Gemeente Amstelveen

COLLEGEVOORSTEL

Voorstel nr 84

Datum B&W-besluit 5 oktober 2021

Voor de raadsvergadering van
17 november 2021

Portefeuillehouder wethouder Floor Gordon

Afdeling Stedelijke Ontwikkeling

Behandelend ambtenaar (voor technische vragen)
R.W.A. Kersten
020-5404331
r.kersten@amstelveen.nl

Behandelen in de raadscommissie Ruimte, wonen en natuur (RWN)
op 28 oktober 2021

Onderwerp

Bestemmingsplan, exploitatieplan en beeldkwaliteitsplan voor Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ)

Gevraagd besluit

1. De ingediende zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan en de inspraakreacties op het concept beeldkwaliteitsplan, zoals behandeld en beantwoord in de Nota van Beantwoording voor het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan deels gegrond te verklaren, en in te stemmen met de Nota van Beantwoording en Nota van Wijzigingen bestemmingsplan Chw bestemmingsplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ);
2. De ingediende zienswijzen op het ontwerp exploitatieplan, deels gegrond te verklaren en in te stemmen met de beantwoording in de Nota van Beantwoording zienswijzen voor het exploitatieplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid;
3. Het Beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid gewijzigd vast te stellen als beleidsregel en als wijziging van de Welstandsnota;
4. Het exploitatieplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ) met planidentificatienummer NL.IMRO.0362.21BEX-VG01 gewijzigd vast te stellen;
5. Het bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ)' met planidentificatienummer NL.IMRO.0362.21B-VG01 gewijzigd vast te stellen;
6. Te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de ondergrond welke is ontleend aan de Topografie Gemeente Amstelveen met datum 7 juni 2021.

WAT WILLEN WE BEREIKEN EN WAT GAAN WE DAARVOOR DOEN

Wat willen we bereiken (effectindicatoren)

Dat een planologisch juridisch kader beschikbaar wordt gesteld voor de ontwikkeling van Bedrijventerrein Amstelveen Zuid.

Wat gaan we daarvoor doen (prestatie-indicatoren)

Voor de ontwikkeling van BTAZ is het noodzakelijk het bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ)' en het 'exploitatieplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ)' vast te stellen waardoor omgevingsvergunningen voor bouwactiviteiten kunnen worden verleend. Daarbij wordt ook voorgesteld het beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid vast te stellen als beleidsregel en partiele wijziging van de Welstandsnota van Amstelveen. De beleidsregel is een nadere duiding van wordt verstaan onder beeldkwaliteit en goede ruimtelijke inpassing.

ACHTERGROND EN OVERWEGINGEN

Programma (speerpunt)

05. ruimtelijke ontwikkeling.

