

Bestemmingsplan Apollolaan 58



Vastgesteld

Gemeente Amsterdam
Ruimte en Duurzaamheid
Apollolaan 58

Colofon

Opdrachtgever

Opdrachtnemer Ruimte en Duurzaamheid

IMRO_idn NL.IMRO.0363.K1610BPSTD-VG01

Datum print 19 November 2018

Planstatus vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Ligging van het plangebied	7
1.3	Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2	Plankader, planbeschrijving en voorwaarden wijzigingsbevoegdheid	9
2.1	Geldend bestemmingsplan	9
2.2	Beschrijving van het plan	10
2.3	Voorwaarden wijzigingsbevoegdheid	10
Hoofdstuk 3	Beleidskaders en milieutechnische uitvoerbaarheid	13
3.1	Ladder voor duurzame verstedelijking	13
3.2	Cultuurhistorie	14
3.3	Bodemkwaliteit	15
3.4	Externe veiligheid	16
3.5	Hinder bedrijvigheid	17
3.6	Flora en fauna	17
3.7	Geluid	17
3.8	Luchtkwaliteit	18
3.9	Waterparagraaf	19
3.10	Verkeer en parkeren	21
3.11	Kabels en leidingen	21
Hoofdstuk 4	Juridische planbeschrijving	23
4.1	Algemeen	23
4.2	Artikelsgewijze toelichting	24
Hoofdstuk 5	Financiële en economische uitvoerbaarheid	25
Hoofdstuk 6	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
6.1	Vorbereidingsfase	27
6.2	Ontwerpfase	29

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

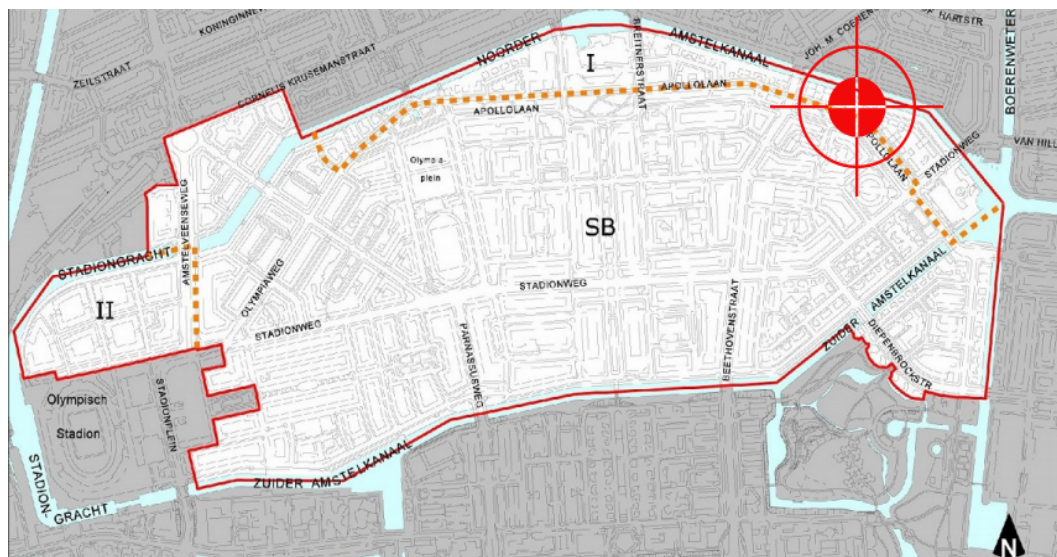
Voor het perceel aan de Apollolaan 58 te Amsterdam is een principe-aanvraag verleend voor het verbouwen van het pand op dat perceel. De werkzaamheden bestaan uit het vernieuwen van kozijnen, puien en dakdelen, het aanbrengen van enkele dakramen en het aanbrengen van een kleine aanlegsteiger in het Noorder Amstelkanaal (waarvoor een watervergunning is aangevraagd). Uit het geldende bestemmingsplan bleek dat op dit adres geen woonbestemming rust maar een kantoorbestemming. Het pand is in het verleden tijdelijk, deels in gebruik geweest als kantoor, de gemeente Amsterdam heeft na constatering hiervan de bestemming hierop aangepast. De afgelopen jaren is het pand echter weer in gebruik als woning, met kantoor aan huis.

De geplande verbouwing heeft betrekking op het gebruik van het pand als woning. De kantoorbestemming is niet in overeenstemming met het feitelijke gebruik. In het geldende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Kantoor' om te zetten naar de bestemming 'Wonen'.

Om gebruik te maken van deze bevoegdheid moet aan een aantal voorwaarden worden voldaan. De wijze waarop aan deze voorwaarden wordt voldaan is beschreven in de volgende hoofdstukken.

1.2 Ligging van het plangebied

Het perceel is gelegen aan de Apollolaan 58 in Amsterdam. Het perceel ligt in de Apollobuurt langs het Noorder-Amstelkanaal. De locatie staat op navolgende afbeelding weergegeven.



Afbeelding - ligging plangebied

1.3 Leeswijzer

Het wijzigingsplan voor het perceel Apollolaan 58 bestaat uit regels, een verbeelding en een toelichting. Op de verbeelding zijn de bestemmingen in het plangebied weergegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de regels opgenomen juridische regeling.

De verbeelding en de regels vormen samen de planregeling zoals deze door burgemeester en wethouders wordt vastgesteld.

De toelichting geeft de achtergronden (relevant beleid, resultaten van uitgevoerde onderzoeken) bij de planregeling. Na dit eerste inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plankader, de beschrijving van het wijzigingsplan en de voorwaarden behorende bij de wijzigingsbevoegdheid. In hoofdstuk 3 volgt een beschrijving van de relevante ruimtelijke beleidskaders en de haalbaarheid als het gaat om milieuaspecten zoals geluid, bodem en water. In hoofdstuk 4 wordt uitgelegd op welke wijze dit is vertaald in juridische zin. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid, en in hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid (het overleg ex artikel 3.1.1 Bro). Tot slot zijn de relevante rapporten als bijlage bij de toelichting en/of regels gevoegd.

Hoofdstuk 2 Plankader, planbeschrijving en voorwaarden wijzigingsbevoegdheid

2.1 Geldend bestemmingsplan

Het perceel Apollolaan 58 ligt binnen het bestemmingsplan 'Stadion- en Beethovenbuurt 2012'. Het bestemmingsplan is op 27 september 2012 vastgesteld. In navolgende afbeelding is een fragment van dit bestemmingsplan weergegeven.



