaand plan voor een commercieel project. Daarbij vormt het plan volgens Sie geen logische afronding van de ingezette transformatie, die

volgens hem inhoudt dat hoogbouw langs de doorgaande weg wordt gesitueerd en laagbouw in de wijk, waarbij het groene karakter behouden blijft. In dat kader stelt Sie dat er geen mooie overgang is naar de Lindelaan. Verder wordt volgens Sie ten onrechte de bebouwing aan de Lindelaan als referentie gehanteerd, terwijl dat een ander deel van de wijk is. Sie voert verder aan dat met het plan de monumentale waarde van de Heilige Geestkerk wordt aangetast. Hij stelt dat de kerk en de visuele omgeving daaromheen een monumentenstatus hebben.

13.1. In paragraaf 2.2.2.3 van de plantoelichting wordt ingegaan op de stedenbouwkundige inpassing van het plan. Daarin staat dat in de wijk wordt gestreefd naar meer differentiatie en kwaliteit en dat het plan daaraan bijdraagt. Verder blijven de monumentale kerk en de klokkentoren met het plan behouden. Over de positionering van het appartementencomplex ten opzichte van de kerk en de ruimtelijke positionering van de volumes staat vermeld dat deze passen in de ruimtelijke opzet en bebouwingsstructuur van de wijk. De raad heeft daarbij toegelicht dat bijzondere plekken in de wijk aanleiding geven tot een verbijzondering in de stedenbouwkundige structuur, door bijvoorbeeld extra bouwhoogte of een bijzondere vorm van een gebouw. Volgens de raad ligt het plangebied op zo'n verbijzondering in de stedenbouwkundige structuur van de wijk. De bebouwing vormt daar een scharnierpunt met twee bebouwingsrichtingen: van de kerk aan de Lindenlaan en de verkavelingsrichting van de Haagbeuklaan. Het volume van de kerk sluit aan op de richting van de Lindenlaan en het appartementengebouw sluit aan op de richting van de Haagbeuklaan. Tijdens de zitting is dit namens CAD 3 B.V. nader toegelicht door de architect. Daarbij is gewezen op het aansluitmoment in het oosten en westen van het plangebied en de transitie van laag naar hoog.

Over de hoogte staat verder in paragraaf 2.2.2.3 van de plantoelichting dat het appartementengebouw "Lindepark" en de monumentale klokkentoren hoger zijn dan het nieuwe appartementengebouw. Het voorziene appartementencomplex past daarmee in hoogte tussen het "Lindepark" en de lagere eengezinswoningen aan de overzijde van het water. Verder komt het appartementencomplex weliswaar dicht bij de woningen aan het Zomerlindepad te staan dan de pastorie, maar door groen aan de noordzijde van het water en de bomen aan de zuidzijde van het water wordt het gebouw opgenomen in de structuur van de omgeving.

In paragraaf 6.1.2 van de plantoelichting staat verder dat voor de locatie van het plangebied geen specifieke cultuurhistorische waarden zijn opgenomen. De omgeving van de Heilige Geestkerk heeft verder ook geen monumentenstatus. Met het plan blijft de monumentale bebouwing van de Heilige Geestkerk behouden door middel van restauratie. De Afdeling ziet in wat Sie heeft aangevoerd geen aanleiding voor het oordeel dat met het plan de monumentale waarde van de Heilige Geestkerk wordt aangetast.

Gelet op de hierboven weergegeven toelichting is de Afdeling van oordeel dat de raad zich op het standpunt heeft mogen stellen dat het plan vanuit stedenbouwkundig oogpunt passend is in de omgeving. Dat de raad een andere keuze heeft gemaakt dan wat overeenkomt met de wens van Sie, valt binnen de beleidsruimte die de raad heeft bij de vaststelling van een bestemmingsplan.

Het betoog slaagt niet.

