Gemeente Amstelveen

Signed By: Poppens, T. <t.poppens@amstelveen.nl>
29/03/2023 10:11:51 CEST
ID: f7ff65b4-97c5-4e10-8041-2f265a52303a
Auth: Scribble

Signed By: Winthorst, H.H. <b.winthorst@amstelveen.nl>
28/03/2023 18:28:47 CEST
Id: f7ff65b4-97c5-4e10-8041-2f265a52303a
Auth: Scribble

RAADSVOORSTEL

Datum 28 maart 2023
Z21-094174

Nummer	24	**Afdeling**	Stedelijke ontwikkeling
Voorstel van	college van burgemeester en wethouders	**Behandelend ambtenaar**	R. Frusch r.frusch@amstelveen.nl (4600)
Portefeuillehouder	wethouder Floor Gordon		

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Bovenkerkerweg en Maalderij met gecoördineerde omgevingsvergunning.

Gevraagd besluit

1. Om over de ambtshalve aanpassingen te besluiten overeenkomstig bijgevoegde Staat van Wijzigingen;
2. het bestemmingsplan Bovenkerkerweg en Maalderij als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0362.12P-VG01, gewijzigd vast te stellen conform het raadsvoorstel en concept raadsbesluit;
3. op grond van artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen;
4. om aanvullende welstandscriteria, zoals opgenomen in het document 'Beeldkwaliteitsplan Bovenkerkerweg en Maalderij' vast te stellen;
5. 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 22 maart 2021.

WAT WILLEN WE BEREIKEN EN WAT GAAN WE DAARVOOR DOEN

Wat willen we bereiken (effectindicatoren)

Herontwikkeling van het voormalige bedrijventerrein 'de Moutlocatie' tot een gevarieerde en aantrekkelijke nieuwe woonbuurt. Het bestemmingplan voorziet in de bouw van maximaal 52 duurzame eengezinswoningen. De koopwoningen variëren in grootte en zijn daarom geschikt voor verschillende doelgroepen vooral aantrekkelijk voor meerpersoonshuishoudens zoals gezinnen, maar ook voor één of twee persoonshuishoudens zoals young professionals.

Wat gaan we daarvoor doen (prestatie-indicatoren)

Het bestemmingsplan 'Amstelveen Zuid-West' moet ter plaatse van de projectlocatie worden herzien. Het ontwerpbestemmingsplan is, met toepassing van de coördinatieregeling uit de Wet ruimtelijke ordening, gelijktijdig met de ontwerp omgevingsvergunning, en het ontwerpbesluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder ter inzage gelegd voor het indienen van zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Wél wordt ambtshalve voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan is nu gereed om ter vaststelling te worden aangeboden aan de gemeenteraad. Daags na vaststelling door de gemeenteraad kan de gevraagde omgevingsvergunning door het college worden verleend.

ACHTERGROND EN OVERWEGINGEN

Programma (speerpunt)

Programma 5: Ruimtelijke Ontwikkeling.

Aanleiding

TW/BPD Amstelveen V.O.F. heeft de gemeente Amstelveen gevraagd medewerking te verlenen voor de bouw van woningen aan de Bovenkerkerweg, nabij de bedrijventerreinen Legmeer en Maalderij. De gemeentelijke eisen en randvoorwaarden met betrekking tot het in ontwikkeling brengen van het plangebied, zijn vastgelegd in een startnotie, die op 5 juni 2018 door de gemeenteraad is vastgesteld.

Vervolgens is voorliggend ontwerpbestemmingsplan opgesteld, dat de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk maakt. Daarbij heeft initiatiefnemer verzocht om de coördinatieregeling (ex artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening) toe te passen. De gemeentelijke coördinatieregeling maakt het mogelijk om gecoördineerd over het toekomstige bestemmingsplan en de diverse (omgevings)vergunningaanvragen te besluiten. Dit betekent dat de publicatie en terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, de ontwerp omgevingsvergunning en het ontwerpbesluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder gelijktijdig heeft plaatsgevonden. Tijdens de termijn van terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingediend.

Na de termijn van terinzagelegging heeft nader onderzoek plaatsgevonden ten aanzien van de technische uitvoerbaarheid van een door Waternet gewenste verhoging van een dijk/kering in het plangebied en de consequenties daarvoor voor de beoogde nieuwe woningen (zie daarvoor de raadsbrief d.d. 14 februari 2023). Inmiddels is gebleken dat de waterkering technisch zo ingepast kan worden zonder dat dat invloed heeft op het beoogde bouwplan.