Afbeelding - uitsnede verbeelding

In het bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming 'Kantoor' gekregen. De bebouwing (gelegen binnen het bouwvlak) heeft de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 3' gekregen. Voor het bouwvlak geldt een goot-en bouwhoogte van respectievelijk 12 en 13,5 meter. Voor de garage geldt een goot-en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 6,5 meter.

Een deel van het perceel naast het hoofdgebouw is aangeduid als 'parkeerterrein'. De achtertuin mag op basis van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bebouwing" niet worden bebouwd.

Binnen de kantoor-bestemming is een wijzigingsbevoegdheid op basis waarvan het dagelijks bestuur (binnen het huidige bestuurlijke stelsel: het college van burgemeester en wethouders) bevoegd is de bestemming geheel of gedeeltelijk te wijzigen naar de bestemming 'Wonen'. In de planregels van het geldende bestemmingsplan zijn daar voorwaarden aan verbonden (art 10.5.2), zie verder paragraaf 2.3.

2.2 Beschrijving van het plan

Voor de ontstaansgeschiedenis en de beschrijving van het plangebied en van de bestaande functies van het plangebied van het vigerende bestemmingsplan 'Stadion- en Beethovenbuurt 2012' wordt verwezen naar het geldende bestemmingsplan. Voor het onderhavige wijzigingsplan geldt het volgende.

Huidige situatie plangebied

Het pand aan de Apollolaan 58 betreft de helft van een dubbele villa uit 1927 en is voorzien van een kelder, begane grond en twee verdiepingen. Het pand is gelegen met de achterzijde gelegen aan het Noorder Amstelkanaal en heeft een ruime voortuin aan de straatzijde. Op het eigen terrein is ruimte voor circa drie parkeerplaatsen.

Sinds de ontwikkeling van de wijk heeft het perceel een woonfunctie gehad. Het pand is in het verleden tijdelijk in gebruik geweest als kantoor. De afgelopen jaren is het pand echter weer in gebruik als woning, met kantoor aan huis.

Nieuwe situatie plangebied

Het pand is recentelijk als woning gekocht. Het pand blijft, afgezien van enkele kleine aanpassingen, in tact wat betreft cultuurhistorie.

Momenteel is vergunning verleend voor een kleinschalige verbouwing van het pand, dat in tact blijft wat betreft cultuurhistorie. De werkzaamheden bestaan uit het vernieuwen van kozijnen, puin en dakdelen, het aanbrengen van enkele dakramen en het aanbrengen van een kleine aanlegsteiger in het Noorder Amsterkanaal (waarvoor een watervergunning is aangevraagd).

2.3 Voorwaarden wijzigingsbevoegdheid

Voor de bestemmingswijziging van het pand zijn de regels van het geldende bestemmingsplan 'Stadion- en Beethovenbuurt 2012' van toepassing. Binnen de bestemming 'Kantoor' is een wijzigingsbevoegdheid (art 10.5.2) opgenomen, op basis waarvan het dagelijks bestuur (met het nieuwe bestuurlijk stelsel sinds maart 2014: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam) bevoegd is de kantoorbestemming geheel of gedeeltelijk te wijzigen naar de bestemming Wonen. Daarbij dienen de volgende voorwaarden in acht te worden genomen:

- a. het woon- en leefklimaat wordt ter plaatse niet onevenredig aangetast;**
Uit de verbeelding blijkt dat in de directe omgeving sprake is van een overwegende woonfunctie. Het pand is de helft van een dubbele villa. Door middel van het wijzigingsplan wordt de oorspronkelijke woonfunctie vastgelegd.
- b. de uitbreiding of vestiging van de woonfunctie heeft geen onevenredige verkeersaantrekkende werking ten gevolge;**
Op basis van het wijzigingsplan wordt één woning mogelijk gemaakt. De verkeersaantrekkende werking van één woning is lager dan die van een kantoorpand.
- c. er voldaan wordt aan het parkeerbeleid van het Stadsdeel;**
in het wijzigingsplan wordt aangetoond dat voldaan wordt aan de parkeernormen zoals deze zijn opgenomen in de Nota Parkeren in Zuid 2011. Voor een vrijstaande woning wordt uitgegaan van ten minste 1 parkeerplaats op eigen terrein.
Op eigen terrein is in principe ruimte voor drie parkeerplaatsen. Het wordt niet wenselijk geacht om in tuinen onbeperkt parkeervoorzieningen toe te staan. Uitgangspunt is dat de huidige parkeervoorzieningen op eigen terrein worden gerespecteerd, maar dat uitbreiding ervan niet mogelijk wordt gemaakt. Op de verbeelding zijn de bestaande parkeervoorzieningen op eigen terrein aangeduid.
- d. aangetoond is dat de daarvoor geldende voorkeurswaarde vanuit de Wet geluidhinder**

niet overschreden wordt, danwel dat voor het betreffende pand overeenkomstig Bijlage 1 Adressen hogere grenswaarden een hogere waarden zijn vastgesteld of kunnen worden vastgesteld, danwel dat geen hogere grenswaarden vastgesteld zijn en de betreffende gevel met een dove gevel of vergelijkbare geluidswerende voorziening wordt uitgevoerd;

Uit het akoestisch onderzoek, zoals opgenomen in paragraaf 3.10, blijkt dat aan deze randvoorwaarde wordt voldaan.

- e. **woningen, waarvoor overeenkomstig Bijlage 1 Adressen hogere grenswaarden een hogere waarde is vastgesteld, of waarvan een gevel als een dove gevel of als een vergelijkbare geluidswerende voorziening wordt gerealiseerd, zijn voorzien van minimaal één geluidsluwe zijde;**

Uit het akoestisch onderzoek, zoals opgenomen in paragraaf 3.10, blijkt dat aan deze randvoorwaarde wordt voldaan.

- f. **het aantal wooneenheden dat met de wijzigingsbevoegdheid kan worden gerealiseerd bedraagt maximaal 1.523 (studenten)woningen**

Op basis van dit wijzigingsplan wordt één nieuwe woning mogelijk gemaakt. Tot op heden zijn er op basis van de wijzigingsbevoegdheid nog géén (studenten)woningen mogelijk gemaakt. Aan deze randvoorwaarde wordt dus voldaan.

Daarmee voldoet het wijzigingsplan aan de in de wijzigingsbevoegdheid gestelde voorwaarden.