-Alternatieve locatie of minder woningen

14. Sie voert aan dat er een alternatieve locatie is voor het realiseren van de met het plan voorziene appartementen. Hij wijst op de locatie aan de Appellaan-Notenlaan, waar een gymzaal stond. Volgens Sie sluiten de voorziene appartementen daar goed aan op andere appartementengebouwen en hoeft er daar geen groen voor te wijken.

Verder worden er volgens Sie te veel woningen gerealiseerd. Hij heeft er in dat kader op gewezen dat in het rapport "Amstelveen Heilige Geestkerk Haalbaarheidsonderzoek" van BOEi (hierna: het rapport van BOEi) het gebouw slechts één enkele rij breed is en dat daarin wordt gesproken van het meest kansrijke scenario bij een aantal van 34 woningen. Volgens Sie hoeven de renovatie en transformatie van de Heilige Geestkerk niet volledig gefinancierd te worden met de opbrengsten van het nieuwe appartementencomplex en kan ook om die reden met een lager aantal worden volstaan.

14.1. De raad moet bij de keuze van een bestemming een afweging maken van alle belangen die betrokken zijn bij de vaststelling van het plan. Daarbij heeft de raad beleidsruimte. De voor- en nadelen van alternatieven moeten in die afweging worden meegenomen. De raad heeft toegelicht dat de locatie waar de gymzaal stond niet beschikbaar is, omdat er al een basis is gelegd om op die locatie ook woningen te realiseren. Het betoog van Sie biedt gelet daarop geen aanleiding voor het oordeel dat de raad had moeten kiezen voor de aangedragen alternatieve locatie.

Over het aantal appartementen heeft de raad toegelicht dat dit aantal nodig is om te voldoen aan de grote woningbehoefte in Amstelveen. In paragraaf 5.4.2 van de plantoelichting wordt ingegaan op de woningbouwopgave in de metropoolregio Amsterdam. Daarin staat dat de wijk Keizer Karelpark, waarin het plangebied ligt veel huurwoningen heeft en dat met dit plan met koopwoningen wordt aangesloten op de gebiedsgerichte doelstelling van de Woonagenda om te komen tot een evenwichtige verdeling tussen koop en huur in de wijk. Gelet op het voorgaande ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat het plan te veel woningen mogelijk maakt. Het rapport van BOEi is opgesteld om de haalbaarheid van verschillende mogelijkheden voor herbestemming van de Heilige Geestkerk te onderzoeken en gaat niet over de woningbehoefte in Amstelveen. Dat er volgens dat rapport ook andere keuzes gemaakt hadden kunnen worden, doet niet af aan de woningbehoefte.

Het betoog slaagt niet.

-Gevolgen voor woon- en leefklimaat: uitzicht, privacy en lichtinval

15. Sie betoogt dat het plan leidt tot een aantasting van zijn woon- en leefklimaat. Hij voert aan dat met het plan het uitzicht vanaf zijn woning ingrijpend verandert. In plaats van tegen bomen en hoge struiken zal na realisering van de appartementen vanuit zijn woning tegen stenen muren en balkons worden aangekeken. Daarbij zal er volgens hem vanuit het voorziene appartementencomplex zicht zijn op zijn woning. Ook zal er volgens Sie

lichtvervuiling optreden vanuit de voorziene parkeergarage. Door deze negatieve effecten vreest Sie ook voor waardedaling van zijn woning.

15.1. De Afdeling stelt voorop dat in het algemeen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen. Sie kan dus geen aanspraak maken op een blijvend vrij uitzicht vanuit zijn woning. De afstand tussen de woning van Sie en de voorziene woningen is ongeveer 30 m. De voorziene woningen hebben een bouwhoogte van 18 m, terwijl de kerk een hoogte van 8,8 m had. Gezien de situering en de hoogte van het appartementencomplex is het aannemelijk dat het plan enig gevolg zal hebben voor het uitzicht en de privacy van Sie. Deze gevolgen zijn naar het oordeel van de Afdeling echter niet zo groot dat de raad daaraan een doorslaggevend gewicht had moeten toekennen. Daarvoor is van belang dat de afstand tussen de te realiseren woningen en de woning van Sie in samenhang met de bouwhoogte van de nieuwe woningen niet ongebruikelijk is in een stedelijke omgeving. De raad heeft daarom een zwaarder gewicht mogen toekennen aan het belang om te voldoen aan de grote woningbehoefte in Amstelveen. Wat de eventueel nadelige invloed van het plan op de waarde van de woning van Sie betreft, bestaat geen aanleiding voor de verwachting dat die waardevermindering zo groot zal zijn dat de raad bij de afweging van de belangen hieraan een groter gewicht had moeten toekennen dan hij heeft gedaan.

