

# De Zwarte Kat moet landelijk blijven

## Inleiding

In het Buurtschap De Zwarte Kat aan de Amsteldijk Zuid 105 te Amstelveen, ligt te midden van de polders Middelpolder, Bovenkerkerpolder en De Ronde Hoep, een perceel waar de laatste jaren veel om te doen is geweest. Al eeuwen is op dit perceel Café De Zwarte Kat gevestigd. Helaas is de eigenaar met pensioen gegaan enige jaren geleden en heeft hij het lot van het perceel en het Café, in handen gegeven van een projectontwikkelaar die op deze mooie locatie drie villa's wilde ontwikkelen.

## Landelijk gebied

De Amsteldijk Zuid 105, het perceel dus waarop Café De Zwarte Kat gelegen is, is duidelijk aan te merken als landelijk gebied en niet als stedelijk gebied. In het bestemmingsplanplan dat de gemeente op verzoek van genoemde ontwikkelaar enige jaren geleden heeft opgesteld met als doel de drie villa's aldaar mogelijk te maken, merkte de gemeenteraad het perceel van De Zwarte Kat echter aan als bestaand stedelijk gebied. Om die reden was het volgens de gemeenteraad aanvaardbaar dat er drie grote huizen kwamen die de stedelijke functie zouden versterken. Gelukkig stak de Raad van State daar een stokje voor en vernietigde het plan op 31 augustus 2022<sup>1</sup>. De Provinciale Verordening Noord Holland 2019 bepaalde volgens de Raad van State wel degelijk dat het gebied waarin Café De Zwarte Kat ligt, behoort tot de bufferzone van het Groene Hart waarin geen nieuwe woningen toegevoegd mogen worden.

## Geen stedelijk gebied

Bestaand stedelijk gebied is een begrip uit artikel 1.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Volgens de gangbare interpretatie van dit artikel gaat het daarbij om een "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur." Wie het buurtschap De Zwarte Kat kent, met daarin centraal het café met dezelfde naam, denkt bij deze definitie juist niet aan De Zwarte Kat. Het hele buurtschap, met daaromheen de weilanden en middenin het café met steiger aan het water, doet landelijk aan. Onverschillig of er nou wel of niet een café terug komt op het perceel, in ieder geval moet de plek landelijk blijven en juist niet verstedelijken.

## Landschappelijke waarden behouden

De charme van de twee buurtschappen Nes aan de Amstel en De Zwarte Kat, gelegen in het groene, open en historische polderlandschap zo dicht bij metropool Amsterdam, is uniek. Wie Amsterdam uit fietst bij Buitenveldert of in Amstelveen de wijk Waardhuizen verlaat, waant zich meteen heel ver van de stad. Dat moet zo blijven, als het aan de Dorpsraad Nes aan de Amstel ligt en aan de commissie De Zwarte Kat. Juist nu er grote druk ligt op overheden om zoveel mogelijk woningen te bouwen, is het belangrijk om pal te staan voor landschappelijke waarden. Het Groene Hart en de zones daaromheen die het Groene Hart beschermen tegen de oprukkende stad, zijn het meer dan waard om te beschermen. Het perceel van De Zwarte Kat krijgt voor hetzelfde geld een invulling die de landelijke functie van het gebied juist versterkt in plaats van verzwakt. En ook dan kan de eigenaar zijn voordeel doen met de ontwikkeling van zijn perceel.

---

<sup>1</sup> ABRvS 31 augustus 2022, ECLI:NL:RVS:2022: 2551

Het huidige bestemmingsplan *Landelijk gebied* maakt op het perceel van De Zwarte Kat mogelijk, een bedrijfswoning met tuin en een kleinschalige horecavoorziening tot categorie III met parkeervoorzieningen. Van toegelaten stedelijke functies is planologisch geen sprake, noch op het perceel zelf, noch in het gebied daaromheen. Een kleinschalige horecavoorziening past precies in het landschap waarin stedelingen komen recreëren en genieten van de rust. De titel van het voorgaande bestemmingsplan is in dat verband veelzeggend, evenals de opmerking onder paragraaf 3.2.2 van de toelichting van het plan met betrekking tot het deelgebied Wester Amstel Zuid waar het perceel aan de Amsteldijk Zuid 105 onder valt:

“Dit deelgebied valt buiten de door de provincie Noord Holland vastgestelde stedelijke contour. Het deelgebied valt binnen het zogenaamde Groene Hart van de randstad.”

Het feit dat Amsteldijk Zuid 105 gelegen is aan een smalle dijkweg bevestigt bovendien dat het gebied landelijk is. Het betreft een smalle dijkweg waarop inhalen voor automobilisten niet is toegestaan. Enkel tractoren mogen door automobilisten worden ingehaald. Op de dijk wordt door recreanten gewandeld die genieten van de naastgelegen Amstel.

## Geen ontheffing ontwikkeling door PS

De gemeente Amstelveen heeft ten behoeve van de ontwikkeling van het perceel Amsteldijk Zuid 105 ontheffing aangevraagd bij Provinciale Staten voor de verdere ontwikkeling van het plan. De ontwikkelaar blijft bij zijn oorspronkelijke plan en wil nog steeds drie villa's ontwikkelen op het perceel. Het toelaten van deze ontwikkeling door Provinciale Staten kan de opmaat zijn voor de aanvraag van nog meer stedelijke functies in het gebied. De Dorpsraad Nes aan de Amstel en de Commissie De Zwarte Kat vrezen dat dan op een zeker moment het hek van de dam is en het karakter van het gebied definitief verandert.

U bent als provincie de traditionele beschermer van het landelijk gebied. Om die reden vragen wij u om het perceel van Café De Zwarte Kat met zijn lange historie, te behoeden voor een ontwikkeling die louter ingegeven is door financiële overwegingen van de eigenaar en niets te maken heeft met het algemeen belang of met de belangen waar u als provincie voor staat. Wij vragen u om Café De Zwarte Kat en de vernietiging van het bestemmingsplan Zwarte Kat door de Raad van State bovendien te beschouwen in een ruimer kader waarin de bescherming van het landelijk gebied centraal staat wij als buurtschap kunnen rekenen op uw steun bij onze eigen inspanningen om het landelijk gebied te beschermen.