Hoofdstuk 3 Beleidskaders en milieutechnische uitvoerbaarheid

Met de onderhavige bestemmingswijziging zijn geen provinciale, rijks- en/of Europese belangen in het geding. Om de uitvoerbaarheid van het plan te toetsten, wordt het plan hier afgewogen tegen de gemeentelijke beleidskaders en de milieutechnische voorwaarden. Daar waar aan de orde zijn tevens de actuele beleidskaders aangegeven.

3.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

Ladder voor duurzame verstedelijking tot 1 juli 2017

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen ten aanzien van de drie stappen van de ladder voor duurzame verstedelijking. Deze stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor (1) de ruimtevrage, (2) de beschikbare ruimte en (3) de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

In artikel 3.1.6, tweede lid Bro worden de volgende treden van de ladder voor duurzame verstedelijking vastgelegd:

- Trede 1: Is er sprake van een regionale behoefte?
- Trede 2: Is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied?
- Trede 3: Zoek een locatie die multimodaal ontsloten is of kan worden voor de resterende regionale behoefte, indien de behoefte wordt ondervangen buiten bestaand stedelijk gebied.

Voordat gestart wordt met het onderbouwen van de behoefte aan de hand van de ladder (trede 1), moet allereerst sprake zijn van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 1.1.1, lid 1, onder i) is voor stedelijke ontwikkeling een definitie opgenomen: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Het begrip 'woningbouwlocatie', zoals opgenomen in de definitie is niet nader gedefinieerd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het moet echter gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang. Het wijzigen van de bestemming naar 'Wonen' in een bestaand pand is geen stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder. De voorgenomen ontwikkeling hoeft niet te worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking, zoals die gold tot 1 juli 2017.

Ladder voor duurzame verstedelijking per 1 juli 2017

Met ingang van 1 juli 2017 is de gewijzigde Ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. De belangrijkste wijzigingen zijn een vereenvoudiging door het loslaten van de afzonderlijke "treden" en het vervangen van het begrip "actuele regionale behoefte" door 'behoefte'.

Op grond van de gewijzigde ladder is eveneens geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, zodat de voorgenomen ontwikkeling aan de ladder voor duurzame verstedelijking hoeft te worden getoetst. Het betreft een ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied, die uitsluitend een planologische functiewijziging betreft ten behoeve van één woning betreft.

Ook als de ladder niet van toepassing is, dient te worden gemotiveerd dat de ontwikkeling voldoet aan

een goede ruimtelijke ordening en uitvoerbaar is. Een en ander komt hierna aan de orde.

3.2 Cultuurhistorie

Bij het opstellen en uitvoeren van ruimtelijke plannen wordt rekening gehouden met zowel de bekende als de te verwachten cultuurhistorische en archeologische waarden. Wat betreft deze waarden wordt voor de volledigheid verwezen naar hoofdstuk 4 'Cultuurhistorie en monumenten' van de plantoelichting van het geldende bestemmingsplan 'Stadion- en Beethovenbuurt 2012'.

Bebouwing

In paragraaf 4.2 van de plantoelichting van het geldende bestemmingsplan 'Stadion- en Beethovenbuurt 2012' wordt in gegaan op de bijzondere stedenbouwkundige opzet van plan Zuid. Aangegeven wordt dat alleen langs de Apollolaan en tussen de Bernard Zweerskade en de Stadionweg vrijstaande villa's en twee onder één kap woningen voor komen.

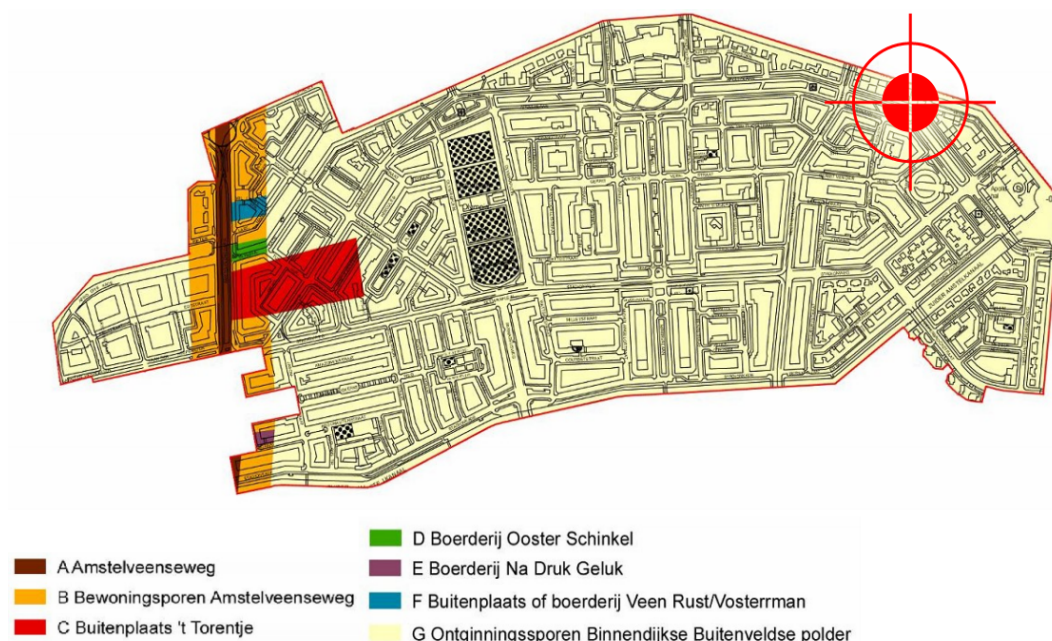
De stedenbouwkundige opzet van de wijk die wordt gekenmerkt door een afwisseling van gesloten bouwblokken en villabebouwing is in het bestemmingsplan vastgelegd door de huidige bebouwing gedetailleerd op de verbeelding in te tekenen.

Ook wordt ingegaan op de kappen van de gebouwen in de Stadion- en Beethovenbuurt. Aangegeven wordt dat de kappen bepalend zijn voor het stedenbouwkundig en ruimtelijk beeld van de wijk. De daken zijn veelal ontworpen en gerealiseerd binnen een architectonische eenheid en verdienen daarom bescherming. Het voorliggende pand aan de Apollolaan 58 is aangemerkt als 'Karakteristieke bouwwerken met architectonische en/of stedenbouwkundige meerwaarde (Orde 3)'. Bij orde-3 panden en panden met een basisorde geldt dat het huidige kapprofiel in principe behouden moet blijven. De orde-3 panden en panden met een basisorde zijn voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - cultuurhistorie 3'. Sinds de inwerkingtreding van het bestemmingsplan Stadion- en Beethovenbuurt 2012 is de ordewaardering van het pand Apollolaan 58 niet gewijzigd, zodat de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 3' op het pand blijft rusten.