Het bestemmingsplan is nu gereed om ter vaststelling te worden aangeboden. Na vaststelling door de raad kan het college de omgevingsvergunning verlenen.

Tegen de besluiten kan in één keer beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De coördinatieregeling heeft dus tot gevolg dat er slechts één gecombineerde procedure doorlopen hoeft te worden in plaats van verschillende afzonderlijke procedures. Het college van burgemeester en wethouders verzorgt de coördinatie tussen de vaststelling van het bestemmingsplan en het verlenen van de (omgevings)vergunning(en) voor de realisatie van het gehele project. De bevoegdheid tot vaststelling van het bestemmingsplan blijft in handen van de gemeenteraad. Gelet op de door de gemeenteraad vastgestelde "Coördinatieverordening Amstelveen 2018" kan de coördinatieregeling door de gemeente worden toegepast.

Argumenten

1. Het bestemmingsplan past binnen de kaders van de Startnotitie en geeft daar uitvoering aan.
Ten behoeve van de ontwikkeling is een startnotitie opgesteld, die op 5 juni 2018 door de gemeenteraad is vastgesteld. Het bestemmingsplan heeft de in de startnotitie vastgelegde kaders uitgewerkt en deze juridisch-planologisch vastgelegd.

2. Er is sprake van 'een goede ruimtelijke ordening'.
Uit de bij het bestemmingsplan behorende toelichting en de verrichte onderzoeken blijkt dat er geen milieu(technische) en/ of ruimtelijke bezwaren zijn tegen de gewenste ruimtelijke ontwikkeling. Het bestemmingsplan heeft overeenkomstig artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening vanaf 16 december 2021 vier weken ter inzage gelegen voor het bestuurlijke vooroverleg. De ingekomen reacties en de beantwoording daarvan, die aanleiding hebben gegeven tot een ondergeschikte tekstuele aanpassing in de toelichting, is opgenomen in bijlage 1 bij de toelichting.

Vervolgens heeft het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 13 juli 2022 voor de duur van zes weken tegelijkertijd met de ontwerp omgevingsvergunning en het ontwerpbesluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Ook heeft op 12 december 2020 een (digitale) inloopavond plaatsgevonden. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Wel bestaat er ambtshalve aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen. Voor de voorgestelde ambtshalve wijzigingen wordt kortheidshalve verwezen naar de Staat van Wijzigingen.

3. Er hoeft geen Millieueffectrapportage (m.e.r.)-procedure gevolgd te worden, want het project leidt niet tot 'belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu'.
Op grond van het Besluit m.e.r. is vereist dat voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r-beoordeling aan de orde is, door initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie wordt opgesteld. In dit geval is sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject als genoemd in onderdeel D, categorie 11.2 van de bijlage bij het Besluit m.e.r. en daarmee is dit bestemmingsplan een m.e.r-beoordelingsplichtig besluit. Uit de aanmeldnotitie m.e.r, die als bijlage 21 bij de toelichting is opgenomen blijkt dat het niet noodzakelijk is een m.e.r.-procedure te doorlopen omdat de voorgestane ontwikkeling geen 'belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu' met zich brengt.

4. Er kan aan de Wet geluidhinder worden voldaan door het verlenen van hogere grenswaarden.
Op grond het bestemmingsplan wordt het juridisch-planologisch mogelijk gemaakt geluidgevoelige objecten (woningen) te realiseren. Uit het akoestische onderzoek blijkt dat voor enkele woningen hogere waarden nodig zijn. Voor één woning dient, om ter plaatse een goed woon- en leefklimaat te garanderen, een geluidscherm te worden opgericht. Dit scherm is geborgd via een zogeheten voorwaardelijke verplichting. De maximale ontheffingswaarde wordt nergens overschreden. Het ontwerpbesluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder is tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Wel is het besluit hogere waarden aangepast n.a.v. een actualiserend akoestisch onderzoek (zie tevens Staat van Wijzigingen). Het nemen van een besluit hogere waarden Wet geluidhinder is een bevoegdheid van het college.