Wij danken u voor uw aandacht,

Hoogachtend,

Dorpsraad Nes aan de Amstel

Bewonerscommissie De Zwarte Kat

Namens dezen,

Sandra Meulenbelt

ECLI	ECLI:NL:RVS:2022:2551
Datum uitspraak	31 augustus 2022
Inhoudsindicatie	<p>Bij besluit van 23 april 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders van Amstelveen een besluit hogere waarden genomen. Bij besluit van 2 juni 2021 heeft de raad van de gemeente Amstelveen het bestemmingsplan "Amstedijk Zuid 105" vastgesteld. Het plan voorziet in de ontwikkeling van drie vrijstaande woningen op het perceel Amstedijk Zuid 105 in Amstelveen. Op het perceel staat nu het voormalige café De Zwarte Kat. De oostzijde van het plangebied grenst aan de Amstedijk Zuid en ligt voor een deel op en aan de dijk. Ten oosten van het plangebied ligt de rivier de Amstel. Bij besluit van 23 april 2021 heeft het college ten behoeve van het plan "Amstedijk Zuid 105" hogere waarden vastgesteld voor de drie voorziene woningen. Bij besluit van 14 juli 2021 heeft het college een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van drie woningen op het perceel.</p>

Volledige tekst

202105572/1/R1.

Datum uitspraak: 31 augustus 2022

AFDELING  
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

[appellant A] en [appellant B], beiden wonend te Amstelveen,

appellanten,

en

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

verweerders.

#### Procesverloop

Bij besluit van 23 april 2021 heeft het college een besluit hogere waarden genomen.

Bij besluit van 2 juni 2021 heeft de raad het bestemmingsplan "Amsteldijk Zuid 105" vastgesteld.

Bij besluit van 14 juli 2021 heeft het college aan Zuiver Vastgoed Amsterdam B.V. (hierna: Zuiver Vastgoed) een omgevingsvergunning voor bouwen verleend voor de realisatie van drie woningen op het perceel Amsteldijk Zuid 105 in Amstelveen.

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

Tegen deze besluiten hebben [appellant A] en [appellant B] beroep ingesteld.

De raad en het college hebben een verweerschrift ingediend.

De raad en het college en [appellant A] en [appellant B] hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 4 mei 2022, waar [appellant A] en [appellant B], vergezeld van [gemachtigde], bijgestaan door mr. M.M.H. Sangers, advocaat in Amsterdam, en de raad en het college, vertegenwoordigd door N. Cuperus, zijn verschenen. Voorts is ter zitting Zuiver Vastgoed, vertegenwoordigd door mr. M.L.M. Frantzen, advocaat in Amstelveen, als partij gehoord.

#### Overwegingen

##### Inleiding

1. Het plan voorziet in de ontwikkeling van drie vrijstaande woningen op het perceel Amsteldijk Zuid 105 in Amstelveen. Op het perceel staat nu het voormalige café De Zwarte Kat. De oostzijde van het plangebied grenst aan de Amsteldijk Zuid en ligt voor een deel op en aan de dijk. Ten oosten van het plangebied ligt de rivier de Amstel.

Bij besluit van 23 april 2021 heeft het college ten behoeve van het plan "Amsteldijk Zuid 105" hogere waarden als bedoeld in artikel 110a van de Wet geluidhinder (hierna: Wgh) vastgesteld voor de drie voorziene woningen.

Bij besluit van besluit van 14 juli 2021 heeft het college een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder a, gelezen in samenhang met artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) verleend voor het bouwen van drie woningen op het perceel.

[appellant A] en [appellant B] kunnen zich niet met de besluiten verenigen.

##### Ontvankelijkheid

2. De raad, het college en Zuiver Vastgoed stellen dat het beroep van [appellant A] en [appellant B] niet-ontvankelijk moet worden verklaard, omdat zij op te grote afstanden van het plangebied wonen. Bovendien heeft het bestemmingsplan volgens de raad en het college betrekking op drie woningen op een bestaand bebouwd en ingericht perceel en zullen [appellant A] en [appellant B] geen gevolgen van enige betekenis van het plan ondervinden.

2.1. Bij uitspraak van 4 mei 2021, [ECLI:NL:RVS:2021:953](#), heeft de Afdeling - tegen de

achtergrond van het arrest van het Hof van Justitie van de Europese Unie van 14 januari 2021, Stichting Varkens in Nood, ECLI:EU:C:2021:7 - overwogen dat aan degene die bij een besluit geen belanghebbende is in de zin van artikel 1:2, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb), maar die wel een zienswijze heeft ingediend tegen het ontwerpbesluit op basis van de in het nationale omgevingsrecht gegeven mogelijkheid daartoe, in beroep niet zal worden tegengeworpen dat hij geen belanghebbende is. Zaken over bestemmingsplannen worden als omgevingsrechtelijke zaken beschouwd (zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling van 18 mei 2022, [ECLI:NL:RVS:2022:1434](#), onder 10).

2.2. De Afdeling stelt vast dat in artikel 3.8, eerste lid, aanhef en onder d, van de Wro aan een ieder de mogelijkheid is geboden om over het ontwerpplan zienswijzen bij de raad naar voren te brengen. [appellant A] en [appellant B] hebben op respectievelijk 7 en 23 december 2020 een zienswijze over onder meer het ontwerpplan naar voren gebracht. Gelet op wat hiervoor is overwogen, kan in het midden blijven of zij als belanghebbenden zijn aan te merken, omdat ook als zij dit niet zouden zijn, dit hun in beroep niet kan worden tegengeworpen. Er is daarom geen aanleiding om het beroep van [appellant A] en [appellant B] niet-ontvankelijk te achten.

Ingetrokken beroepsgronden

3. [appellant A] en [appellant B] hebben ter zitting hun beroepsgrond dat de anterieure overeenkomst die de gemeente met Zuiver Vastgoed is aangegaan in strijd met de toenmalige Wet openbaarheid van bestuur niet ter inzage is gelegd, ingetrokken. Ook hebben zij ter zitting hun verzoek om schadevergoeding op grond van artikel 8:88 van de Awb ingetrokken.

