Gemeente Amstelveen

COLLEGEVOORSTEL

Voorstel nr 4
Datum B&W-besluit 5 januari 2021

Voor de raadsvergadering van
17 februari 2021

Portefeuillehouder wethouder Floor Gordon
Afdeling Stedelijke Ontwikkeling
Behandelend ambtenaar (voor technische vragen)
Martin Panday
4145
m.panday@amstelveen.nl

Behandelen in de raadscommissie Ruimte, wonen en natuur (RWN)
op 4 februari 2021

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Herziening Amstelveen Zuid-Oost 2015 – Landtong'.

Gevraagd besluit

1. Over de naar voren gebrachte zienswijzen te besluiten overeenkomstig bijgevoegde Nota van Beantwoording;
2. op grond van artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan;
3. het bestemmingsplan 'Herziening Amstelveen Zuid-Oost 2015 – Landtong', met bijbehorende toelichting en bijlagen, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0362.13F-VG01, vast te stellen;
4. te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de ondergrond welke is ontleend aan de Topografie Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT) met datum 13 november 2020;
5. het beeldkwaliteitsplan 'Landtong Amstelveen' vast te stellen als onderdeel van de Welstandsnota.

WAT WILLEN WE BEREIKEN EN WAT GAAN WE DAARVOOR DOEN

Wat willen we bereiken (effectindicatoren)

Een herstructurering van het gebied, gelegen in het centrum van de wijk Groenelaan tussen winkelcentrum Groenhof en de Bovenkerkerpolder aan de straten Landtong en Kringloop, door het vervangen van het 50 jaar oude scholencluster door één schoolgebouw, waarin de scholen, de gymzaal en de kinderopvang één onderdak vinden en aanvullend de bouw van maximaal 160 woningen.

Wat gaan we daarvoor doen (prestatie-indicatoren)

Het bestemmingsplan 'Amstelveen Zuid-Oost 2015' moet ter plaatse van de projectlocatie worden herzien om de ontwikkeling mogelijk te maken. Het bestemmingsplan is gereed om vast te stellen.

ACHTERGROND EN OVERWEGINGEN

Programma (speerpunt)

Programma 5: Ruimtelijke Ontwikkeling.

Aanleiding

Op 2 oktober 2019 heeft uw raad de startnotitie 'Landtong' vastgesteld. Daarmee heeft u het ruimtelijk kader bepaald voor de voorgenomen herstructurering en transformatie van het plangebied Landtong, gelegen in het centrum van de wijk Groenelaan. De directe aanleiding voor dit initiatief komt voort uit de wens om het 50 jaar oude scholencluster, gelegen aan de Landtong, te vernieuwen. De bebouwing wordt geamoveerd en hiervoor in de plaats wordt één schoolgebouw gerealiseerd, waarin de scholen, de gymzaal en de kinderopvang één onderdak vinden. Deze

clustering van functies geeft aanleiding om de inrichting van het gebied te verbeteren, de (groene) speelfuncties te behouden en maakt het mogelijk om in de vrijkomende ruimte aanvullende woningbouw te realiseren.

Argumenten

De voorgenomen herstructurering en transformatie brengt in het plangebied een kwaliteitsimpuls ten opzichte van de huidige situatie teweeg, die kansen biedt om onderwijs en wonen te combineren in een hoogwaardige leefomgeving. Met het beoogde woningbouwprogramma wordt invulling gegeven aan het gemeentelijke beleid om betaalbare woningen in Amstelveen te realiseren. In de planregels is voorgeschreven dat minimaal 45% van de woningen dient te worden gerealiseerd als middeldure huurwoning in het lage segment conform de thans geldende 'Verordening doelgroepen woningbouw Amstelveen 2018'. De overige woningen worden gerealiseerd in het middeldure koopsegment.

De voorgenomen ontwikkeling is op een aantal punten strijdig met het geldende bestemmingsplan 'Amstelveen Zuid-Oost 2015'. Om tot uitvoering van de plannen te komen is een nieuw planologisch kader noodzakelijk. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet hierin. In de toelichting van het bestemmingsplan is aangetoond dat, met de uitvoering van maatregelen, sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In de planregels is, ter waarborging van een verantwoord woon- en leefklimaat, voorgeschreven dat het bouwen van woningen uitsluitend is toegestaan, indien kan worden aangetoond dat in de woningen wordt voldaan aan de geldende geluidnormen uit de Wet geluidhinder en het Activiteitenbesluit.

Het beeldkwaliteitsplan is een door uw raad, als onderdeel van de welstandsnota, vast te stellen beleidsdocument, waarin de gewenste kwaliteit van de ontwikkeling in het gebied Landtong wordt weergegeven. Beoogd wordt om de gewenste uitstraling in sfeer en karakter van het gebied veilig te stellen door het geven van richtlijnen voor de typologie van de nieuwe bebouwing en voor de inrichting van de buitenruimte. Het beeldkwaliteitsplan vervult daarmee een brugfunctie tussen het bestemmingsplan enerzijds en de welstandstoets anderzijds. De stadsarchitect heeft positief geadviseerd over het beeldkwaliteitsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 3 september tot en met 14 oktober 2020 ter inzage gelegen met de mogelijkheid voor een ieder om een zienswijze naar voren te brengen. Gedurende deze periode zijn vier zienswijzen ontvangen. Gelijktijdig heeft het ontwerp van het beeldkwaliteitsplan ter inzage gelegen voor inspraak. Inspraakreacties zijn niet ontvangen. Voor de inhoudelijke beoordeling van de zienswijzen wordt kortheidshalve verwezen naar de Nota van Beantwoording. Eén zienswijze heeft geleid tot het opnieuw uitvoeren van de bezonningsstudie. In die zin is de toelichting op het bestemmingsplan gewijzigd. De regels en de verbeelding van het bestemmingsplan zijn niet gewijzigd en daarmee de aard en omvang van het plan ook niet. Het bestemmingsplan hoeft derhalve niet gewijzigd te worden vastgesteld.