Aanleiding

Achtergrond:
Amstelveen heeft, net als de andere gemeenten in Amstelland-Meerlanden, dringend behoefte aan ruimte voor haar ondernemers. Binnen de gemeente zijn er nog nauwelijks kavels voor bedrijven die kunnen worden uitgegeven nu bedrijventerrein De Loeten nagenoeg volledig is uitgegeven. Het gebrek aan ruimte in de regio begint te knellen, het beperkt de mogelijkheden voor ondernemers en instellingen om nieuwe initiatieven te nemen en de werkgelegenheid verder te laten groeien. Waar in de regio nog terreinen zijn die beschikken over ruimte is die grotendeels bestemd voor specifieke segmenten (zoals grootschalige logistiek in Haarlemmermeer). Voor het segment regionaal-gemengd is nauwelijks nog plaats en grond beschikbaar. Een van de laatste locaties in de regio waar nog ruimte kan worden gevonden om bedrijven te huisvesten ligt in het zuiden van de gemeente Amstelveen. In de Structuurvisie Amstelveen Zuid 2010 was BTAZ al voorzien, en ook al als kostendrager voor de gemeentelijke bijdrage aan de totstandkoming van het laatste deel van de N201 opgenomen. De economische teruggang aan het begin van dat decennium gooide echter roet in het eten: de Provincie vreesde op dat moment voor een overmaat aan bedrijventerreinen in de regio en de ontwikkeling van BTAZ werd uitgefaseerd. Alleen bedrijventerrein De Loeten mocht tot ontwikkeling worden gebracht.
De afgelopen jaren is de ruimtebehoefte van het bedrijfsleven sterk gegroeid. Een doelgerichte lobby door de gemeente heeft bewerkstelligd dat de Metropoolregio en de Provincie nu het acuteruimtegebrek voor ondernemers en bedrijven in Amstelveen en de omliggende regio erkennen. Platform Bedrijven en Kantoren van de Metropoolregio Amsterdam (Plabeka) is akkoord gegaan met het omzetten van de status van BTAZ naar een 'hard plan'. Daardoor kan de planontwikkeling voor dit bedrijventerrein met een lokale/regionale functie van start gaan.
De planontwikkeling voor BTAZ heeft grote urgentie, omdat de transformatie van het Amstelveense bedrijventerrein Legmeer verplaatsing van bedrijven met zich mee gaat brengen. Een specifieke locatie op BTAZ is aangewezen voor het afvalbrengstation en de gemeentewerf die op Legmeer zijn gevestigd.
Met het bieden van een verplaatsingsmogelijkheid voor bedrijven van Legmeer die hun vastgoed aldaar willen transformeren en mogelijkheden zien om hun bedrijfsactiviteiten naar buiten Legmeer te verplaatsen kan op Legmeer ruimte worden vrijgemaakt voor de transformatie naar een gemengd woonwerkgebied met voorziene woningen en voorzieningen die Amstelveen en de regio ook hard nodig heeft.

Milieu en duurzaamheid:
Het tot stand komen van BTAZ biedt mogelijkheden om een duurzaam bedrijventerrein te creëren, een toekomstbestendige locatie voor bedrijvigheid en werk. Sinds de vaststelling van de Startnotitie in mei 2020 door de gemeenteraad is de procedure voor de totstandkoming van BTAZ verder gebracht. Er zijn diverse onderzoeken uitgevoerd om de ontwikkeling milieukundig te onderbouwen. Het resultaat van deze onderzoeken is opgenomen in een milieu-effect-rapportage-beoordeling (m.e.r.-beoordeling). Uit de opgeleverde rapportages is gebleken dat er met de huidige uitgangspunten die in het bestemmingsplan zijn vastgelegd geen sprake is van mogelijk m.e.r.-plichtige activiteiten waardoor kon worden volstaan met een m.e.r.–beoordeling en een m.e.r.-beoordelingsbesluit en het Milieu Effect Rapport (MER) niet in een formele procedure hoefde te worden gebracht.
Uit het onderzoek naar geluidseffecten van het plan is gebleken dat een besluit hogere grenswaarden geluid moet worden genomen zodra wegreconstructies plaats gaan vinden.
Het bedrijventerrein wordt een grotendeels emissieloos bedrijventerrein. Aansluitingen op een gasleiding zijn door de nabijheid van Natura2000 gebied Botshol in verband met de stikstofdepositie niet toegestaan met uitzondering van het gebied ten westen van de Uithoornlijn en ten noorden van de N201.
BTAZ is daarnaast door het Rijk aangewezen als locatie waar gebruik kan worden gemaakt van bepalingen en instrumenten uit de Crisis en herstelwet (Chw). Dit betekent voor dit bestemmingsplan dat niet uitsluitend een 'goede ruimtelijke ordening' hoeft te worden nagestreefd, maar dat ook extra instrumenten ter beschikking staan zoals beleidsregels en een

verruimde exploitatiehorizon. Met betrekking tot duurzaamheid wordt in het bestemmingsplan verwezen naar de beleidsregel 'Leidraad duurzaam bouwen en gebiedsontwikkeling BTAZ'. In deze beleidsregel wordt een nadere uitleg gegeven wat wordt verstaan onder duurzame ontwikkeling op BTAZ. Aanvragen om omgevingsvergunning moeten ook hieraan worden getoetst.