Indien de Stadion- en Beethovenbuurt (als onderdeel van Plan Zuid) wordt aangewezen tot Rijksbeschermd Stadsgezicht, zal een zwaarder ruimtelijk regime gaan gelden. In het kader van dit wijzigingsplan heeft een dergelijke aanwijzing echter geen gevolgen, aangezien het wijzigingsplan uitsluitend een gebruiksverandering behelst en er met het wijzigingsplan ten aanzien van het bestaande pand geen bouwontwikkelingen worden beoogd dan wel mogelijk worden gemaakt.

Archeologische monumenten

In paragraaf 4.3 van de plantoelichting van het geldende bestemmingsplan 'Stadion- en Beethovenbuurt 2012' wordt verwezen naar een bureauonderzoek dat door Bureau Monumenten en Archeologie (BMA) van de gemeente Amsterdam voor de Stadion- en Beethovenbuurt een archeologisch bureauonderzoek is uitgevoerd. Op basis van de historisch-topografische inventarisatie zijn binnen het plangebied Stadion- en Beethovenbuurt voornamelijk materiële overblijfselen te verwachten die samenhangen met de ontginnings- en gebruiksgeschiedenis van de 11de/12de tot in de 20ste eeuw. Dit leidt tot een verwachtingskaart van archeologische materiële neerslag voor het plangebied



Afbeelding - Archeologische verwachtingszones

Het onderhavige plangebied Apollolaan 58 valt binnen de zone G 'Ontginningsporen Binnendijkse Buitenveldse polder', met een lage tot geen archeologische verwachtingswaarde.

Op grond van de archeologische verwachtingskaart geldt voor het perceel geen verplichting voor het uitvoeren van een archeologisch veldonderzoek. Bovendien is er sprake van een bestemmingswijziging; er vinden geen grondwerkzaamheden plaats.

3.3 Bodemkwaliteit

In het kader van de onderzoeksplicht van artikel 3.1.6 Bro dient onder andere de bodemgesteldheid in het plangebied in beeld gebracht te worden. In het kader van het Apollolaan 58 is een vooronderzoek uitgevoerd naar de kwaliteit van de bodem. Het vooronderzoek 'Notitie vooronderzoek bodemkwaliteit' (LievenceCSO Milieu BV, 15J075.RAP003.NL, d.d. 19-11-2016) is als bijlage 1 bij de toelichting opgenomen.

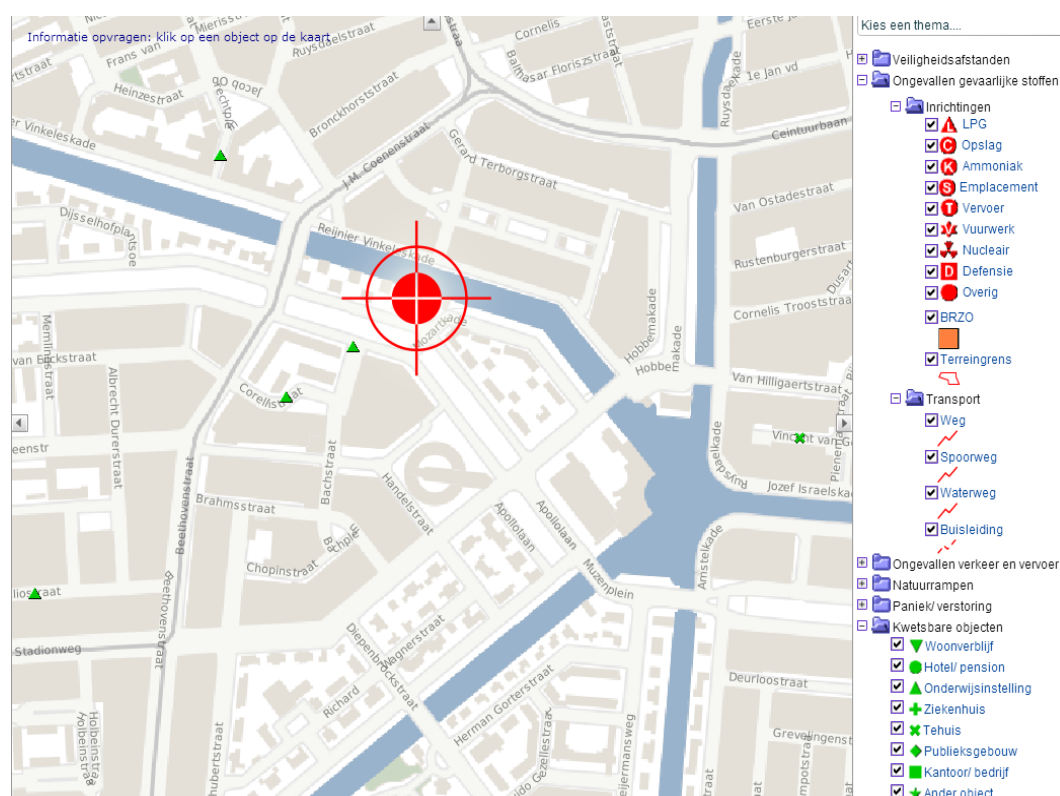
Uit het vooronderzoek komt het beeld naar voren dat de bodem in het plangebied behoort tot bodemfunctieklasse wonen en is gesitueerd binnen zone 1, de meest schone zone in Amsterdam. Op basis van het vooronderzoek wordt dan ook geconcludeerd dat de onderzoekslocatie beschouwd kan worden als onverdacht ten aanzien van bodemverontreiniging. Omdat het om een gebruikswijziging gaat en er geen grondwerkzaamheden plaatsvinden, vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor de planvorming.

3.4 Externe veiligheid

Op 28 oktober 2004 is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi) van kracht geworden. In het besluit zijn richtlijnen opgenomen voor het bouwen en handhaven van gevoelige bestemmingen zoals woningen in de buurt van inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd en/of opgeslagen. In het kader van externe veiligheid worden in hoofdzaak drie mogelijke risicobronnen onderscheiden:

- inrichtingen;
- transportroutes;
- buisleidingen.

Om te bezien welke risicobronnen in of nabij het plangebied aanwezig zijn, is de Risicokaart geraadpleegd. Een uitsnede is hierna weergegeven.