Het bestemmingsplan

Provinciale verordening

4. [appellant A] en [appellant B] betogen dat het plan in strijd met artikel 24, eerste lid, onder a van de Provinciale Ruimtelijke Verordening van de provincie Noord-Holland (hierna: PRV) is vastgesteld, omdat woningen mogelijk worden gemaakt binnen de zogenoemde bufferzone. Primair voeren zij aan dat aan de artikelsgewijze toelichting waarin staat dat het bestaand stedelijk gebied niet tot de nieuwe bufferzones behoort, geen rechtskracht toekomt. Subsidiair voeren [appellant A] en [appellant B] aan dat het plangebied niet ligt binnen bestaand stedelijk gebied in de zin van artikel 1.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) en het onderhavige initiatief daarom een "kleinschalige ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied" als bedoeld in artikel 5c van de PRV is. Volgens [appellant A] en [appellant B] merkt de raad de buurtschap De Zwarte Kat aan als landelijk gebied, in welk verband zij wijzen op het voorheen geldende bestemmingsplan "Landelijk gebied" en de plantoelichting daarvan. Verder wijzen zij erop dat het geïsoleerd beschouwen van het perceel als bestaand stedelijk gebied te midden van wat de raad ziet als landelijk gebied in strijd is met wat de provincie tracht te bereiken met de aangepaste definitie van bestaand stedelijk gebied.

4.1. De raad stelt zich op het standpunt dat het relativiteitsvereiste in de weg staat aan een inhoudelijke behandeling van deze beroepsgrond.

4.2. Artikel 8:69a van de Awb bepaalt dat de bestuursrechter een besluit niet vernietigt op de grond dat het in strijd is met een geschreven of ongeschreven rechtsregel of een algemeen rechtsbeginsel, indien deze regel of dit beginsel kennelijk niet strekt tot bescherming van de

belangen van degene die zich daarop beroept.

Uit de geschiedenis van de totstandkoming van de Wet aanpassing bestuursprocesrecht (Kamerstukken II, 2009/10, 32 450, nr. 3, blz. 18-20) blijkt dat de wetgever met artikel 8:69a van de Awb de eis heeft willen stellen dat er een verband is tussen een beroepsgrond en het belang waarin de appelland door het bestreden besluit dreigt te worden geschaad. De bestuursrechter mag een besluit niet vernietigen wegens schending van een rechtsregel die kennelijk niet strekt tot bescherming van het belang van degene die in (hoger) beroep komt.

4.3. Artikel 24, eerste lid, onder a, van de PRV zoals dat gold toen de raad het besluit van 2 juni 2021 nam, bepaalt dat voor de gebieden die vallen binnen de begrenzing bufferzones op kaart 5b en op de digitale verbeelding ervan, een bestemmingsplan nieuwe woonbebouwing niet mogelijk maakt. Dit artikel strekt tot bescherming van de openheid van de bufferzones. Het belang van [appellant A] en [appellant B] is gelegen in het behoud van een goede kwaliteit van hun leefomgeving. Zoals de Afdeling heeft overwogen in de overzichtsuitspraak over relativiteit van 11 november 2020, [ECLI:NL:RVS:2020:2706](#), onder 10.5, kunnen appellanten tegen een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan op grond van de Wro, zoals hier aan de orde, opkomen met het oog op hun belang om gevrijwaard te blijven van aantasting van hun woon- en leefomgeving.

De kortste afstand tussen de woning van [appellant A] en het plangebied bedraagt ongeveer 154 m. Hij heeft door de schuine ligging van zijn woning ten opzichte van het plangebied en de tussengelegen bebouwing geen zicht op het plangebied vanuit zijn woning. Onder deze omstandigheden bestaat naar het oordeel van de Afdeling geen verwevenheid tussen het belang van [appellant A] bij behoud van een goede kwaliteit van zijn leefomgeving met het belang dat artikel 24 van de PRV beoogt te beschermen. Gelet hierop moet worden geoordeeld dat de door hem ingeroepen norm kennelijk niet strekt tot bescherming van zijn belang. Dit betekent dat dit betoog voor zover aangevoerd door [appellant A] op grond van artikel 8:69a van de Awb niet kan leiden tot vernietiging van het plan. De Afdeling zal het betoog toch inhoudelijk bespreken, nu deze beroepsgrond ook door [appellant B] is aangevoerd. De kortste afstand tussen de woning van [appellant B] en het plangebied bedraagt ongeveer 108 m. Tussen zijn woning en het plangebied liggen een sloot en enkele bomen, zodat niet is uitgesloten dat hij vanuit zijn woning geheel of gedeeltelijk zicht heeft op het plangebied. De Afdeling is van oordeel dat het belang van [appellant B] bij behoud van een goede kwaliteit van zijn leefomgeving in dit geval zo verweven is met het belang dat artikel 24 van de PRV beoogt te beschermen, dat niet kan worden geoordeeld dat de ingeroepen norm kennelijk niet strekt tot bescherming van zijn belang. Dit betekent dat hij zich op die norm kan beroepen en dat artikel 8:69a van de Awb niet in de weg staat aan een vernietiging van het besluit van 2 juni 2021 vanwege deze beroepsgrond.

4.4. De raad stelt zich op het standpunt dat gelet op wat er in de toelichting van de PRV over artikel 24 en artikel 5c staat, verwacht mag worden dat kleinschalige ontwikkelingen in bestaand stedelijk gebied mogelijk zijn. In artikel 24 van de PRV staat weliswaar niet uitdrukkelijk dat bestaand stedelijk gebied niet tot de bufferzones hoort, maar in de toelichting bij dit artikel wel. De regeling in artikel 24 van de PRV is bedoeld om specifiek op onbebouwde locaties in het landelijk gebied de ontwikkeling van nieuwbouwplannen te voorkomen. Verwacht mag worden dat juist binnen bestaand stedelijk gebied dat is gelegen in de bufferzone, ontwikkelingen onder voorwaarden wel toegelaten zouden moeten worden. De provincie heeft er in de regels van de PRV geen rekening mee gehouden dat er zich ook bestaand stedelijk gebied in de aangewezen bufferzone bevindt en dat de bufferzone in dat kader te ruim is getekend. In de toelichting van de PRV heeft de provincie wel geconstateerd dat er zich bestaand stedelijk gebied in de aangewezen bufferzone kan bevinden. De

provincie heeft onderhavige kleinschalige ontwikkeling, blijktens het overleg en de adviezen, als een plan opgevat dat geen nadelige gevolgen heeft voor het landschap en de zogenoemde Amstelscheg en heeft het bestemmingsplan niet afgekeurd op basis van artikel 24 van de PRV.

