

Nota van Wijzigingen

*Bestemmingsplan
De Scheg Midden*

Wijzigingen in het (vast te stellen) bestemmingsplan t.o.v.
het ontwerp bestemmingsplan De Scheg Midden

Amstelveen, september 2024



In deze Nota van Wijzigingen staan de wijzigingen in de Regels en Verbeelding van het (vast te stellen) bestemmingsplan De Scheg Midden. Dit betreffen de wijzigingen in het bestemmingsplan met een juridisch-planologische werking. Tevens is inzicht gegeven in welke Bijlagen bij de Toelichting zijn gewijzigd.

De gemaakte wijzigingen in het bestemmingsplan betreffen ambtshalve wijzigingen, tenzij is vermeld dat de wijziging (tevens) is gemaakt op basis van een zienswijze.

Hierna is een overzicht gegeven van de door burgemeester en wethouders aan de raad voorgestelde wijzigingen van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan. Opgemerkt wordt dat ondergeschikte tekstuele wijzigingen, zoals verbeteringen in spelling, interpunctie, woordvolgorde enzovoorts niet separaat worden benoemd, aangezien deze niet leiden tot inhoudelijke wijzigingen van de in het bestemmingsplan opgenomen regelingen. Overigens leiden de voorgestelde aanpassingen op onderdelen tot een gewijzigde nummering binnen artikelen van de regels en van de bijlagen bij de toelichting.

Wijzigingen

Regels:

- In Artikel 1 Begrippen:
 - Aanpassing van het begrip 'appartementengebouw' (lid 1.9) door de toevoeging van: "en met inbegrip van een mogelijke huisartsenpraktijk indien de bestemmingsregel dit toelaat".
- In de bouwregels van de bestemming 'Wonen' (Artikel 8) is het volgende gewijzigd/toegevoegd:
(Deze wijzigingen zijn tevens aangebracht vanwege van een ingediende zienswijze.)
 - In lid 8.2.2 [Bijbehorende bouwwerken, en overkappingen], onder d. bij de opsomming onder "buiten het bouwvlak geldt het volgende:" is het volgende toegevoegd:
 - (5.) in afwijking van het bepaalde onder 1. is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' aanvullend een bijgebouw op het volledige aanduidingsvlak toegestaan, met dien verstande dat de aanvullende oppervlakte enkel is toegestaan voor een bestaand bouwwerk;



- (6.) in afwijking van het bepaalde onder 2. mogen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' de goot- en bouwhoogte van bijgebouwen niet meer bedragen dan respectievelijk 4 en 6 meter;
 - (7.) in bijgebouwen zijn geen woningen toegestaan.
- Aanpassing van de volgende bouwregels van de bestemming 'Woongebied - 1' (Artikel 9):
(Deze wijzigingen zijn aangebracht vanwege het ontbreken van appartementen in de bouwplannen ter plaatse van deze bestemming 'Woongebied - 1'. Het schrappen van de mogelijkheid voor een appartementengebouw heeft geen invloed op het aantal te realiseren woningen).
 - In lid 9.2.2 is het volgende geschrapt:
 - uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mogen appartementengebouwen worden gerealiseerd;
 - niet zijnde een appartementengebouw, (in de regel "in een hoofdgebouw, niet zijnde een appartementengebouw, mag ten hoogste 1 woning worden gerealiseerd");
 - in afwijking van het bepaalde onder j. en k. mogen de maximum goothoogte en bouwhoogte van een appartementengebouw niet meer mag bedragen dan 16 meter;
 - In lid 9.2.1 is het volgende geschrapt:
 - in afwijking van het bepaalde onder c. geldt voor een bouwperceel ten behoeve van een appartementengebouw dat het bouwperceel met maximaal 80% mag worden bebouwd;
 - een appartementengebouw mag uitsluitend op een bouwperceel van ten minste 400 m² worden gerealiseerd, en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld';
 - in appartementengebouwen binnen deze bestemming mogen in totaal maximaal 28 woningen worden gerealiseerd;
- Aanpassing in de bouwregels van de bestemming 'Woongebied - 3' (Artikel 11), namelijk in lid 11.2.2 onder e: de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' is veranderd in 'specifieke bouwaanduiding - 3'.
- Aanpassing van de Bouwregels (9.2) van de bestemming 'Woongebied - 1' (Artikel 9), door het maximaal aantal te bouwen woningen te verlagen van 250 naar 248 woningen, conform het aantal woningen in het stedenbouwkundig plan.
- Aanpassing van de Bouwregels (11.2) van de bestemming 'Woongebied - 3' (Artikel 11), door het maximaal aantal te bouwen woningen te verhogen van 81 naar 82 woningen, conform het aantal woningen in het stedenbouwkundig plan.
- Aanpassing van de Bouwregels (12.2) van de bestemming 'Woongebied - 4' (Artikel 12), door het maximaal aantal te bouwen woningen te verlagen van 38 naar 37 woningen, conform het aantal woningen in het stedenbouwkundig plan.