Afbeelding - Uitsnede risicokaart (www.risicokaart.nl)

In de nabijheid van het projectgebied bevinden zich geen inrichtingen die op basis van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi 2004) een potentiële belemmering zouden kunnen vormen voor de voorgestelde ontwikkeling. De dichtstbij liggende risicobron betreft een vuurwerkopslag dat op circa 700 meter van het perceel ligt. Eveneens liggen in of nabij het gebied geen buisleidingen of vervoerstromen die een belemmering kunnen vormen voor de voorgestelde ontwikkeling.

Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling van de voorgenomen wijziging.

3.5 Hinder bedrijvigheid

Uit het geldende bestemmingsplan blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied zich geen bedrijven bevinden waar uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening rekening mee dient te worden gehouden.

Omliggende bedrijven worden door de woning niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd en ter plaatse van de woning is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

3.6 Flora en fauna

In Nederland is de bescherming van natuurwaarden in twee wetten geregeld, namelijk in de Flora- en faunawet (2002) en in de Natuurbeschermingswet (1998). De Flora- en faunawet is gericht op de bescherming van soorten, terwijl de Natuurbeschermingswet gericht is op de bescherming van leefgebieden.

Omdat in het onderhavige geval sprake is van een bestemmingswijziging in een bestaand pand, waarbij geen sprake is van structurele verbouwings- en sloopwerkzaamheden, wordt een quickscan niet noodzakelijk geacht.

3.7 Geluid

Het voorgenomen project voorziet in de ingebruikneming van een nieuw geluidsgevoelig object. Conform de Wet geluidhinder is het noodzakelijk akoestisch onderzoek te doen als nieuwe geluidsgevoelige bebouwing of uitbreiding van dergelijke bestemmingen binnen de geluidszone van een weg worden gesitueerd. Voor het akoestisch onderzoek zijn daarbij alleen de wegen relevant waar een maximum snelheid van 50 kilometer per uur of meer geldt. Voor 30 kilometer wegen hoeft conform artikel 74 lid 2 van de Wet geluidhinder geen akoestisch onderzoek te worden verricht tenzij de wegen een zodanige verkeersintensiteit hebben dat niet uitgesloten kan worden dat er sprake kan zijn van geluidhinder.

Ten behoeve van het wijzigingsplan is in de notitie 'Bestemmingswijziging Apollolaan 58 Amsterdam, Beoordeling wegverkeerslawaaï' (LieveenseCSO Milieu BV, 15J075.RAP001.RL.NL, d.d. 15-10-2015) aandacht besteed aan de 'akoestische voorwaarden' die in de wijzigingsregels zijn opgenomen. De notitie is als bijlage 2 bij de toelichting opgenomen.

In de wijzigingsbevoegdheid om gronden met de bestemming 'Kantoor' om te zetten naar de bestemming 'Wonen' zijn voor wat betreft geluid in de regels van het bestemmingsplan onder andere de volgende voorwaarden opgenomen:

1. dat aangetoond is, dat de daarvoor geldende voorkeurswaarde vanuit de Wet geluidhinder niet overschreden wordt, danwel voor het betreffende pand een hogere waarde is vastgesteld of kan worden vastgesteld, danwel geen hogere grenswaarde vastgesteld is en de betreffende gevel met een dove gevel of vergelijkbare geluidswerende voorziening wordt uitgevoerd;
2. woningen, waarvoor een hogere waarde is vastgesteld, of waarvan een gevel als een dove gevel of als een vergelijkbare geluidswerende voorziening wordt gerealiseerd voorzien zijn van minimaal één geluidsluwe zijde.

ad 1. Hogere waarde vastgesteld

Voor (onder andere) Apollolaan 58 is door Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs akoestisch onderzoek verricht. Uit het onderzoek blijkt dat, als gevolg van het wegverkeer op de Apollolaan, op deze locatie een geluidbelasting van 54 dB optreedt. De voorkeursgrenswaarde voor het

wegverkeerslawaaï wordt hiermee overschreden, maar de hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 63 dB wordt niet overschreden.

Voor deze locatie heeft een afweging voor het vaststellen van een hogere grenswaarde plaats gevonden. Na afweging van mogelijke maatregelen om de geluidbelasting te reduceren en beoordeling van de optredende cumulatieve geluidbelasting, is geconcludeerd dat geluidreducerende maatregelen niet mogelijk zijn en het vaststellen van een hogere waarde noodzakelijk is (zie bijlage 1 'Adressen hogere grenswaarde', zoals opgenomen bij de planregels van het geldende bestemmingsplan 'Stadion- en Beethovenbuurt 2012').

Ad 2. Geluidsluwe zijde

De achterzijde van dit pand kan direct als stille zijde worden aangemerkt, zodat aan de voorwaarde van een stille zijde voor woningen, zoals gesteld in het door Amsterdam geformuleerde beleid 'Vaststelling hogere grenswaarden Wet Geluidhinder', kan worden voldaan. Het college van B&W heeft op 12 juli 2016 het 'Amsterdams Geluidbeleid 2016, hogere waarde Wet geluidhinder' vastgesteld. In deze actualisatie is het beleid op zich niet veranderd.

Conclusie

Aan de voorwaarden met betrekking tot wegverkeerslawaaï, die zijn gesteld aan de wijzigingsbevoegdheid voor het omzetten van de bestemming Kantoor naar de bestemming Wonen voor Apollolaan 58, is voldaan:

- voor het pand is op 14 augustus 2012 een hogere waarde vastgesteld, het uitgangspunt is dat in de tussentijd de akoestische situatie ter plaatse niet is veranderd;

de achterzijde kan worden aangemerkt als geluidluwe zijde.

3.8 Luchtkwaliteit

In de Wet luchtkwaliteit is van bepaalde projecten getalsmatig vastgelegd dat ze "niet in betekende mate" (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Met de inwerkingtreding van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) op 1 augustus 2009, zijn deze grenzen zoals deze in de Wet luchtkwaliteit waren opgenomen verruimd. Een project draagt volgens het NSL "niet in betekende mate" bij zolang de toename van de concentratie fijnstof of stikstofdioxide maximaal 3% bedraagt van de grenswaarde.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van projecten (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Voor woningbouwlocaties geldt dat voor maximaal 1.500 woningen (in geval van één ontsluitingsweg) of 3.000 woningen (in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling) geen beoordeling op luchtkwaliteit hoeft plaats te vinden.

Conclusie

Aangezien de voorgenomen ontwikkeling een bestemmingswijziging betreft, is het plan niet in betekende mate van invloed op de luchtkwaliteit en voldoet het wijzigingsplan aan de Wet luchtkwaliteit.