4.5. De Afdeling komt op dit punt tot de volgende beoordeling. Volgens de toelichting bij artikel 24 van de PRV zijn bij de vorige wijziging van de PRV de voormalige Rijksbufferzones en voormalige Nationale Landschappen onder het Bufferzoneregime gebracht, omdat deze gebieden geen bescherming meer kenden nadat het Rijk deze had losgelaten. Omdat het regime van de bufferzones het strengste regime is dat de PRV kent en diverse kleinschalige plannen in de voormalige Nationale Landschappen niet meer konden doorgaan, zijn de voormalige Nationale Landschappen weer uit de bufferzone gehaald. Het blijkt dat deze gebieden bovendien vrijwel geheel door andere regimes, zoals "NNN", Unesco, weidevogelleefgebied en 20 Ke-contour, beschermd worden. De begrenzing van de bufferzones is opgenomen in kaart 5b. In de bufferzone mag een bestemmingsplan volgens de toelichting geen nieuwe bebouwing mogelijk maken. Hierop bestaan enkele uitzonderingen. In de bufferzone moet eerst nut en noodzaak worden aangetoond ("nee, tenzij" principe) en vervolgens moet worden voldaan aan de eisen ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit (artikel 15). Dit geldt enkel voor het landelijk gebied. Bestaand stedelijk gebied behoort volgens deze toelichting niet tot de nieuwe bufferzones (in tegenstelling tot de regels van de voormalige Nationale Landschappen).

4.6. Tussen partijen is niet in geschil dat het plangebied volgens kaart 5b bij de PRV en de digitale verbeelding ervan in een bufferzone als bedoeld in artikel 24 van de PRV ligt.

Een grammaticale interpretatie van artikel 24, eerste lid, onder a, van de PRV leidt ertoe dat voor de gebieden die vallen binnen de begrenzing bufferzones op kaart 5b en op de digitale verbeelding ervan, een bestemmingsplan nieuwe bebouwing niet mogelijk maakt voor wonen. Voor het oordeel dat voor de uitleg van dit artikel moet worden gekeken naar de toelichting bij dit artikel of bij artikel 5c van de PRV, ziet de Afdeling geen aanleiding, nu de tekst van artikel 24, eerste lid, onder a, van de PRV in dit geval duidelijk is. De stelling van de raad dat de provincie in het vooroverleg zelf geen strijd met dit onderdeel van de PRV heeft vastgesteld doet hier niet aan af. Indien provinciale staten vinden dat woningbouw op deze locatie, nog daargelaten de vraag of het plangebied binnen of buiten bestaand stedelijk gebied ligt, kan worden toegestaan, moet de PRV of de kaart 5b bij de PRV en de digitale verbeelding ervan in zoverre worden aangepast.

Het betoog slaagt.

4.7. Omdat het betoog slaagt komt de Afdeling niet toe aan de vraag of het plangebied binnen of buiten bestaand stedelijk gebied ligt. Weliswaar behoeven ook de overige beroepsgronden die [appellant A] en [appellant B] hebben aangevoerd strikt genomen geen bespreking meer, maar de Afdeling zal deze gronden desondanks wel bespreken om het geschil zoveel mogelijk finaal te beslechten.

Bebouwingsmogelijkheden en woon- en leefklimaat

5. [appellant A] en [appellant B] betogen dat het plan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Volgens hen is de toegestane bouwmassa op het perceel te midden van het omringende landelijke gebied al veel te groot gelet op de ruime bouw mogelijkheden die in hoofdstuk 5.2 van de planregels worden geboden. Zij wijzen erop dat bij elke woning een paardenbak van maximaal 1.200 m<sup>2</sup> met maximaal 4 lichtmasten geplaatst mag worden, naast een zwembad, whirlpool of jacuzzi van maximaal 50 m<sup>2</sup>. Deze bouwmassa wordt

volgens [appellant A] en [appellant B] nog verder vergroot gelet op de mogelijkheden van vergunningvrij bouwen, zodat de bouwmassa zich uiteindelijk uit zal kunnen strekken over het complete perceel. Onder deze omstandigheden is het volgens hen niet aannemelijk dat het plan uitvoerbaar is op deze locatie en had de raad aanleiding moeten zien om vergunningvrij bouwen uit te sluiten gelet op het feit dat het perceel omringd is door landelijk gebied. In dat verband wijzen zij op de uitspraak van de Afdeling van 21 februari 2018, [ECLI:NL:RVS:2018:571](#). Volgens [appellant A] en [appellant B] is de in alle opzichten intensieve ruimtelijke invulling van het perceel kennelijk louter ingegeven door het belang van initiatiefnemer bij optimalisering van zijn winst en niet door het belang van de omgeving, de omwonenden of het algemeen belang.

[appellant A] en [appellant B] voeren daarnaast aan dat vanwege deze bouwmassa hun woon- en leefklimaat wordt aangetast. In dat verband wijzen zij op schaduwwerking, verlies van het vrije uitzicht, aantasting van hun privacy en waardedaling van hun woningen. Volgens hen ondervinden zij vanwege het plan schade die onevenredig is in verhouding tot de met het besluit te dienen doelen.

5.1. De raad stelt zich op het standpunt dat er geen locatie-specifieke omstandigheden zijn die het vergunningvrij bouwen tegen zouden moeten gaan. De raad heeft toegelicht dat in het onderhavige plan planologisch hetzelfde mogelijk is gemaakt ten aanzien van aanbouwen en bijgebouwen als op de woonpercelen van de buurtschap De Zwarte Kat en de meeste woonpercelen van het bestemmingsplan "Landelijk gebied". Het vergunningvrij bouwen is bovendien niet onbeperkt. Het gaat hier om ruime percelen, waarbij een totaal aan bijbehorende bouwwerken van 90 tot 150 m<sup>2</sup> (vergunningvrij) ruimtelijk aanvaardbaar is. Deze bebouwingmogelijkheden bestaan in de huidige situatie ook.

5.2. Op de verbeelding zijn aan het plangebied de maatvoering "maximum bouwhoogte: 10 m", "maximum goothoogte: 6 m" en drie bouwvlakken toegekend. Ingevolge artikel 5.2.1, onder e en f, van de planregels mag de bouwhoogte en goothoogte van een hoofdgebouw maximaal bedragen wat ter plaatse van respectievelijk de aanduiding "maximum bouwhoogte (m)" en "maximum goothoogte (m)" is aangegeven.

