

Aanvullingen ontheffingsaanvraag Amsteldijk Noord 17 te Amstelveen

Deze aanvulling op de ontheffingsaanvraag bestaat uit de volgende onderdelen:

- 1) Een toelichting op hoe tot het huidige stedenbouwkundig plan is gekomen;
- 2) Nadere bouwtekeningen;
- 3) Een nadere toetsing aan huidig geldend bestemmingsplan.

1) Stedenbouwkundig plan

Omdat dit plan zich bevindt op een markante plek aan de Amstel binnen Bijzonder Provinciaal Landschap, binnen de Amstelscheg, binnen bijzonder Welstandsgebied en het Beeldkwaliteitplan Amsteldijk 2020 van toepassing is, gelden hogere beeldkwaliteitseisen.

Stedenbouw en architectuur zijn bij dit plan zeer met elkaar verweven. Welstand/ stadsbouwmeester en/of stadsarchitect zijn in een vroeg stadium en bij alle wijzigingen betrokken geweest tijdens de planvorming en toetsing. Deze markante plek leent zich voor een verbijzondering; de traditionele regels uit het bestemmingsplan en de traditionele materialisering vormen het uitgangspunt voor de moderne interpretatie in het ontwerp. Het volume, de voetprint en het programma zijn teruggebracht en passend gemaakt binnen zijn specifieke locatie.

Welstand/stadsarchitect en/of stadsbouwmeester zijn 9x op verschillende momenten betrokken geweest bij de planvorming.

Hieronder volgt een tijdlijn van de ontwikkelingen die de vanaf 2016 tot nu hebben plaatsgevonden.

- **15 september 2016:** de initiatiefnemer (makelaar) meldt zich bij Stedelijke ontwikkeling.
- **22 september 2016:** 1^e oriënterende gesprek massastudie.
Transformatie van tankstation/garagebedrijf naar wonen. Architect denkt aan een massa van 3 bouwlagen en een ruime kap. Met 2 appartementen.
- **12 oktober 2016:** stedenbouw overlegt met stadsarchitect/welstand.
- **31 oktober 2016:** het initiatief wordt besproken in de staf van de wethouder.
*Het omzetten van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming langs de Amsteldijk-Noord is een gewenste ontwikkeling.
Voor massa en verschijningsvorm langs de Amsteldijk is een beeldkwaliteitsplan opgesteld als toetsingskader. Hier geldt voor de locatie het type 'dijkhuis'.
De locatie vormt tevens de kop van een rij woningen en heeft door de verspringing naar voren een bijzondere positie.
Met een massa van maximaal twee bouwlagen en een kap is op een ruimtelijk aanvaardbare manier een kop te realiseren voor de bebouwing aan het Bankraspad die geen geweld doet aan de naastgelegen arbeiderswoningen langs de Amsteldijk die bestaan uit één bouwlaag met een kap. De hoogte wijkt af van het BKP Amsteldijk, echter de hoogtes die gelden in het huidige bestemmingsplan (goothoogte 6m en nokhoogte 10m) zouden toereikend (kunnen) zijn.*
- **19 januari 2017:** makelaar vraagt of hij het gemeentelijk perceel aan de Amsteldijk, voor Amsteldijk Noord 17, mag kopen bij Grondzaken. Geen medewerking verlenen.
- **6 oktober 2017:** Vergunningaanvraag nieuw plan ingediend (door huidige architect).
*Drie appartementen. Drie lagen met twee lagen kelder eronder.
Voetprint, volume en kelder te groot.
Geen medewerking verlenen.*