In aanvulling op hetgeen is vermeld in hoofdstuk 6 van het bestemmingsplan 'Stadion- en Beethovenbuurt 2012', geldt de stedelijke 'Richtlijn gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit Amsterdam'. De richtlijn houdt in dat er geen nieuwe gevoelige bestemmingen mogen worden gerealiseerd in de eerste lijnsbebouwing bij stedelijke wegen met meer dan 10.000 motorvoertuigbewegingen per etmaal binnen een afstand van 50 meter van de rand van de weg. Er is sprake van een gevoelige bestemming

indien een gebouw geheel of gedeeltelijk gebruikt (of bestemd) wordt ten behoeve van basisonderwijs, voortgezet onderwijs, overig onderwijs aan minderjarigen, kinderopvang, verzorgingshuis, verpleegtehuis of bejaardentehuis. Aangezien het onderhavige plan een gebruikswijziging van kantoor naar een woning betreft, is deze stedelijke richtlijn niet van toepassing.

3.9 Waterparagraaf

Inleiding

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vechtstreek, verantwoordelijk voor het waterkwaliteits- en -kwantiteitsbeheer en beheer van waterkeringen. Het onderhoud aan de riolering wordt uitgevoerd door de gemeente Amsterdam.

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is opgenomen dat zowel bij een bestemmingsplan als een vrijstelling op het bestemmingsplan in de vorm van een omgevingsvergunning een watertoets verplicht is met als doel dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij het opstellen van deze plannen. Vooroverleg over de inrichting van de waterhuishouding tussen de initiatiefnemer en de waterbeheerders is verplicht.

Huidige en toekomstige situatie plangebied

Het plangebied betreft een bestaand woonperceel aan de Apollolaan 58.

De woning betreft de helft van een dubbele villa uit 1927 en is voorzien van een kelder, begane grond en twee verdiepingen. Het pand is gelegen met de achterzijde gelegen aan het Noorder Amstelkanaal en heeft een ruime voortuin aan de straatzijde.

Het pand is geruime tijd in gebruik geweest als kantoor, de gemeente Amsterdam heeft op eigen initiatief de bestemming hierop aangepast. De afgelopen jaren is het pand echter gebruikt als woning, met kantoor aan huis.

Het pand is recentelijk als woningen gekocht en men is voornemens de bestemming middels een wijzigingsplan weer terug te wijzigen naar woning. Momenteel is vergunning verleend voor een kleinschalige verbouwing van het pand.

De werkzaamheden bestaan uit het vernieuwen van kozijnen, puin en dakdelen, het aanbrengen van enkele dakramen en het aanbrengen van een kleine aanlegsteiger in het Noorder Amsterkanaal (waarvoor een watervergunning is aangevraagd). In het kader van de watertoets kan gesteld worden dat er geen wijzigingen plaatsvinden in de oppervlakte van bebouwing en verharding of in de wijze waarop afvalwater en hemelwater worden afgevoerd.

Geohydrologische situatie

Het Noorder Amstelkanaal betreft een boezemwater, met hydrovaknummer NAMSK002. In onderstaande tabel zijn de bekende gegevens van dit boezemvak weergegeven.

Het Noorder Amstelkanaal heeft geen primaire of secundaire beschermingszones.

Hydrovakken (watergangen): NAMSK002

Hydrovaknummer Code	NAMSK002
Bodembreedte	19,20
Soort vak	Boezemvak
Plasbermhoogte/diepte (L)	-1,10

Plasbermhogte/diepte (R)	-0,60
Waterbreedte.ref. peil	29,00
Waterpeil	-0,40
Breedte Plasbermbreedte (R)	0,50
Bodemhoogte	-2,40
Talud (L)	3,00
Talud (R)	3,00
Lengte	444
Leggerstatus	Vastgesteld
Categorie	primair
Maaien	Waterschap
Baggeren	Gemeente / Stadsdeel
Drijfvuil	Gemeente / Stadsdeel

De maaiveldhoogte van het woonperceel bedraagt 1,1 tot 1,3 m+NAP (www.ahn.nl).

Gezien het waterpeil in het boezemwater van 0,4 m-NAP, wordt voldaan aan de gewenste minimale drooglegging van 1,3 meter.

Aangezien het perceel direct aan het water ligt, zal dit tot gevolg hebben dat ook de gewenste ontwateringsdiepte (verschil tussen maaiveldhoogte en GHG = minimaal 0,7 meter) geen belemmering zal zijn voor het voorgenomen gebruik. In het verleden is er in of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd.

Waterhuishouding

Het aspect water vormt geen belemmering voor de planontwikkeling, aangezien:

- het plan geen schadelijke gevolgen heeft voor de waterkwaliteit en/of ecologie;
- er geen sprake is van toename van verhard oppervlak. De situatie alsmede het gebruik blijven in feite ongewijzigd, enkel het formele gebruik wijzigt;
- er geen oppervlaktewater gedempt wordt;
- het plangebied niet in beschermingszones van oppervlaktewater of waterkering ligt;
- de afvoer van huishoudelijk afvalwater richting gemeentelijke riolering ongewijzigd blijft;
- de afvoer van hemelwater richting gemeentelijk riolering ongewijzigd blijft.

Conclusie

De planvorming raakt geen waterbelangen.

Het aspect water vormt derhalve geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging.

3.10 Verkeer en parkeren

Op 29 november 2017 is de Nota Parkeernormen Auto vastgesteld, waarin de nieuwe parkeernormen voor auto's zijn vastgesteld voor nieuwbouw en transformatieprojecten in de stad. Volgens dit beleid is het wijzigingsplan als transformatie aan te merken. In een dergelijk geval wordt er gekeken naar de parkeernorm alsof het een nieuwe functie is. In het geval van een woning is de maximale parkeernorm 1 parkeerplaats op eigen terrein.

Op eigen terrein is sprake van een oprit van ongeveer 27 m met een garage. In principe is daarmee ruimte voor drie parkeerplaatsen. Autoparkeerplaatsen op eigen terrein bij woningen worden niet als volledige parkeerplaats meegerekend. Parkeerplaatsen op eigen terrein worden namelijk niet altijd voor parkeren gebruikt. Garages worden vaak als bergruimte gebruikt. Bovendien is er op eigen terrein geen mogelijkheid voor dubbelgebruik voor bezoek van burens.