- Toevoeging (met invoeging) in de Bestemmingsomschrijving (12.1) van de bestemming 'Woongebied – 4' (Artikel 12), namelijk het volgende: (b.) ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' tevens huisartsenpraktijken;
- Toevoeging in lid 12.2.1 [Algemeen] van de Bouwregels (12.2) van de bestemming 'Woongebied – 4' (Artikel 12), namelijk het volgende: (n.) in afwijking van het bepaalde onder a., b. en c. geldt voor een bouwperceel met een huisartsenpraktijk dat het bouwperceel met maximaal 80% mag worden bebouwd;
- Aanpassingen in de Bouwregels voor Hoofdgebouwen in de bestemming 'Woongebied – 4' (Artikel 12):
 - Aanpassing in lid 12.2.2 onder b. door toevoeging van "huisartsenpraktijken".
 - Aanpassing in lid 12.2.2 onder g. door toevoeging van "en een huisartsenpraktijk".
- Aanpassing van de Specifieke gebruiksregels (3.3) van de bestemming 'Groen' (Artikel 3), namelijk de verwijdering van het lid 3.3.3 [Water] en de volgende bepaling daarin: "Ter plaatse van de aanduiding 'water' dient ten minste 6.500 m² water(oppervlak) te zijn gerealiseerd, en in stand te worden gehouden. Dit te realiseren water(oppervlak) heeft geen betrekking op tijdelijke waterberging."
(Deze wijziging is mede aangebracht vanwege een ingediende zienswijze.)
- Aanpassing van de Specifieke gebruiksregels (11.3) van de bestemming 'Woongebied – 3' (Artikel 11), namelijk de verwijdering van het lid 11.3.3 [Groen – voorwaardelijke verplichting] en de volgende bepaling daarin: "Ter plaatse van het bestemmingsvlak van deze bestemming 'Woongebied - 3' dient ten minste 1.000 m² aan groenvoorzieningen, parken, speeltuinen en/of speelvoorzieningen te worden gerealiseerd voor aanvang van de ingebruikname van de gebouwen van deze bestemming 'Woongebied - 3', en in stand te worden gehouden." *Deze bepaling past niet meer bij de situatie.*
- Aanpassingen in de Specifieke gebruiksregels (12.3) van de bestemming 'Woongebied – 4' (Artikel 12):
 - Aanpassing in lid 12.3.2 [Strijdig gebruik] in de Specifieke gebruiksregels (12.3) van de bestemming 'Woongebied – 4' (Artikel 12), namelijk door aan (b.) "het runnen van een bedrijf niet zijnde een aan-huis-verbonden bedrijf" toe te voegen "met uitzondering van een huisartsenpraktijk ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk'".
 - Aanpassing in lid 12.3.3 [Categorisering woningen] met aanpassing van het percentage 73% naar 75%, waarmee de regel als volgt wordt: "Ten minste 75% van de woningen dienen te worden gerealiseerd als sociale huurwoning conform het beleid van de thans geldende "Verordening doelgroepen woningbouw Amstelveen"."
- Toevoegingen in de Specifieke gebruiksregels (12.3) van de bestemming 'Woongebied – 4' (Artikel 12), namelijk de volgende (in lid 12.3.4): *Huisartsenpraktijken*: In aanvulling op het overige bepaalde in dit artikel, gelden ten aanzien van huisartsenpraktijken ook de volgende regels:



- a. De bruto vloeroppervlakte van een huisartsenpraktijk dan wel van huisartsenpraktijken gezamenlijk mag maximaal 300 m² bedragen;
- b. In een huisartsenpraktijk is tevens een aan de praktijk gerelateerde apotheek toegestaan;
- c. In een huisartsenpraktijk is tevens aan de praktijk verbonden medische dienstverlening toegestaan.
- Aanpassingen in de Specifieke gebruiksregels van de bestemmingen 'Woongebied – 1' (Artikel 9), 'Woongebied – 2' (Artikel 10), 'Woongebied – 3' (Artikel 11) en 'Woongebied – 4' (Artikel 12), in het lid Strijdig gebruik: verwijdering van het woord "vrijstaande" in de regel: (c.) het gebruiken en inrichten van de daken van ~~vrijstaande~~ bijbehorende bouwwerken als dakterras. Daarbij is in de regel c. van de bestemming 'Woongebied – 2' (Artikel 10) het volgende toegevoegd: met uitzondering van een dakterras aangebouwd bij een dekwoning.
- Aanpassing in de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' (Artikel 13), namelijk in de Voorwaarden voor het Afwijken van de bouwregels (13.3), door in lid 13.3.2 [Voorwaarden] aan de eerste zin het volgende toe te voegen ", en indien geen kwetsbaar object wordt toegelaten", waarmee de zin/voorwaarde als volgt leest: Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 13.3.1 kan slechts worden verleend indien het behoud van een veilige ligging van de leiding en de continuïteit van de energievoorziening zijn gewaarborgd, en indien geen kwetsbaar object wordt toegelaten. *(Deze wijziging is aangebracht vanwege en op basis van een ingediende zienswijze van de Gasunie).*
- Toevoegingen in de Algemene bouwregels (Artikel 16) met de volgende toevoegingen in lid 16.1 'Gebouwen en overkappingen':
 - (d.) een dakterras boven de tweede bouwlaag is niet toegestaan;
 - (e.) een dakterras in het achtererfgebied is niet toegestaan, met uitzondering van een dakterras bij een dekwoning als bedoeld in lid 10.2 en gelegen binnen de bestemming 'Woongebied – 2';
 - (f.) de dakhelling van een gebouw mag niet meer dan 60° bedragen;
- Toevoeging in de Algemene bouwregels (Artikel 16) door toevoeging van het volgende: Lid 16.5 'Woningbouw in relatie tot glastuinbouw' met de volgende bepaling: Het bouwen van een woning is niet toegestaan binnen 30 meter afstand van een bestaand glastuinbouwbedrijf, met uitzondering van het vervangen van een bestaande woning op dezelfde locatie. *(Deze wijziging is mede aangebracht vanwege een ingediende zienswijze.)*
- Aanpassing in de Algemene gebruiksregels (Artikel 17) door in lid 17.3 'Strijdig gebruik' de passage "strijdig met deze bestemming" te vervangen door "strijdig met de bestemmingen van dit bestemmingsplan".