Over de lichtinval vanuit de parkeergarage heeft de raad toegelicht dat de verlichting in de parkeergarage wordt uitgerust met bewegingssensoren, waardoor het licht niet continu aan is en dat er roosters worden aangebracht, zodat lichtinval zoveel mogelijk wordt voorkomen. Gelet op deze toelichting ziet de Afdeling ook daarin geen aanleiding voor het oordeel dat de gevolgen daarvan voor het woon- en leefklimaat van Sie zodanig zijn dat de raad niet tot dit plan had kunnen komen.

Het betoog slaagt niet.

-Groen

16. Sie betoogt dat het plan ingrijpende gevolgen heeft voor het openbare groen en afbreuk doet aan de bestaande groenstructuur. Volgens Sie verdwijnt er te veel groen door het plan. Zo wordt er een stuk groen opgeofferd voor het realiseren van parkeerplaatsen. Ook voor de drainage van het bouwterrein en de benodigde ruimte om te kunnen bouwen zal groen verdwijnen. Verder verdwijnt er volgens Sie met het plan ook een stuk openbaar groen dat nu recreatief wordt gebruikt door kinderen, jongeren en mensen met honden. Volgens Sie is daarbij de afstand tot de waterkant te klein om het bestaande groen te behouden. Ten slotte wordt volgens Sie ten onrechte gesteld dat de rode esdoorn is aangetast door een zwam. Door een hovenier is namelijk in 2018 verzekerd dat de boom nog jaren meekon. Tijdens de zitting heeft Sie er verder op gewezen dat in het plan niet is geborgd dat het met het plan voorziene groen daadwerkelijk wordt aangelegd.

16.1. Op dit moment kijkt Sie uit op een strook grond met bomen en struiken. Deze groenstrook zal worden gekapt voor de bouw van het

appartementencomplex. De raad heeft toegelicht dat het openbare groen in het vorige plan alleen aan de westzijde van het perceel lag en dat met het plan het groen meer over het plangebied wordt verspreid. Het voornemen is dat daarvoor een andere soort beplanting komt in de vorm van lage heesters. Daarbij blijft de groenstrook bijna over de gehele lengte minimaal 5 m breed. Verder volgt uit de aan het plan ten grondslag gelegde boomanalyse dat de rode esdoorn – ook als die niet is aangetast door een zwam – gekapt moet worden voor het realiseren van het plan. Voor het groen wordt door de initiatiefnemer een beplantingsplan opgesteld. De Afdeling ziet geen aanleiding voor het oordeel dat het verlies aan groen zodanig is dat de raad daar een groter gewicht aan had moeten toekennen dan hij heeft gedaan. Daarbij heeft de raad de afstand van het nieuwe gebouw tot de omliggende woningen en de bestaande bebouwingsdichtheid in de stedelijke omgeving van het plangebied mogen betrekken. Gelet op de stedelijke omgeving van het plangebied heeft de raad zich ook op het standpunt mogen stellen dat het uit ruimtelijk oogpunt niet noodzakelijk is om een voorwaardelijke verplichting voor de realisering van het groen op te nemen in het plan.

Het betoog slaagt niet.