5. Voor het bestemmingsplan is een specifiek welstandskader opgesteld.
Voor het bestemmingsplan is ook concept beeldkwaliteitsplan opgesteld met welstandscriteria. Dit document dient als aanvulling op de welstandsnota. Qua welstand zal de aanvraag omgevingsvergunning aan het beeldkwaliteitsplan worden getoetst. Het concept-beeldkwaliteitsplan, dat als bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen, is gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan en de andere gecoördineerde besluiten ter inzage gelegd. Eenieder is in de gelegenheid gesteld een inspraakreactie in te dienen. Er zijn geen inspraakreacties ingediend. Ook deze aanvullende welstandscriteria zijn gereed om ter vaststelling te worden aangeboden aan de raad.

6. De gecoördineerde voorbereiding levert tijdwinst op.
De Wet ruimtelijke ordening (art. 3.30 Wet ruimtelijke ordening (Wro)) maakt het mogelijk de omgevingsvergunning te coördineren met het vaststellingsbesluit voor het bestemmingsplan. Artikel 3.30 lid 1 Wro geeft de raad de bevoegdheid gevallen of categorieën van gevallen aan te wijzen waarvoor deze zogenaamde coördinatieregeling van toepassing is. De gemeenteraad van Amstelveen heeft in dat kader op 12 december 2018 de coördinatieverordening Amstelveen vastgesteld. Het initiatief is passend binnen de in de (artikelen 3 en 4 van de) coördinatieverordening opgenomen mogelijkheden van gevallen en ook heeft initiatiefnemer om coördinatie verzocht. Voordeel van toepassing van de coördinatieregeling is dat door gelijktijdige behandeling van deze procedures tijdswinst wordt geboekt, doordat er maar één procedure wordt gevolgd, met één beroeps-gang bij de Raad van State, waarbij deze bij een eventueel ingediend beroep binnen zes maanden dient te beslissen. Een gecoördineerde afhandeling van de benodigde besluiten voor dit project vergroot de mogelijkheden om procedures in tijd en omvang te bundelen en schept meer duidelijkheid voor belanghebbenden, initiatiefnemer en gemeente over de

projectvoortgang. De transparantie wordt vergroot doordat de samenhang tussen de besluiten zichtbaarder wordt. Een abstract (bestemming)plan wordt direct vertaald in een concreet (bouw)plan. Belanghebbenden en bezwaarden hoeven zich op maar één procedure te richten.

Kanttekeningen

Risico van het toepassen van de coördinatieregeling is dat een negatieve uitspraak over één van de besluiten gevolgen kan hebben voor daarmee samenhangende besluiten. In het geval van een negatieve uitspraak tegen het bestemmingsplan zal ook het besluit om de omgevingsvergunning te verlenen vernietigd kunnen worden. De ontwikkelaar is bekend met dit risico. Tegen de te coördineren besluiten kunnen na de terinzagelegging als ontwerp gezamenlijk zienswijzen worden ingebracht. Vervolgens bestaat nog de mogelijkheid van beroep in één instantie bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Financiën

De gemeente heeft een anterieure (grondexploitatie-)overeenkomst met de ontwikkelaar gesloten, waarin onder meer de gemeentelijke plankosten, de (eventuele) planschadekosten en de kosten van aansluiten op, en aanpassen van, openbare voorzieningen en ruimte zijn meegenomen. Via de anterieure overeenkomst kunnen en zullen de kosten van de gemeente op de ontwikkelaar worden verhaald.

Communicatie

De terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan, het besluit omgevingsvergunning en het besluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder wordt op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend gemaakt door publicatie in het Gemeenteblad. Het bestemmingsplan wordt tevens raadpleegbaar gemaakt via de landelijke voorziening ruimtelijkeplannen.nl. De betreffende stukken worden tevens ter inzage gelegd in het gemeentehuis van Amstelveen.

Procedure

Daags na vaststelling door de gemeenteraad wordt de omgevingsvergunning door het college verleend. De besluiten worden gelijktijdig bekendgemaakt en ter inzage gelegd. Daartegen kan door belanghebbenden gelijktijdig beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan Bovenkerkerweg en Maalderij, bestaande uit toelichting, bijlagen bij de toelichting, regels en verbeelding.
2. Beeldkwaliteitsplan.
3. Staat van Wijzigingen.
4. Besluit omgevingsvergunning.

De secretaris,

Bert Winthorst

De voorzitter,

Tjapko Poppens

Dit document is elektronisch ondertekend. Zie de elektronische handtekening(en) rechtsboven op pagina 1.