Artikel 5.2.2, artikel 5.2.3 en artikel 5.2.4 van de planregels maken respectievelijk aangebouwde bijbehorende bouwwerken, vrijstaande bijbehorende bouwwerken en ondergrondse bouwwerken mogelijk. De aangebouwde bijbehorende bouwwerken zijn op grond van artikel 5.2.2, aanhef en onder a, van de planregels in diepte begrensd. De gezamenlijke oppervlakte en de bouw- en goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken zijn op grond van artikel 5.2.3 van de planregels ook begrensd. De diepte van ondergrondse bouwwerken is op grond van artikel 5.2.4 van de planregels begrensd, evenals de gezamenlijke oppervlakte hiervan indien deze buiten het bouwvlak zijn gelegen. Verder maakt artikel 5.2.5 van de planregels het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals een zwembad, whirlpool of jacuzzi onder bepaalde voorwaarden mogelijk, waarbij de gezamenlijke oppervlakte is begrensd. Daarnaast maakt dit artikel ook het oprichten van paardenbakken met een maximale oppervlakte van 1.200 m<sup>2</sup> met maximaal 4 lichtmasten mogelijk, waarbij de lichtmasten in hoogte zijn begrensd.

De omliggende woonbebouwing bestaat uit overwegend vrijstaande woningen variërend van twee tot drie bouwlagen. Op grond van het bestemmingsplan "Landelijk gebied" hebben deze woningen een bouwhoogte variërend van 8 m tot en met 13 m. Bij deze bestaande woningen bevinden zich ook bijgebouwen. Bovendien maakt het bestemmingsplan "Landelijk gebied" aan- en uitbouwen, bijgebouwen en ondergrondse bouwwerken mogelijk. Ook maakt voornoemd plan bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogelijk, zoals paardenbakken met



een maximale oppervlakte van 1.200 m<sup>2</sup> met maximaal 4 lichtmasten.

Gezien de omvang en de bouwmogelijkheden van de omliggende bebouwing ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad niet tot de in het plan vastgelegde stedenbouwkundige keuzes bij de invulling van het plangebied heeft mogen komen. Uit de toelichting van de raad volgt ook dat aan het plan ruimtelijke overwegingen ten grondslag liggen en de Afdeling ziet evenmin grond voor het oordeel dat de invulling van het perceel louter is ingegeven door het belang van initiatiefnemer.

Het betoog faalt in zoverre.

5.3. Over het betoog van [appellant A] en [appellant B] dat de raad aanleiding had moeten zien om vergunningvrij bouwen uit te sluiten, overweegt de Afdeling als volgt. Zoals zij eerder heeft overwogen, kan in een planregeling niet het bouwen van vergunningvrije bijbehorende bouwwerken als bedoeld in artikel 2, aanhef en onderdeel 3, van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor) worden uitgesloten. Ingevolge artikel 2.3, tweede lid, van het Bor geldt namelijk voor de in artikel 2 van bijlage II van het Bor vermelde categorieën gevallen het volgende. Voor zover wordt voldaan aan de in artikel 2 van bijlage II van het Bor gestelde eisen, zijn bouwwerken uitgezonderd van de vergunningplicht voor zowel de activiteit bouwen als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder a, van de Wabo als de activiteit gebruiken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c. Dit laatste betekent dat zodanige bouwwerken niet getoetst kunnen worden aan het bestemmingsplan. Deze bouwwerken zijn dus ingevolge artikel 2.3, tweede lid, van het Bor vergunningvrij en kunnen dus zonder vergunning gebouwd en gebruikt worden (vergelijk de uitspraken van de Afdeling van 15 mei 2013, [ECLI:NL:RVS:2013:CA0166](#), onder 9.5 en 8 augustus 2012, [ECLI:NL:RVS:2012:BX3911](#), onder 2.8.2).

De raad kan bijvoorbeeld wel, zo heeft de Afdeling eerder overwogen in bijvoorbeeld de uitspraak van 21 februari 2018, [ECLI:NL:RVS:2018:571](#), in een concreet geval, wanneer locatie-specifieke omstandigheden hiertoe aanleiding geven en dit strekt tot een goede ruimtelijke ordening, een planregeling opnemen die vergunningvrij bouwen inperkt. De raad heeft toegelicht dat in dit geval locatie-specifieke omstandigheden niet aan de orde zijn. [appellant A] en [appellant B] hebben dit niet gemotiveerd bestreden. De enkele stelling dat het perceel omringd is door landelijk gebied, wat daar ook van zij, doet hier niet aan af. Daarbij verwijst de Afdeling naar wat hiervoor onder 5.2 is overwogen. Gelet op het vorenstaande volgt de Afdeling [appellant A] en [appellant B] niet in hun standpunt dat de raad aanleiding had moeten zien om vergunningvrij bouwen uit te sluiten. Voor het oordeel dat het plan in dit opzicht niet uitvoerbaar is, ziet de Afdeling evenmin aanleiding. Daartoe wordt overwogen dat het bestemmingsplan in hoofdstuk 5.2 van de planregels diverse bouwregels kent, maar er niet toe dwingt dat binnen het plangebied gebruik wordt gemaakt van al deze bouwmogelijkheden.

Het betoog faalt in zoverre.

5.4. Wat betreft het betoog van [appellant A] en [appellant B] over de aantasting van hun woon- en leefklimaat vanwege de bouwmassa, overweegt de Afdeling als volgt. Ter zitting is gebleken dat het [appellant A] en [appellant B] alleen gaat om de privacy en vrij uitzicht. Zoals hiervoor overwogen maakt het plan drie vrijstaande woningen mogelijk met een bouwhoogte van 10 m. De Afdeling stelt vast dat de afstand tussen het plangebied en de woningen van [appellant A] en [appellant B] ongeveer respectievelijk 154 m en 108 m bedraagt. De raad heeft zich op het standpunt mogen stellen dat het niet aannemelijk is dat het plan enige aantasting van het uitzicht van [appellant A] met zich zal brengen. Daarbij heeft de raad

mogen betrekken dat sprake is van een ruime afstand tussen zijn woning en het plangebied en dat er een aantal woningen hiertussen ligt. Gelet hierop heeft de raad zich daarnaast op het standpunt mogen stellen dat de privacy van [appellant A] niet onevenredig wordt aangetast. Wat [appellant B] betreft, leidt de voorziene ontwikkeling weliswaar tot enige aantasting van zijn uitzicht, maar de Afdeling acht deze niet zodanig dat de raad het plan niet heeft mogen vaststellen. Daarbij stelt de Afdeling voorop dat er geen recht bestaat op een blijvend vrij uitzicht. Verder neemt de Afdeling in aanmerking de ruime afstand tussen zijn woning en het plangebied en het gegeven dat het plangebied nu is ingericht met een woning en het voormalige café De Zwarte Kat, waardoor zijn uitzicht in de bestaande situatie al beperkt is. Gelet hierop heeft de raad zich op het standpunt mogen stellen dat de privacy van [appellant B] niet onevenredig wordt aangetast.