-Ecologie

17. Sie betoogt dat het verdwijnen van groen en het slopen van gebouwen gevolgen heeft voor de volgens hem in het plangebied aanwezige vogels en vleermuizen. De groene oever, de bosschages en de struiken hebben volgens Sie een belangrijke functie voor watervogels. Zo broeden er eenden in de oeverzone. Ook broeden en foerageren zangvogels in de struiken en zijn er volgens Sie vleermuizen gesignaleerd, die volgens hem ergens in het kerkgebouw een onderkomen hebben. Daarbij is de boom die met het plan verdwijnt volgens Sie de thuishaven van een groot aantal grasparkieten.

17.1. De vragen of voor de uitvoering van het bestemmingsplan een vrijstelling dan wel een ontheffing op grond van het soortenbeschermingsregime in de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb) nodig is en zo ja, of deze ontheffing kan worden verleend, komen in beginsel pas aan de orde in een procedure op grond van de Wnb. Maar de raad mag het plan niet vaststellen indien en voor zover hij op voorhand redelijkerwijs had moeten inzien dat het soortenbeschermingsregime in de Wnb aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

17.2. Aan het plan zijn het rapport “Nader onderzoek beschermde fauna Haagbeuklaan 1-3” van 29 oktober 2018 van Groenadvies Amsterdam BV en de “Quickscan Wet natuurbescherming” van 12 december 2019, uitgevoerd door Van Dijk Geo- en Milieutechniek, ten grondslag gelegd. Verder is de notitie “Notitie met overzicht uitgevoerde onderzoeken beschermde flora en fauna” van 6 mei 2020 van Groenadvies Amsterdam BV aan het plan ten grondslag gelegd.

Uit de uitgevoerde onderzoeken komt, kort samengevat, naar voren dat er in het plangebied geen verblijfplaatsen van vleermuizen zijn. De aanwezige beplanting is volgens de onderzoeken niet van essentieel belang als vliegroute en ook niet als foerageergebied voor vleermuizen gelet op de beperkte omvang daarvan en de ligging in een groene omgeving. Er zijn

verder geen nesten of sporen van vogelsoorten die jaarrond zijn beschermd in het plangebied waargenomen. Er zijn wel vogels waargenomen, waarvan het nest alleen gedurende het broedseizoen is beschermd. Om verstoring van deze vogels te voorkomen dienen de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaats te vinden of dient het groen voor het broedseizoen verwijderd te worden. Sie heeft de conclusies van de uitgevoerde onderzoeken niet bestreden. De Afdeling ziet geen aanleiding voor het oordeel dat het soortenbeschermingsregime in de Wnb op voorhand aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

Het betoog slaagt niet.

-Verkeer

18. Sie betoogt dat het plan leidt tot verkeersonveilige situaties. Volgens Sie zal door de toename van verkeer een verkeersonveilige situatie ontstaan op het kruispunt van de Notenlaan en de Haagbeuklaan. Daarbij moet er volgens Sie om uit de voorziene parkeergarage te komen, een ruime bocht worden gemaakt, om vervolgens direct bij het kruispunt terecht te komen. Hij wijst er in dat verband op dat de Notenlaan niet breed is, omdat er ook vaak geparkeerd wordt en dat er 's ochtends veel kleine kinderen lopen en fietsen richting de basisscholen.

18.1. De raad heeft over de kruising tussen de Notenlaan en de Haagbeuklaan toegelicht dat deze kruising is vormgegeven als een gelijkwaardige kruising tussen erftoegangswegen in een 30 km-zone en niet afwijkt van vergelijkbare kruisingen in Amstelveen. Verder is op 17 maart 2023 een "Check verkeersveiligheid", uitgevoerd door Goudappel dat ter zake deskundig is. Daaruit volgt dat er vanuit de parkeergarage voldoende zicht is op de Notenlaan en dat er ook voldoende afstand is tot de Haagbeuklaan om te kunnen inschatten of de Notenlaan veilig kan worden opgereden. Sie heeft dit onderzoek niet gemotiveerd bestreden. De Afdeling ziet gelet op het voorgaande geen aanleiding voor het oordeel dat het plan leidt tot verkeersonveilige situaties.