- **10 november 2017:** brief afronding Vooroverleg.
Geen medewerking verlenen vanwege stedenbouwkundige en welstandelijke bezwaren.
- Welstandsoverleg Vooroverleg verzoek.
- **29 december 2017:** gesprek makelaar en vergunningenmanager
- **19 januari 2018:** nieuw ontwerp in de maak. Architect vraagt randvoorwaarden. Over bouwhoogte van maximaal 4 meter van deel van het bouwvlak.
- **30 april 2018:** negatief eindadvies Principeverzoek. Plan niet haalbaar.
- **19 september 2018:** overleg met welstand en stedenbouw.
- **12 oktober 2018:** eindadvies verstuurd, zaaknummer afgesloten.
- **29 oktober 2018:** Nieuw advies stedenbouw op nieuw vooroverleg. Weer negatief.
- **20 december 2018:** Plan bij welstand geweest. Bezwaar.
- **31 januari 2019:** Plan bij Welstand. Aangepast. Op hoofdlijnen geen bezwaar.
- **22 november 2018:** aangepaste tekeningen bij Welstand.
- **Februari 2019:** in staf met wethouder geweest.
- **20 februari 2020:** verzoek indienen bij Postbus Principeverzoeken.
- **2 maart 2020:** ambtelijk overleg met initiatiefnemer.
- **5 maart 2020:** Staf wethouder. Bebouwing zo ver mogelijk van Amstel af positioneren.
- **9 maart 2020:** Nieuw gesprek projectleider en initiatiefnemer.
- **29 april 2020:** Ontwikkelaar verzoekt wethouder te spreken.
- **15 mei 2020:** brief uit naar ontwikkelaar.
- **27 mei 2020:** reactie welstand gestuurd aan initiatiefnemer.
- **28 mei 2020:** geconstateerd dat planverbeelding in BP Wester-Amstel 2018 is aangepast.
- **Juni 2020:** stadsbouwmeester en wethouder hebben een overleg.
- **2 juli 2020:** afspraak met architect.
- **17 september 2020:** afspraak met architect.
- **24 september 2020:** in staf wethouder. Positief dat voetprint kleiner is en verder van de Amstel af.
- **8 oktober 2020:** nogmaals digitale ondergrond en BP verstrekt aan architect.
- **20 oktober 2020:** stedenbouw en stadsbouwmeester bespreken plan bij Initiatievenoverleg.
- **21 oktober 2020:** plan in Welstand. Geen bezwaar.
Advies aan architect: toestemming Waterschap en burens vragen.
- **8 januari 2021:** aangepaste tekeningen voor anterieure overeenkomst.
- **13 januari 2021:** let op Lianderkast. Initiatiefnemer moet een Clcmelding doen.
- **8 februari 2020:** programma gewijzigd naar 2 appartementen.
- **26 maart 2021:** gemeente verstrekt lijst in te dienen rapporten.
- **19 april 2021:** Mockup gevel voor welstand.
- **13 januari 2022:** Nieuwe parkeernota vastgesteld.
- **17 januari 2022:** Definitieve versie Anterieure Overeenkomst/Overeenkomst tot kostenverhaal verstrekt aan grondeigenaar. Door beide partijen getekend op 2 mei 2022.
- **10 januari 2023:** Ontheffingsaanvraag Omgevingsverordening Provincie Noord-Holland.

2) Nadere bouwtekeningen

De bouwtekeningen voor het beoogde plan zijn separaat toegevoegd als pdf bestanden.

De volgende bestanden zijn bijgeleverd:

- 210108 – Amstelveen – DO-SIT-02 parkeren
- 210108 – doorsnede AA
- 210108 – doorsnede BB
- 210108 – noordgevel
- 210108 – oostgevel

- 210108 – zuidgevel
- 210108 – plattegrond kelder
- 210108 – plattegrond begane grond
- 210108 – plattegrond 1^{ste} verdieping
- 210108 – plattegrond 2^{de} verdieping
- 210108 – plattegrond dakaanzicht
- 210108 – projectinformatie
- 210108 – situatietekening
- Amsteldijk Noord 17 – Buren – 01

3) Nadere toetsing huidig geldend bestemmingsplan

Het geldend bestemmingsplan 'Wester Amstel 2018', vastgesteld op 12 december 2018, is, gaat op verschillende punten nader in op de functies en bebouwingen binnen het bestemmingsplangebied.

Onder paragraaf 2.2 gaat het bestemmingsplan in op verschillende functies die binnen het plangebied voorkomen. Functies als Wonen, Agrarisch gebruik, Recreatief gebruik en Gemengd gebruik worden onderscheiden. Alle overige functies zijn geschaald onder 'overig gebruik'. Onder dit kopje worden gebiedsvreemde functies beschreven. Deze worden als minder passend ervaren binnen het gebied, maar zijn van oudsher legaal aanwezig en daarom bestemd middels een maatbestemming. Specifiek worden hierbij 'een aantal solitaire bedrijfsvestigingen langs de Amsteldijk' benoemd. Onderhavig projectlocatie betreft ook zo'n gebiedsvreemde functie. De bedrijfsfunctie is niet passend binnen de woonbestemmingen in de directe omgeving van de projectlocatie. Het is wenselijk om dit perceel functioneel beter aan te laten sluiten bij de omgeving.

Daarnaast stuurt het bestemmingsplan op het behouden van de openheid van het gebied, hetgeen erg belangrijk is om het waardevolle gebied te behouden. In het zuiden van het bestemmingsplangebied is het oude buurtschap 'Buurt over Ouderkerk' gelegen. Hier vindt verdichting in bebouwing plaats. Ter plaatse van Buurt over Ouderkerk bestaat de bebouwing uit lintbebouwing, zowel enkelzijdig als dubbelzijdig. Vanuit Buurt over Ouderkerk naar het noorden neemt de verdichting in bebouwing langzaam af en neemt de openheid van het landelijk gebied weer toe. Het projectgebied Amsteldijk Noord 17 is gelegen in een bebouwingslint dat voortvloeit uit Buurt over Ouderkerk. De verdichting neemt hier langzaam af, maar van openheid is nog geen sprake. Het perceel is, op de oostzijde na, volledig omgeven door woonbebouwing. Aan de noord- en zuidzijde wordt het perceel begrenst door de Amsteldijk Noord en aan de westzijde is het Bankraspad gelegen. Door de nieuwe bebouwing binnen de plot van het huidig bestemmingsplan te realiseren, zal de verdichting niet verder toenemen.