Volgens de correctietabel van de CROW kan worden geconcludeerd dat er in de huidige planologische situatie op het eigen perceel 1,3 parkeerplaatsen aanwezig zijn. Dit is meer dan toegestaan volgens het beleid. In een dergelijk geval zou er daarom moeten worden afgeweken van de maximale parkeernorm. In onderhavig wijzigingsplan is dat echter niet het geval, omdat het parkeren op eigen terrein immers planologisch al is toegestaan.

3.11 Kabels en leidingen

Voor zover bekend liggen in het plangebied geen leidingen of kabels die een planologische doorwerking behoeven in dit wijzigingsplan.

Daarmee past het wijzigingsplan binnen de gemeentelijke beleidskaders en milieutechnische voorwaarden.

Hoofdstuk 4 Juridische planbeschrijving

4.1 Algemeen

Waar de overige paragrafen van deze toelichting de achtergronden van het wijzigingsplan belichten, geeft deze paragraaf een toelichting op de bestemmingsplanregels. Het (juridisch deel van het) wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding (oftewel de plankaart) en regels, vergezeld van een toelichting.

Regels

Het wijzigingsplan sluit inhoudelijk zo veel mogelijk aan bij de regels (en verbeelding) van het geldende bestemmingsplan 'Stadion- en Beethovenbuurt 2012' (het moederplan). Tenzij in de regels van dit wijzigingsplan anders is bepaald, zijn de regels in het geldende bestemmingsplan 'Stadion- en Beethovenbuurt 2012', voor zover relevant, onverminderd van toepassing op dit wijzigingsplan.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. In paragraaf 4.2 worden de regels per artikel toegelicht. Uitgelegd wordt wat de bedoeling en strekking is van de verschillende onderdelen van de regels.

Verbeelding

De verbeelding heeft een functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het wijzigingsplan.

De wijziging betreft een wijziging van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Stadion- en Beethovenbuurt 2012'. De wijziging heeft feitelijk uitsluitend betrekking op een wijziging van de bestemming Kantoor naar de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'. Op de verbeelding krijgt het hoofdgebouw, inclusief de zij- en achtertuin, de bestemming 'Wonen'. De voortuin wordt bestemd als 'Tuin'.

De bouwvlakken met de bijbehorende bouwmaten blijven gehandhaafd. Voor het hoofdgebouw geldt een goot-en bouwhoogte van respectievelijk 12 en 13,5 m. Voor de garage geldt een goot-en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 6,5 m.

Een deel van het perceel naast het hoofdgebouw is een deel van de gronden aangeduid als 'parkeerterrein'. De achtertuin mag op basis van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bebouwing" niet worden bebouwd.

De bebouwing (gelegen binnen het bouwvlak) behoudt de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 3'.

Toelichting

De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van de bestemming en overige regels. In de toelichting wordt ook een relatie met het relevante beleid gelegd en een gebiedsbeschrijving gegeven.

4.2 Artikelsgewijze toelichting

In de standaarden voor vergelijkbaarheid, de SVBP 2012, is voorgeschreven hoe de regels van het bestemmingsplan dienen te worden opgebouwd. Voor de leesbaarheid en raadpleegbaarheid dienen de regels in hoofdstukken te worden geplaatst. Daarbij dient een vaste volgorde te worden aangehouden. De regels van het bestemmingsplan zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken.

In deze paragraaf worden de niet voor zichzelf sprekende en bijzondere juridische aspecten van de bestemmingsbepalingen toegelicht. Het beleid wordt niet toegelicht, maar de wijze van regelen.

4.2.1 Hoofdstuk1 - Inleidende regels

In hoofdstuk 1 wordt een omschrijving gegeven van enkele nieuwe begrippen, aanvullend op de begrippen uit het moederplan. De nieuwe begrippen betreffen de begrippen voor het plan (het moederplan 'Stadion- en Beethovenbuurt 2012') en het onderhavige wijzigingsplan. Tevens is aangegeven dat de inleidende regels van het moederplan 'Stadion- en Beethovenbuurt 2012', voor zover relevant, verder onverminderd en ongewijzigd van toepassing zijn op het wijzigingsplan.

4.2.2 Hoofdstuk 2 - Bestemmingen

In hoofdstuk 2 worden de bestemmingsregels omschreven volgens de voorgeschreven opbouw conform het Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Hier is aangegeven dat de bestemmingsregels van het moederplan 'Stadion- en Beethovenbuurt 2012', voor de bestemmingen 'Tuin', 'Wonen' en voor de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 3' onverminderd en ongewijzigd van toepassing zijn op het wijzigingsplan.

Voor het overige zijn de bestemmingsregels van het moederplan voor zover deze relevant zijn, onverminderd en ongewijzigd van toepassing verklaard op het wijzigingsplan.

4.2.3 Hoofdstuk 3 - Algemene regels

In hoofdstuk 3 staan de algemene regels die volgens de SVBP 2012 als volgt zijn opgebouwd: antidubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels, algemene aanduidingsregels, algemene wijzigingsregels, verwezenlijking in de naaste toekomst, algemene procedureregels, overige regels. Ook hier is volstaan met het aangeven dat de algemene regels van het moederplan 'Stadion- en Beethovenbuurt 2012', voor zover relevant, onverminderd en ongewijzigd van toepassing zijn op het wijzigingsplan.

4.2.4 Hoofdstuk 4 - Overgang en slotregels

In hoofdstuk 4 worden doorgaans het overgangsrecht en de slotregel omschreven. Omdat de overgangsrechtregels in het moederplan 'Stadion- en Beethovenbuurt 2012' eveneens van toepassing kunnen worden verklaard op het wijzigingsplan, is hier aangegeven dat deze overgangsrechtregels onverminderd en ongewijzigd van toepassing zijn op het wijzigingsplan.

De slotregel geeft ten slotte de officiële benaming van het wijzigingsplan weer alsmede de datum van vaststelling door de burgemeester en wethouders. In de slotregel van het onderhavige wijzigingsplan is bepaald dat de regels van het wijzigingsplan worden aangehaald als: Regels van het 'Apollolaan 58'.

Hoofdstuk 5 Financiële en economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk besluit dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) minimaal inzicht te worden gegeven in de financiële en economische uitvoerbaarheid van het plan.

Exploitatieplan

Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar.

Omdat het onderhavige wijzigingsplan geen aangewezen bouwplannen mogelijk maakt en er uitsluitend toe dient om de vigerende bestemming 'Kantoor' te wijzigen in de bestemming 'Wonen', worden voor de gemeente geen op de initiatiefnemer te verhalen kosten verwacht.