Het betoog slaagt niet.

-Consequenties aanleg parkeergarage

19. Sie voert aan dat er geen onderzoek is gedaan naar de mogelijke consequenties voor de omgeving die de bouwwerkzaamheden voor de parkeergarage met zich mee zouden brengen. Hij wijst op schade aan de woningen door trillingen.

19.1. De Afdeling stelt voorop dat mogelijke schade ten gevolge van de bouwwerkzaamheden in het kader van het bestemmingsplan een uitvoeringsaspect is. Uitvoeringsaspecten kunnen in deze procedure niet aan de orde komen. Naar het oordeel van de Afdeling bestaan in dit geval geen aanknopingspunten om aan te nemen dat zodanige schade zal ontstaan van de geplande bouwwerkzaamheden dat de raad al op voorhand had moeten inzien dat het bestemmingsplan om deze reden niet uitvoerbaar is. De initiatiefnemer heeft aangegeven dat voordat met de werkzaamheden wordt gestart in de directe omgeving een zogenoemde "nulmeting" zal worden gedaan. De uitkomst van deze nulmeting zal worden gehanteerd als

referentiepunt bij eventuele schade. Tijdens de zitting is aangegeven dat deze nulmeting ook bij de woning van Sie zal worden uitgevoerd. De Afdeling merkt ten overvloede nog op dat de vergunninghouder aansprakelijk is voor eventuele schade als gevolg van de werkzaamheden en dat zij daarom ook maatregelen zal moeten treffen om mogelijke schade te voorkomen.

Het betoog slaagt niet.

-Parkeren

20. Sie betoogt dat het plan in te weinig parkeerplaatsen voorziet. Volgens Sie is voor de middeldure woningen ten onrechte met een parkeernorm van 1,0 gerekend terwijl dit 1,4 zou moeten zijn. Gelet daarop zouden er volgens hem 80 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd om te voorzien in de parkeerbehoefte van het plan. In dat verband heeft Sie er tijdens de zitting ook op gewezen dat in het plan niet is geborgd dat 34 van de 57 voorziene woningen in het middeldure segment worden gerealiseerd.

Daarbij is er volgens Sie al een hoge parkeerdruk in de omgeving en is de parkeerdruk door de activiteiten in het zogeheten MOC-gebouw ten onrechte niet meegerekend.

20.1. Aan het plan is het "Advies parkeren en verkeer ontwikkeling Haagbeuklaan te Amstelveen" (hierna: het eerste parkeeronderzoek) van Goudappel Coffeng van 4 december 2019 ten grondslag gelegd. Dit advies is geactualiseerd in het "Parkeeronderzoek Haagbeuklaan 1-3 Amstelveen" (hierna: het tweede parkeeronderzoek) van Goudappel van 17 maart 2023 dat ook aan het plan ten grondslag is gelegd.

20.2. Artikel 9.3.1 van de planregels luidt: "Een omgevingsvergunning voor bouwen kan slechts worden verleend, indien:

- a. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de in de 'Nota Parkeernormen Amstelveen 2016' opgenomen normering;
- b. in afwijking van het vorige lid geldt voor de 34 woningen in het middensegment een parkeernorm van 1,0 parkeerplaats per woning."

20.3. In het eerste parkeeronderzoek is aan de hand van de parkeernormen als opgenomen in de Nota Parkeernormen Amstelveen 2016 van de gemeente Amstelveen een zogeheten private en openbare parkeerbalans opgesteld. In dat onderzoek is onder verwijzing naar de startnotitie voor de 34 middeldure woningen afgeweken van de daarin opgenomen parkeernorm van 1,4 en is voor die woningen een parkeernorm van 1,0 toegepast. Aan de hand van de parkeernormen in die nota is berekend dat er 26 private en 37 openbare parkeerplaatsen nodig zijn en dat met 26 private en 46 openbare parkeerplaatsen in het plangebied in de parkeerbehoefte van het plan wordt voorzien.