Verbeelding:

- Uitbreiding plangebied van het bestemmingsplan langs de J.C. van Hattumweg met in de uitbreiding de bestemmingen 'Tuin', 'Wonen' en 'Woongebied – 3'. Deze aanpassing is conform een aanpassing in het stedenbouwkundig plan. *(Deze wijziging is mede aangebracht vanwege en (deels) op basis van een ingediende zienswijze.)*.
- Uitbreiding bestemmingsvlak en bouwvlak bestemming 'Woongebied – 3' als onderdeel van een plangebied uitbreiding langs de J.C. van Hattumweg. *(Deze wijziging is aangebracht vanwege en (deels) op basis van een ingediende zienswijze.)*.
- Toevoeging van een vlak met een maximum woningaantal, met 1 woning, in de uitgebreide bestemming 'Woongebied – 3', behorende bij voorgenoemde plangebied uitbreiding.
- Hernoeming van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' (in de bestemming 'Woongebied – 3') naar 'specifieke bouwaanduiding - 3'.
- Toevoeging van de bouwaanduiding 'specifiek bouwaanduiding – 1' aan de bestemming 'Wonen' in voorgenoemde plangebied uitbreiding.
- Verkleining van het bestemmingsvlak, en verwijdering van het noordwestelijk bouwvlak, van de bestemming 'Woongebied – 3', langs de J.C. van Hattumweg. Vervanging van het betreffende deel van de bestemming 'Woongebied – 3' door de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen'. Deze aanpassing is conform een aanpassing in het stedenbouwkundig plan. *(Deze wijziging is aangebracht vanwege en (deels) op basis van een ingediende zienswijze.)*.
- Aanpassing bestemmingsvlak en bouwvlak van de bestemming 'Woongebied – 3' ter plaatse van de aanliggende bestemming 'Woongebied – 4', en vice versa.
- Aanpassing van het maximum woningaantal in het zuidoostelijke bestemmingsvlak 'Woongebied – 3', van 27 naar 28 woningen.
- Aanpassing van het maximum woningaantal in het bestemmingsvlak 'Woongebied – 4', van 38 naar 37 woningen.
- Toevoeging van de functieaanduiding 'maatschappelijk' op het bestemmingsvlak van de bestemming 'Woongebied – 4'.
- Aanpassing ligging/begrenzing vlak met een maximum woningaantal van 43 in de bestemming 'Woongebied – 3', conform ligging woningen in het stedenbouwkundig plan.
- Aanpassing van de bestemming 'Water' aan de oostzijde van het plangebied, conform (een aanpassing in) het stedenbouwkundig plan.
- Verbreding van de bestemming 'Groen' langs de te realiseren weg in het noordoostelijk deel van het plangebied, en daarmee een versmalling van de bestemming 'Verkeer'.