Exploitatieplan:
Omdat niet met alle grondeigenaren in het plangebied BTAZ anterieure overeenkomsten zijn gesloten voor de ontwikkeling van het bestemmingsplangebied en het gemeentelijk kostenverhaal anderszins te verzekeren, is het noodzakelijk om ook een exploitatieplan vast te stellen om het verplichte kostenverhaal voor de gemeente te borgen. Het exploitatieplan is een voor Amstelveen vrij onbekend fenomeen, omdat doorgaans anterieure overeenkomsten worden afgesloten. Dit is bij de grootschalige ontwikkeling van BTAZ niet met alle grondeigenaren gelukt, waardoor de gemeente verplicht is haar kostenverhaal door middel van een exploitatieplan te verzekeren. Daarnaast is het voor de gemeente nuttig om het exploitatieplan te kunnen gebruiken als instrument om de ontwikkeling in die banen te leiden die de gemeente voor ogen heeft als een beroep op zelfrealisatie wordt gedaan en geen overeenkomst met de private grondeigenaar kan worden gesloten. In het exploitatieplan worden de kosten behorende en toe te rekenen aan de ontwikkeling van BTAZ evenredig verdeeld over alle grondeigenaren in het plangebied. De kosten van de gemeente worden zo (ondanks het niet sluiten van een anterieure overeenkomst) verzekerd en indien noodzakelijk ten einde bij de verlening van de omgevingsvergunning verhaald. Doordat sprake is van een bestemmingsplan onder Crisis en herstelwet, kan ook gebruik worden gemaakt van een langere exploitatieperiode dan de gebruikelijke 10 jaar. Voor BTAZ is het toegestaan de exploitatie 20 jaar te laten doorlopen..

Beleidsregel Beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid:
In de regels van het bestemmingsplan wordt naast de beleidsregel voor duurzaam bouwen ook verwezen naar de beleidsregel voor beeldkwaliteit. Dit betekent dat bij aanvragen om omgevingsvergunning ook moet worden getoetst aan het beeldkwaliteitsplan (en niet 'slechts' als welstandstoets). Het beeldkwaliteitsplan richt zich op de verschijningsvorm en sfeer van de bebouwing en borging van de hoofdstructuur door onder andere de kwaliteit van de openbare ruimte en bouwmogelijkheden op de kavel, zoals bijvoorbeeld uitstraling, positionering bebouwing op bouwkavels en materialen vast te leggen.

Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg):
Tijdige vaststelling van dit bestemmingsplan met exploitatieplan is noodzakelijk om het eerder gevestigde voorkeursrecht (op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten) te bestendigen. Door het voorkeursrecht dat al is gevestigd binnen BTAZ moeten grondeigenaren bij verkoop de grond eerst aan de gemeente te koop aanbieden. Als niet tijdig wordt besloten het bestemmingsplan en exploitatieplan vast te stellen vervalt dit voorkeursrecht van de gemeente.

Argumenten

De gemeenteraad kan overgaan tot tijdige vaststelling van het beeldkwaliteitsplan, exploitatieplan en bestemmingsplan voor Bedrijventerrein Amstelveen Zuid. Zoals bij de aanleiding is aangegeven kan dan gebruik blijven worden gemaakt van het gevestigde voorkeursrecht en wordt een grote locatie aangewezen waar bedrijven uit Amstelveen (Legmeer), maar ook uit de regio zich kunnen vestigen.