Kanttekeningen

De planning van de start van de bouwwerkzaamheden van het nieuwe gebouw is ten opzichte van de planning in de startnotitie gewijzigd. De opening van de scholen is nu voorzien medio 2024. Daarna kan worden gestart met de woningbouw. Het bestemmingsplan geldt ten minste voor tien jaar, zodat de realisering van het project daar binnen is voorzien.

Financiën

Het gehele plangebied, inclusief de opstallen van de scholen en de gymzalen, is in eigendom bij de gemeente, met uitzondering van het transformatorstation van Liander.

Schoolgebouw.
Voor de bouw van het nieuwe gebouw en de inrichting van het schoolplein wordt een aparte kredietaanvraag gedaan. Dit gebeurt op het moment dat een definitief ontwerp van het gebouw met een calculatie beschikbaar is.

Grondexploitatie.
Het project wordt gerealiseerd op grond die volledig in eigendom is van de gemeente. Dit betekent dat de gemeente de kosten van dit project dekt uit de opbrengsten van dit project. Hiertoe wordt door uw raad een gemeentelijke grondexploitatie vastgesteld op het moment dat ook in uw raad het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Het collegevoorstel over het vaststellen van de grondexploitatie is daarom ook parallel aan dit voorstel aan u aangeboden.

Verhaal van kosten.
De gemeente is op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening verplicht om bij het mogelijk maken van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, een exploitatieplan vast te stellen ten behoeve van het verhalen van de door de gemeente te maken kosten, tenzij voorafgaand aan de vaststelling van de bestemmingswijziging een overeenkomst tot stand is gekomen waarin dit kostenverhaal is verzekerd.
Voor het schoolgebouw wordt een aparte kredietaanvraag gedaan. De kosten voor de realisatie daarvan en de plankosten (apparaatskosten) zijn opgenomen in dit gemeentelijke krediet. Aangezien de gemeente dit krediet ter beschikking stelt ter dekking van die kosten, is van verhaal van kosten geen sprake.

Ten behoeve van de grondexploitatie voor de bouw van de woningen sluit de gemeente met de ontwikkelende partij een gronduitgifte-overeenkomst, waarin de kosten voor de grondexploitatie worden verhaald op deze ontwikkelende partij. Het is voorts niet nodig een tijdvak of fasering of regels dan wel een uitwerking van regels publiekrechtelijk op te leggen. Daarmee is het verhaal van kosten anderszins verzekerd en is het opstellen van een exploitatieplan niet nodig.

Communicatie

Diegene die een zienswijze over het ontwerpplan naar voren heeft gebracht is schriftelijk in kennis gesteld van de datum commissie- en raadsbehandeling en van de (concept) Nota van Beantwoording. Na besluitvorming door uw raad worden het vastgestelde bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend gemaakt door publicatie in de Staatscourant en het Gemeenteblad. Daarnaast zal het bestemmingsplan (en het beeldkwaliteitsplan als bijlage daarvan) digitaal beschikbaar worden gesteld via de landelijke voorziening (www.ruimtelijkeplannen.nl) en op de gemeentelijke website. De analoge versie van het plan zal ter inzage worden gelegd in het gemeentehuis.

Procedure

Tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan en het besluit om geen exploitatieplan vast te stellen kunnen belanghebbenden rechtstreeks beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Beroep kan worden ingesteld door:
1. belanghebbenden die tijdig een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan hebben ingediend;
2. belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest tijdig een zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan te maken.

De vaststelling van het bestemmingsplan met het besluit om geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan wordt voor de mogelijkheid van beroep aangemerkt als één besluit.

Het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt. Bij de Voorzitter van de Afdeling kan tegelijkertijd, naast het indienen van beroep, een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend. In dat geval treedt uw besluit pas in werking nadat op dat verzoek is beslist.

Het beeldkwaliteitsplan treedt in werking op de eerste dag na bekendmaking van dit besluit. Tegen dit besluit staat geen mogelijkheid van bezwaar of beroep open.

Bijlagen

a. Nota van Beantwoording zienswijzen.
b. Bestemmingsplan 'Herziening Amstelveen Zuid-Oost 2015 – Landtong' (regels, verbeelding, toelichting en bijlagen).
c. Beeldkwaliteitsplan 'Landtong Amstelveen'.

De secretaris, De voorzitter,

Bert Winthorst Tjapko Poppens

BEHANDELING RAADSCOMMISSIE

Wijziging/aanvullingen na behandeling raadscommissie

De commissie heeft het voorstel besproken. Het voorstel kan als hamerstuk aan de raad worden voorgelegd ter besluitvorming.

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

RAADSBESLUIT

Besluit

1. Over de naar voren gebrachte zienswijzen te besluiten overeenkomstig bijgevoegde Nota van Beantwoording;
2. op grond van artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan;
3. het bestemmingsplan 'Herziening Amstelveen Zuid-Oost 2015 – Landtong', met bijbehorende toelichting en bijlagen, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0362.13F-VG01, vast te stellen;
4. te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de ondergrond welke is ontleend aan de Topografie BGT met datum 13 november 2020;
5. het beeldkwaliteitsplan 'Landtong Amstelveen' vast te stellen als onderdeel van de Welstandsnota.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 17 februari 2021.

De griffier, De voorzitter,

Debby de Heus Tjapko Poppens