20.4. In het tweede parkeeronderzoek is gezien welke openbare voorziene parkeerplaatsen kunnen vervallen ten behoeve van de verkeersveiligheid. In dat onderzoek is wederom een private en openbare parkeerbalans opgesteld. Omdat ten tijde van het tweede parkeeronderzoek de Nota Parkeernormen Amstelveen 2021 gold, is aan de hand van de daarin opgenomen parkeernormen de parkeerbehoefte berekend. Op basis van die nota is voor

het kinderdagverblijf een parkeernorm van 1,4 per 100 m² bvo toegepast. Daarvoor gold op basis van de Nota Parkeernormen Amstelveen 2016 een parkeernorm van 1,2 per 100 m² bvo. Ook in het tweede parkeeronderzoek is voor de 34 middeldure woningen afgeweken van de parkeernorm van 1,4 en een parkeernorm van 1,0 toegepast. De conclusie van het tweede parkeeronderzoek is dat het plan een parkeerbehoefte van 60 parkeerplaatsen genereert en dat met 25 private en 36 openbare parkeerplaatsen, in het plangebied in de parkeerbehoefte van het plan wordt voorzien. Daarbij is uitgegaan van dubbelgebruik, waarbij het maatgevende moment de zaterdagavond is. Op dat moment is er geen parkeervraag vanuit het kinderdagverblijf.

20.5. In het tweede parkeeronderzoek wordt verder ook ingegaan op de parkeerdruk in de directe omgeving. Daaruit komt naar voren dat op alle momenten de parkeerdruk varieert van 55 tot 70%. De raad acht een parkeerdruk tot 85% aanvaardbaar. Om de parkeerdruk in de directe omgeving in beeld te brengen is gebruik gemaakt van parkeeronderzoeken in de directe omgeving op verschillende momenten. Zo is de parkeerdruk in beeld gebracht op weekdays in de middag, avond en nacht en in het weekend. Daarbij is ook de parkeerdruk van het MOC-gebouw dat buiten het plangebied ligt inbegrepen. De Afdeling ziet in het betoog van Sie dan ook geen aanleiding voor het oordeel dat het tweede parkeeronderzoek in zoverre niet representatief is. Gelet op de lage parkeerdruk in de omgeving ziet de Afdeling in dit geval geen aanleiding voor het oordeel dat toepassing van een lagere parkeernorm voor 34 middeldure woningen zal leiden tot onaanvaardbare parkeerhinder in de omgeving.

Het betoog slaagt in zoverre niet.

20.6. De Afdeling stelt echter vast dat het plan niet uitsluit dat alle 57 woningen in het dure segment worden gerealiseerd, waarvoor op basis van de Nota Parkeernormen Amstelveen 2016, waarnaar in artikel 9.3.1 van de planregels wordt verwezen, een parkeernorm van 1,4 geldt. Bij het bepalen van de parkeerbehoefte dient daarvan te worden uitgegaan ook als het niet de bedoeling is 57 woningen in het dure segment te realiseren. In de uitgevoerde parkeerberekeningen is de parkeerbehoefte voor die situatie niet inzichtelijk gemaakt en is in zoverre niet uitgegaan van de maximale mogelijkheden van het plan. In die situatie is ook niet uitgesloten dat het plan zal leiden tot een hogere parkeerdruk in de omgeving. Daardoor is niet inzichtelijk gemaakt dat de voorziene ontwikkeling niet zal leiden tot onaanvaardbare parkeeroverlast in de omgeving van het plangebied. Gelet op het voorgaande is de conclusie dat de raad het bestreden besluit in strijd met artikel 3:2 van de Awb niet met de vereiste zorgvuldigheid heeft voorbereid. De Afdeling merkt daarbij overigens op dat niet duidelijk is waarom in artikel 9.3.1 van de planregels wordt verwezen naar de Nota Parkeernormen Amstelveen 2016, terwijl in het tweede parkeeronderzoek is uitgegaan van de Nota Parkeernormen Amstelveen 2021. In zoverre is het bestreden besluit ook in strijd met artikel 3:2 van de Awb niet met de vereiste zorgvuldigheid voorbereid.