Wat de eventueel nadelige invloed van het plan op de waarde van de woningen van [appellant A] en [appellant B] betreft, bestaat gelet op het voorgaande 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. Voor het vaststellen van de hoogte van planschade bestaat een aparte procedure.

Het betoog faalt.

Parkeren

6. [appellant A] van [appellant B] betogen, samengevat weergegeven, dat het plan in onvoldoende parkeerplaatsen voorziet gelet op de diverse gebruiksfuncties die het plan mogelijk maakt. Volgens hen zal de parkeerbehoefte van die functies worden afgewenteld op het openbaar gebied.

6.1. Uit de overzichtsuitspraak van de Afdeling van 11 november 2020, [ECLI:NL:RVS:2020:2706](#), onder 10.10 en 10.11, volgt dat appellanten zich in rechte op de norm van een goede ruimtelijke ordening kunnen beroepen om een vernietiging van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan te bewerkstelligen voor zover die norm betrekking of mede betrekking heeft op hun eigen belangen. Als zo'n eigen belang is bijvoorbeeld te beschouwen het belang van een appellant bij de bescherming van het woon- en leefklimaat in de directe omgeving van zijn woning.

6.2. De Afdeling stelt vast dat dit betoog van [appellant A] en [appellant B] moet worden gezien tegen de achtergrond van de norm van een goede ruimtelijke ordening. De Afdeling merkt op dat het aspect parkeren geen betrekking heeft op het eigen belang van [appellant A] en [appellant B] dat is gelegen in de bescherming van hun woon- en leefklimaat. De Afdeling betreft hierbij dat [appellant A] en [appellant B] ter zitting hebben toegelicht dat zij er niet voor vrezen dat auto's vanwege het plan voor hun woningen of in de directe nabijheid daarvan parkeren. [appellant A] en [appellant B] beroepen zich in zoverre op een norm die kennelijk niet strekt tot bescherming van hun belang. Het betoog over parkeren kan daarom niet leiden tot vernietiging van het besluit van 2 juni 2021 en blijft daarom buiten beschouwing. Ten overvloede overweegt de Afdeling dat niet gebleken is dat op eigen terrein niet in voldoende parkeerplaatsen kan worden voorzien.

Overige beroepsgronden

7. [appellant A] en [appellant B] betogen dat het plan is vastgesteld in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel, het fair play beginsel, het gelijkheidsbeginsel en het verbod van détournement de pouvoir. Daartoe voeren zij aan dat hun de mogelijkheid is ontnomen om voor hun belangen op te komen en dat zij geen eerlijke kans hebben gehad om hun initiatief

voor te dragen voor de exploitatie van het café ter plaatse, omdat een anterieure overeenkomst met Zuiver Vastgoed is gesloten en haar plan voor woningbouw als vaststaand feit is gepresenteerd aan de raad. [appellant A] en [appellant B] wijzen erop dat zij niet in de gelegenheid zijn gesteld tot inspraak in deze procedure en dat de raad heeft verzuimd voldoende participatie te organiseren in de aanloop naar de vaststelling van het plan op een wijze waarop dit volgens zijn beleid gebruikelijk is en het college ten onrechte niet heeft verzocht om alternatieven voor te leggen. Verder stellen zij dat de raad bij de voorbereiding van het besluit niet de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen heeft vergaard. In dat verband wijzen zij erop dat onduidelijk is of de perceelegeenar moeite heeft gedaan om het perceel met een horeca-woonbestemming te verkopen en dat onduidelijk is waarom in de Nota van beantwoording staat dat er geen gegadigden waren voor de aankoop van het café terwijl die er wel waren. Verder voeren zij aan dat het door de gemeente uitgevoerde onderzoek naar de rendabiliteit van horeca onvoldoende is, omdat het onderzoek alleen betrekking heeft op de rendabiliteit van een grootschalige horeca en niet een kleinschalige horeca. Daarnaast wijzen [appellant A] en [appellant B] erop dat de raad het belang van de buurtbewoners bij het behoud van de horecabestemming niet heeft meegewogen en de vaststelling van het plan niet het algemeen belang dient. Voorts wijzen zij erop dat de overgelegde tekeningen behorende bij de omgevingsvergunning onleesbaar, onjuist en incompleet zijn, zodat het op de weg van de raad had gelegen om ten aanzien hiervan de benodigde gegevens te verzamelen voordat werd overgegaan tot vaststelling van het plan. Verder voeren [appellant A] en [appellant B] onder verwijzing naar wat in het collegevoorstel staat aan dat het bestemmingsplan onvoldoende is gemotiveerd. Daarin wordt volgens hen geen afdoende motivering gegeven en het lijkt erop dat voornamelijk het eigen belang van de gemeente wordt gediend, omdat een anterieure overeenkomst is gesloten met Zuiver Vastgoed, zo stellen [appellant A] en [appellant B].

7.1. De Afdeling overweegt dat inspraak en zienswijzen mogelijk zijn geweest via het ontwerpplan. Niet is gebleken dat de daarvoor geldende wettelijke procedures niet zijn gevolgd. Het voeren van overleg en het bieden van inspraak voorafgaande aan de terinzagelegging van het ontwerpplan maken geen onderdeel uit van de in de Wro en het Bro geregelde bestemmingsplanprocedure. Verder bevat de participatie- en inspraakverordening van de gemeente Amstelveen geen regels over de fase voorafgaand aan het ontwerpplan. Het gestelde gebrek aan inspraak in deze fase heeft daarom geen gevolgen voor de rechtmatigheid van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan.