- Twee kleine aanpassingen van de bestemmingen 'Verkeer' en (aanliggend) 'Groen' langs De Singel van het stedenbouwkundig plan, ter plaatse van de Meerlandenweg.
- Uitbreiding van de bestemmingsvlakken 'Tuin' en 'Wonen' langs de Meerlandenweg in zuidelijke richting tot aan de plangrens, in plaats van de bestemming 'Groen'. *(Deze wijziging is aangebracht vanwege en op basis van een ingediende zienswijze.)*
- Uitbreiding van een bestemmingsvlak 'Wonen' langs de J.C. van Hattumweg in zuidelijke richting, conform aanpassing in het stedenbouwkundig plan, in plaats van een deel van de bestemming 'Woongebied – 1'. *(Deze wijziging is aangebracht vanwege en (mede) op basis van een ingediende zienswijze.)*
- Aanpassing van een aanduidingsvlak 'specifieke bouwaanduiding – maximum twee-aaneen' in de bestemming 'Woongebied – 1', met verkleining van het vlak, langs de Noorddammerweg, ter plaatse van perceel 7274, conform de bouwpercelen in het aangepaste stedenbouwkundig plan. *(Deze wijziging is mede aangebracht vanwege en (mede) op basis van een ingediende zienswijze.)*
- Aanpassing van een vlak met maximum woningaantal in de bestemming 'Woongebied – 1', met vergroting van het vlak, langs de Noorddammerweg, ter plaatse van perceel 7274. Daarmee samenhangend verkleining van twee naastgelegen vlakken met maximum woningaantal. *(Deze wijziging is mede aangebracht vanwege en (mede) op basis van een ingediende zienswijze.)*
- Toevoeging van een aanduidingsvlak 'vrijstaand' in de bestemming 'Woongebied – 1', langs de Noorddammerweg, ter plaatse van perceel 7274, conform het bouwperceel in het aangepaste stedenbouwkundig plan. *(Deze wijziging is mede aangebracht vanwege en (mede) op basis van een ingediende zienswijze.)*
- Aanpassing van een bouwvlak in de bestemming 'Woongebied – 1' ter hoogte van perceel 7274, met een verkleining van het bouwvlak in zuidelijke richting met 1,5 meter.
- Aanpassing van een aanduidingsvlak 'vrijstaand' en een vlak met maximum woningaantal in de bestemming 'Woongebied – 1', met vergroting van de vlakken, langs de Noorddammerweg, ter plaatse/hoogte van de percelen 6587, 6588 en 10284, met een vergroting van de vlakken in oostelijke richting, conform het bouwperceel in het aangepaste stedenbouwkundig plan. Daarmee samenhangend verkleining van een naastgelegen vlak met maximum woningaantal en een naastgelegen vlak met de 'specifieke bouwaanduiding – 2'. *(Deze wijziging is aangebracht vanwege en (mede) op basis van een ingediende zienswijze.)*
- Aanpassing van een aanduidingsvlak 'vrijstaand' en een vlak met maximum woningaantal in de bestemming 'Woongebied – 1', langs de Noorddammerweg, ter plaatse van perceel 10917, met een geringe vergroting van de vlakken in oostelijke richting, conform het bouwperceel in



het stedenbouwkundig plan. Daarmee samenhangend verkleining van een naastgelegen vlak met maximum woningaantal en een naastgelegen vlak met de 'specifieke bouwaanduiding – 2'.

- Verwijdering van de twee aanduidingsvlakken 'water' in de bestemming 'Groen'.
- Verwijdering van de bouwaanduiding 'gestapeld' in de bestemming 'Woongebied – 1'.
- Verkleining van het noordwestelijke bouwvlak van de bestemming 'Woongebied – 1' ter hoogte van perceel 3248. Toevoeging van een klein bouwvlak binnen perceel 3248 met een maximum bouwhoogte van 4 meter. *(Deze verkleining en vervanging van het bouwvlak heeft te maken met een aanwezige nutsvoorziening met bouwwerk op perceel 3228).*
- Aanpassing van de volgende maximum woningaantallen in de bestemming 'Woongebied – 1':
 - Vlak met 89 woningen naar 87 woningen. (onder De Singel). *(Deze wijziging is aangebracht vanwege een ingediende zienswijze.)*
 - Vlak met 4 woningen naar 3 woningen (lintwoningen langs de Noorddammerweg). *(Deze wijziging is aangebracht vanwege en op basis van een ingediende zienswijze.)*
 - Vlak met 128 woningen naar 130 woningen. (boven De Singel).
 - Vlak met 15 woningen naar 14 woningen (op noordwestelijk bouwvlak).



Bijlagen bij de Toelichting:

De volgende bijlagen zijn vervangen:

- Stedenbouwkundig plan.
- Beeldkwaliteitsplan.
- Vooronderzoek bodemkwaliteit.
- Watertoets.
- Akoestisch onderzoek.
- Luchtkwaliteitsonderzoek.
- Externe veiligheid onderzoek.
- Stikstofdepositie-onderzoek.
- Notitie milieuzonering.
- M.e.r.-notitie.
- M.e.r.-beoordelingsbesluit.

De volgende bijlagen zijn toegevoegd:

- Hittestress toets.
- Nota van Beantwoording zienswijzen ontwerp bestemmingsplan.
- Besluit hogere waarden grenswaarden geluid (ter vervanging van het ontwerpbesluit).
- De onderhavige Nota van Wijzigingen.