Kanttekeningen

Het ontwerp bestemmingsplan, het ontwerp exploitatieplan en het concept beeldkwaliteitsplan hebben ter visie gelegen. Hierop zijn reacties ingediend. Deze reacties hebben gedeeltelijk geleid tot aanpassingen aan bestemmingsplan, exploitatieplan en beeldkwaliteitsplan. Een samenvatting van deze zienswijzen en de voorgestelde reacties worden als Nota van Beantwoording ter vaststelling aangeboden. Daar waar deze naast ambtshalve wijzigingen hebben geleid tot wijzigingen is voor de volledigheid bij het bestemmingsplan ook een Nota van wijzigingen toegevoegd.

Door op de verbeelding van het bestemmingsplan een locatie aan te wijzen voor gemeentewerf en afvalbengstation wordt ook een definitieve keuze gemaakt voor de verhuizing. In het eerdere ontwerp bestemmingsplan is de exacte locatie niet aan de orde geweest, maar werd alleen een mogelijkheid geboden. Met de huidige wijze van bestemmen is ook geen andere functie toegestaan binnen de aanduiding.

Financiën

Het kostenverhaal van de gemeente is verzekerd door het exploitatieplan en de gemeentelijke grondexploitatie heeft een minimaal sluitend resultaat, waardoor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is geborgd. Separaat zal de gemeentelijke grondexploitatie BTAZ ter vaststelling worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

Communicatie

Na de gewijzigde vaststelling door de gemeenteraad zullen de stukken raadpleegbaar worden gemaakt op www.ruimtelijkeplannen.nl en zal er een mededeling komen in het Gemeenteblad.

Procedure

Na de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan en exploitatieplan zullen deze worden aangeboden aan provincie en rijk. Daarna wordt het gepubliceerd in het Gemeenteblad. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De termijn voor het indienen van beroep start op de dag na publicatie en loopt zes weken. Aangezien de Crisis- en herstelwet van toepassing is op dit plan moet in het beroepschrift worden aangeven welke beroepsgronden aangevoerd worden tegen het besluit en kunnen geen pro-forma beroepen worden ingediend. Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij naast beroepschriften ook een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend en toegekend.

Bijlagen

1. Nota van Beantwoording Ontwerp bestemmingsplan Chw bestemmingsplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ) en concept Beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid.
2. Nota van Beantwoording ontwerp Exploitatieplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ).
3. Nota van wijzigingen bestemmingsplan Chw bestemmingsplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ) ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.
4. Beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid.
5. Exploitatieplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ) inclusief bijlagen.
6. Chw bestemmingsplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ) met bijlagen.

De secretaris,

Bert Winthorst

De voorzitter,

Tjapko Poppens

BEHANDELING RAADSCOMMISSIE

Wijziging/aanvullingen na behandeling raadscommissie

Het voorstel aan de raad is	Aanvaarde amendementen / moties
Ongewijzigd aanvaard Gewijzigd aanvaard Verworpen	

RAADSBESLUIT

Besluit

1. De ingediende zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan en de inspraakreacties op het concept beeldkwaliteitsplan, zoals behandeld en beantwoord in de Nota van Beantwoording voor het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan deels gegrond te verklaren, en in te stemmen met de Nota van Beantwoording en Nota van Wijzigingen bestemmingsplan Chw bestemmingsplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ);
2. De ingediende zienswijzen op het ontwerp exploitatieplan, deels gegrond te verklaren en in te stemmen met de beantwoording in de Nota van Beantwoording zienswijzen voor het exploitatieplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid;
3. Het Beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid gewijzigd vast te stellen als beleidsregel en als wijziging van de Welstandsnota;
4. Het exploitatieplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ) met planidentificatienummer NL.IMRO.0362.21BEX-VG01 gewijzigd vast te stellen;
5. Het bestemmingsplan Chw bestemmingsplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ) met planidentificatienummer NL.IMRO.0362.21B-VG01 gewijzigd vast te stellen ;
6. Te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de ondergrond welke is ontleend aan de Topografie Gemeente Amstelveen met datum 7 juni 2021

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 17 november 2021.

De griffier, De voorzitter,

Debby de Heus Tjapko Poppens