Uit de stukken is gebleken dat [appellant A] en [appellant B] weliswaar een horecabestemming in het plangebied voor ogen hebben, maar zij hebben geen stukken overgelegd waaruit een tijdig en concreet initiatief blijkt. Het enkele feit dat zij de wens hebben uitgesproken om ter plaatse een café te exploiteren, is onvoldoende om dat aan te merken als een concreet particulier initiatief waarin de raad aanleiding had moeten zien om dat nader te onderzoeken. De omstandigheden dat met Zuiver Vastgoed een anterieure overeenkomst is gesloten en dat in de brief van 13 november 2018 van de gemeente aan [appellant B] staat: "Wij hopen dat u begrijpt dat wij op de ingeslagen weg verder gaan." maken dit niet anders. Daarbij acht de Afdeling van belang dat als [appellant A] en [appellant B] een tijdig en concreet initiatief aan de raad hadden voorgelegd, de raad hiermee bij de vaststelling van het bestemmingsplan rekening had moeten houden ongeacht de inhoud van de brief van 13 november 2018 en de anterieure overeenkomst met Zuiver Vastgoed. De Afdeling volgt [appellant A] en [appellant B] dan ook niet in hun stelling dat zij geen eerlijke kans hebben gekregen om hun initiatief voor te dragen. Gelet op het vorenstaande volgt de Afdeling [appellant A] en [appellant B] evenmin in hun stelling dat hun de mogelijkheid is ontnomen om voor hun belangen op te komen en evenmin dat de raad partijdig of

vooringenomen heeft gehandeld.  
Het betoog faalt in zoverre.

7.2. Wat betreft het betoog over de alternatieven, overweegt de Afdeling dat de raad bij de keuze van een bestemming een afweging moet 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 het door Van Spronsen & Partners horeca-advies in zijn opdracht opgestelde rapport "Haalbaarheidstoets horeca-invulling Amsteldijk Zuid 105 te Amstelveen" van 28 april 2020 daarvoor gebruikt. Uit dat rapport blijkt dat het realiseren van horeca op de locatie bedrijfseconomisch niet haalbaar is. Voor zover [appellant A] en [appellant B] stellen dat dit onderzoek gebrekkig is omdat het alleen betrekking heeft op de rendabiliteit van grootschalige horeca en niet van kleinschalige horeca, overweegt de Afdeling dat in dit rapport staat dat cafetaria, fastfoodrestaurant, shoarmazaak, café en coffeeshop/theehuis een laag bestedingsniveau hebben, waardoor deze concepten veel "traffic" nodig hebben of dienen te fungeren als wijkfunctie voor direct omliggende woonwijken. De locatie voldoet volgens het rapport niet aan deze voorwaarden, waardoor deze invullingen niet kansrijk worden geacht. Gelet hierop is wel ingegaan op de haalbaarheid van kleinschalige horeca. Gelet op het vorenstaande heeft de raad het door [appellant A] en [appellant B] voorgestelde alternatief afgewogen bij de vaststelling van het plan en dat alternatief mogen afwijzen.

Het betoog faalt in zoverre.

7.3. Over het betoog dat de raad bij de voorbereiding van het besluit niet de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen heeft vergaard, overweegt de Afdeling als volgt. De raad heeft toegelicht dat geen bericht is ontvangen van een gegadigde voor de koop van de horecabestemming. Ook is er volgens de raad geen zienswijze ingediend door een geïnteresseerde in de horecabestemming. [appellant A] en [appellant B] hebben niet met stukken onderbouwd dat er gegadigden waren voor de koop van de horecabestemming. Voor zover zij verder stellen dat onduidelijk is of de perceeleigenaar moeite heeft gedaan om het perceel met een horeca-woonbestemming te verkopen, overweegt de Afdeling dat, wat daar ook van zij, uit de haalbaarheidstoets is gebleken dat het realiseren van horeca op de locatie bedrijfseconomisch niet haalbaar is. Voor het oordeel dat de raad bij de voorbereiding van het besluit niet de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen heeft vergaard, ziet de Afdeling dan ook geen aanleiding.

Het betoog faalt in zoverre.

7.4. Wat betreft het betoog over het ontbreken van maatschappelijk draagvlak voor het plan, wijst de Afdeling erop, zoals eerder is overwogen (onder meer in haar uitspraak van 18 december 2019, [ECLI:NL:RVS:2019:4209](#), en 27 mei 2015, [ECLI:NL:RVS:2015:1702](#)), dat het ontbreken van maatschappelijk draagvlak niet betekent dat een bestemmingsplan niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De enkele omstandigheid dat in dit geval draagvlak voor de voorziene woningen zou ontbreken, wat daar ook van zij, kan daarom geen dragend argument zijn voor het weigeren van de planologische medewerking.

Verder heeft de raad de belangen van de buurtbewoners in zijn besluitvorming betrokken. De zienswijzen van buurtbewoners zijn in de zienswijzennota opgenomen en afgewogen. Dat dit niet heeft geleid tot behoud van de horecafunctie betekent op zichzelf niet dat het belang van de buurtbewoners niet in de besluitvorming is betrokken. Daarbij betreft de Afdeling dat de raad de haalbaarheidstoets heeft laten opstellen, waaruit is gebleken dat het realiseren van

horeca op de locatie bedrijfseconomisch niet haalbaar is.  
Het betoog faalt in zoverre.

7.5. Wat betreft het betoog over de overgelegde tekeningen, overweegt de Afdeling dat [appellant A] en [appellant B] niet hebben gemotiveerd waarom de tekeningen onleesbaar, onjuist en incompleet zijn. De raad heeft toegelicht dat de tekeningen zijn aangepast tussen het ontwerp en de verleende omgevingsvergunning en dat de raad kennis heeft genomen van deze aanpassing van de tekening. [appellant A] en [appellant B] hebben dit niet gemotiveerd bestreden.

Het betoog faalt in zoverre.

7.6. Over het betoog dat het bestemmingsplan onvoldoende is gemotiveerd, overweegt de Afdeling als volgt. In het collegevoorstel wordt weliswaar een korte algemene motivering gegeven, maar daarin staat ook dat in de plantoelichting is beschreven waarom er ten aanzien van het onderhavige plan sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In de plantoelichting wordt onder andere ingegaan op de behoefte en de ruimtelijke kwaliteit. De Afdeling ziet in het aangevoerde geen aanleiding voor het oordeel dat het plan onvoldoende is gemotiveerd. In de enkele omstandigheid dat met Zuiver Vastgoed een anterieure overeenkomst is gesloten, ziet de Afdeling evenmin aanleiding voor het oordeel dat met de vaststelling van het plan alleen het eigen belang van de gemeente en van Zuiver Vastgoed wordt gediend.