Er hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld.

Erfpacht

Een erfpachtconversie is niet aan de orde, aangezien Apollolaan 58 kadastraal reeds staat geregistreerd als eengezinswoning met erfpacht.

Overeenkomst

Met de initiatiefnemer wordt een planschadeovereenkomst gesloten. In deze overeenkomst worden afspraken gemaakt met betrekking tot de tegemoetkoming in schade. Er wordt niet verwacht dat onderhavig wijzigingsplan zal leiden tot planschade. Mocht voorliggend plan aanleiding geven tot planschade, dan is dit voor rekening van de initiatiefnemer. Ook de andere financiële risico's die samenhangen met de ontwikkeling zullen voor rekening komen van de initiatiefnemer.

Daarmee loopt de gemeente in het kader van dit wijzigingsplan geen financiële risico's.

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Voorbereidingsfase

Het onderhavige wijzigingsplan dient er uitsluitend toe om de vigerende bestemming 'Kantoor' te wijzigen in de bestemming 'Wonen'.

Verwacht wordt dat het wijzigingsplan maatschappelijk uitvoerbaar is en gezien de beperkte reikwijdte niet leidt tot bezwaren bij belanghebbenden. Daarom is er van afgezien het concept-wijzigingsplan voor eenieder ter inzage te leggen. In de ontwerpfase zal het ontwerp-wijzigingsplan wel ter inzage gelegd (zie hierna).

Het Besluit ruimtelijke ordening geeft in artikel 3.1.1 aan, dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Omdat het onderhavige wijzigingsplan niet in strijd is met de stedelijke beleidskaders en er evenmin provinciale en/of rijksbelangen in het geding zijn, is het concept-wijzigingsplan toegezonden aan de volgende instanties:

1. Gemeente Amsterdam:
 - a. Bureau Monumenten en Archeologie;
 - b. Cluster Ruimte en economie:
 - rve Wonen;
 - rve Economie;
 - rve Verkeer en openbare ruimte;
 - rve Grond & Ontwikkeling;
2. Dienst Binnenwaterbeheer;
3. Hoogheemraadschap Amstel, Gooi, en Vecht, p/a Waternet;
4. Brandweer Amsterdam-Amstelland;
5. KPN Telecom Netwerk Operations;
6. Liander;
7. NV Nederlandse Gasunie;
8. Tennet T.S.O.;
9. Nuon;
10. Gas Transport Services.

Deze vooroverlegpartners is twee weken de tijd gegeven om op het concept-wijzigingsplan te reageren.

Naar aanleiding hiervan zijn de volgende reacties ontvangen:

1. **Gemeente Amsterdam:**
 - a. **Bureau Monumenten en Archeologie:**
Van deze vooroverlegpartner is geen reactie ontvangen.
 - b. **Cluster Ruimte en economie:**
 - **rve Wonen:**
Deze vooroverlegpartner heeft aangegeven geen bezwaar tegen het plan te hebben.
Antwoord:
Deze vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassingen.
 - **rve Economie;**
Van deze vooroverlegpartner is geen reactie ontvangen.

- **rve Verkeer en openbare ruimte:**

Van deze vooroverlegpartner is geen reactie ontvangen.

- **rve Grond & Ontwikkeling:**

Deze vooroverlegpartner heeft aangegeven geen bezwaar tegen het plan te hebben.

Antwoord:

Deze vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassingen.

2. Dienst Binnenwaterbeheer:

Van deze vooroverlegpartner is geen reactie ontvangen.

3. Hoogheemraadschap Amstel, Gooi, en Vecht, p/a Waternet:

Vanuit Waternet is de vraag gesteld voor welke vaartuigen (en welke maximale afmeting) de steiger aan de achterzijde van de woning is bedoeld.

Antwoord:

De steiger bevindt zich op het water. Het onderhavige wijzigingsplan heeft geen betrekking op de bestemming 'Water', grenzend aan het plangebied. Voor de steiger is in een eerder stadium een vergunning verleend. Via de meldingsplicht is Waternet daarvan op de hoogte gesteld.

Naar aanleiding van de meldingsplicht heeft Waternet aangegeven dat de aanvraag voldeed aan de voorwaarden die in artikel 5.2 lid 1 van het Keurbesluit Vrijstellingen worden gesteld aan de aan steigers verbonden afmetingen. Daardoor was de te plaatsen steiger niet vergunning- of meldingsplichtig. Waternet heeft de aanvraag niet verder in behandeling genomen en het dossier gesloten.

Deze vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassingen.

4. Brandweer Amsterdam-Amstelland:

Van deze vooroverlegpartner is geen reactie ontvangen.

5. KPN Telecom Network Operations:

Van deze vooroverlegpartner is geen reactie ontvangen.

6. Liander:

Van deze vooroverlegpartner is geen reactie ontvangen.

7. NV Nederlandse Gasunie:

De Gasunie heeft het voorontwerp wijzigingsplan getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid. Op grond van deze toetsing komt de vooroverlegpartner tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van onze dichtst bij gelegen aardgastransportleiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Antwoord:

Deze vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassingen.

8. Tennet T.S.O:

Tennet heeft aangegeven dat er geen belangen van het bedrijf worden betrokken.

Antwoord:

Deze vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassingen.

9. Nuon:

Van deze vooroverlegpartner is geen reactie ontvangen.

10. Gas Transport Services:

Van deze vooroverlegpartner is geen reactie ontvangen.

6.2 Ontwerpfase

Het ontwerpwijzigingsplan wordt gedurende 6 weken voor eenieder op het stads kantoor ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden zienswijzen indienen bij burgemeester en wethouders. De kennisgeving van het besluit tot vaststelling van de wijziging geschiedt langs elektronische weg. De aanpassingen die volgen uit de zienswijzen worden verwerkt in het wijzigingsplan. Ook worden er -indien nodig- ambtshalve aanpassingen doorgevoerd. Binnen acht weken na afloop van de zienswijzentermijn, nemen burgemeester en wethouders een besluit omtrent de wijziging: ze stellen het wijzigingsplan al dan niet vast.

Tegen een besluit omtrent vaststelling staat rechtsreeks beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS). De termijn om beroep in te dienen bij de ABRvS vangt aan met ingang na de dag dat het vaststellingsbesluit ter inzage is gelegd.

Het ontwerp van het wijzigingsplan heeft van [DATUM] tot [DATUM] voor eenieder ter inzage gelegen op het stads kantoor.

[...]

Het wijzigingsplan is op [DATUM] door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld.