Het betoog slaagt.

Vertrouwensbeginsel

21. Sie voert aan dat er in strijd met het vertrouwensbeginsel is gehandeld. Hij heeft zijn woning gekocht met oog op rust, ruimte en groen. Bij de aankoop van zijn nieuwbouwwoning heeft hij geïnformeerd bij de verkopende partij en de gemeente en werd aangegeven dat er geen bouwplannen voor het plangebied waren.

21.1. Wie zich beroept op het vertrouwensbeginsel moet aannemelijk maken dat van de kant van de overheid toezeggingen of andere uitlatingen zijn gedaan of gedragingen zijn verricht waaruit hij/zij in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs kon en mocht afleiden of het bestuursorgaan een bepaalde bevoegdheid zou uitoefenen en zo ja hoe.

21.2. Sie heeft tijdens de zitting erkend dat de raad geen toezegging of andere uitlating of gedraging heeft gedaan waaruit hij redelijkerwijs heeft mogen afleiden dat in het plangebied nooit zou worden gebouwd.

Het betoog slaagt niet.

Bestuurlijke lus

22. De Afdeling ziet aanleiding om de raad op grond van artikel 8:51d van de Awb op te dragen om het in overweging 20.6 geconstateerde gebrek te herstellen. Zoals de Afdeling heeft overwogen in haar uitspraak van 27 maart 2024, ECLI:NL:RVS:2021:1174, blijft op een gewijzigd of nieuw besluit het recht zoals dit gold vóór 1 januari 2024 van toepassing. Afdeling 3.4 van de Awb hoeft bij de voorbereiding van een gewijzigd besluit of een nieuw besluit niet opnieuw te worden doorlopen. Indien het plan gewijzigd wordt vastgesteld, zal het college het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning eventueel ook moeten wijzigen.

23. De raad moet het onder 20.6 geconstateerde gebrek herstellen. Dat kan de raad doen door nader te onderzoeken wat de parkeerbehoefte is van de 57 voorziene woningen volgens de naar het oordeel van de raad toepasselijke parkeernormen van de gemeente Amstelveen.

24. In de einduitspraak zal worden beslist over de verleende omgevingsvergunning voor het verbouwen van een kerkgebouw tot een kinderdagverblijf en voor het realiseren van een gebouw met 57 appartementen en een halfverdiepte parkeergarage. In de einduitspraak zal ook worden beslist over vergoeding van de proceskosten en het betaalde griffierecht.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

draagt de raad van de gemeente Amstelveen op om binnen 20 weken na verzending van deze tussenuitspraak:

- met inachtneming van overwegingen 20.6 en 23 het onder 20.6 omschreven gebrek in het besluit van 21 juni 2023 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Haagbeuklaan 1-3" te herstellen;
- de Afdeling en andere partijen de uitkomst zo spoedig mogelijk mede te delen en een eventueel gewijzigd of nieuw besluit zo spoedig mogelijk op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken en mede te delen.

Aldus vastgesteld door mr. A. ten Veen, voorzitter, en mr. J.M.L. Niederer en mr. G.O. van Veldhuizen, leden, in tegenwoordigheid van mr. A.L. van Driel Kluit, griffier.

w.g. Ten Veen
voorzitter

w.g. Van Driel Kluit
griffier

Uitgesproken in het openbaar op 2 oktober 2024

703-1036
Verzonden: 2 oktober 2024

Raad
vanState

Postbus 20019 - 2500 EA Den Haag

PostNL
Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas

4215110

Raad van State
Postbus 20019 2500EA 'S-GRAVENHAGE The Netherlands



R Aangetekend

D-A-1

Frankering betaald



Amstelveen, Raad van de gemeente
Postbus 4
1180BA AMSTELVEEN

Recommandé

3SRAGN7318981

NL



3SRAGN7318981

P2202