Het betoog faalt.

Omgevingsvergunning

8. [appellant A] en [appellant B] betogen dat het college hun argumenten tegen de omgevingsvergunning onvoldoende heeft weersproken.

8.1. In deze niet nader gemotiveerde beroepsgrond ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de omgevingsvergunning is vastgesteld in strijd met artikel 3:46 van de Awb.

Het betoog faalt.

9. Nu het bestemmingsplan het toetsingskader heeft gevormd voor de omgevingsvergunning en het bestemmingsplan naar aanleiding van het beroep moet worden vernietigd, moet ook het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning op de hiervoor vermelde grond worden vernietigd. Het beroep is daarom ook gegrond voor zover het is gericht tegen de omgevingsvergunning.

Besluit hogere waarden

10. [appellant A] en [appellant B] betogen dat het besluit hogere waarden onvoldoende is gemotiveerd, omdat het college de geluidsverhoging alleen baseert op het feit dat andere alternatieven om het geluid te verminderen niet haalbaar zijn.

10.1. Het college stelt zich op het standpunt dat het relativiteitsvereiste in de weg staat aan een inhoudelijke behandeling van deze beroepsgrond.

10.2. De regeling in de Wgh strekt ertoe dat bij besluit wordt vastgesteld welke geluidbelasting - na het zo mogelijk treffen van maatregelen - bij de voorziene woningen maximaal mag optreden. Zoals de Afdeling heeft overwogen in de uitspraak van 11 november 2020, [ECLI:NL:RVS:2020:2706](#), onder 10.93 en 10.94, strekt de regeling daarmee tot bescherming van de toekomstige bewoners van de te bouwen woningen.

[appellant A] en [appellant B] zijn geen eigenaren van één van de woningen waarvoor hogere waarden zijn vastgesteld en ook is niet gebleken van concrete interesse in de koop en/of bewoning van een van de woningen die in het plan zijn voorzien. Onder deze omstandigheden strekt de regeling van de Wgh naar het oordeel van de Afdeling kennelijk niet tot bescherming van hun belangen, zodat wat zij aanvoeren tegen het besluit hogere waarden niet kan leiden tot vernietiging van dat besluit. Daarom ziet de Afdeling af van een inhoudelijke bespreking van het beroep.

#### Conclusie

11. Gelet op wat onder 4.6 is overwogen, is het beroep tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan gegrond. Dit besluit moet worden vernietigd wegens strijd met artikel 24, eerste lid, onder a, van de PRV. Ter zitting is verzocht om het gebrek met toepassing van artikel 6:22 van de Awb te passeren. De Afdeling ziet evenwel geen aanleiding om dit gebrek met toepassing van dat artikel te passeren.

12. Gelet op wat onder 9 is overwogen is het beroep tegen het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning gegrond, zodat ook dit besluit moet worden vernietigd.

13. Gelet op wat onder 10.2 is overwogen is het beroep tegen het besluit hogere waarden ongegrond.

14. Uit een oogpunt van rechtszekerheid en gelet op artikel 1.2.3 van het Bro, ziet de Afdeling aanleiding de raad op te dragen het hierna in de beslissing nader aangeduide onderdeel van deze uitspraak binnen vier weken na verzending van de uitspraak te verwerken in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening, [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

#### Proceskosten

15. De raad en het college moeten de proceskosten vergoeden.

De verzochte reiskosten anders dan voor reizen met het openbaar vervoer komen niet voor vergoeding in aanmerking nu niet is onderbouwd waarom reizen met het openbaar vervoer niet mogelijk was. De Afdeling gaat bij het vaststellen van de hoogte van de reiskosten dan ook uit van reizen met het openbaar vervoer.

De opgegeven verletkosten zijn niet met stukken onderbouwd. De Afdeling gaat bij het vaststellen van de hoogte van die kosten daarom uit van een forfaitair maximaal uurtarief van € 7,00 en van een forfaitair aantal uren van 6, zodat de verletkosten worden gesteld op € 42,00.

#### Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart het beroep tegen het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Amstelveen van 23 april 2021 tot het vaststellen van hogere waarden als bedoeld in artikel 110a van de Wet geluidhinder ten behoeve van het bestemmingsplan "Amsteldijk Zuid 105" ongegrond;

II. verklaart het beroep tegen het besluit van de raad van de gemeente Amstelveen van 2 juni 2021 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Amsteldijk Zuid 105" gegrond;

III. verklaart het beroep tegen het besluit van 14 juli 2021 van het college van burgemeester en

wethouders van Amstelveen waarbij aan Zuiver Vastgoed Amsterdam B.V. een omgevingsvergunning is verleend voor de activiteit bouwen, gegrond;  
IV. vernietigt de onder II en III genoemde besluiten;

V. draagt de raad van de gemeente Amstelveen op om binnen vier weken na verzending van deze uitspraak ervoor zorg te dragen dat het hiervoor vermelde onderdeel IV, in samenhang met onderdeel II, wordt verwerkt in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening, [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl);

VI. veroordeelt de raad van de gemeente Amstelveen en het college van burgemeester en wethouders van Amstelveen tot vergoeding van bij [appellant A] en [appellant B] in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 1.584,38, waarvan € 1.518,00 is toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand, met dien verstande dat bij betaling van genoemd bedrag aan één van hen het bestuursorgaan aan zijn betalingsverplichting heeft voldaan;

VII. gelast dat de raad van de gemeente Amstelveen en het college van burgemeester en wethouders van Amstelveen aan [appellant A] en [appellant B] het door hen voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 181,00 vergoeden, met dien verstande dat bij betaling van genoemd bedrag aan één van hen het bestuursorgaan aan zijn betalingsverplichting heeft voldaan.

Aldus vastgesteld door mr. A. ten Veen, voorzitter, en mr. B. Meijer en mr. G.O. van Veldhuizen, leden, in tegenwoordigheid van mr. A. van Helvoort, griffier.

w.g. Ten Veen

voorzitter

w.g. Van Helvoort

griffier

Uitgesproken in het openbaar op 31 augustus 2022

877