



RAADSVOORSTEL

Zaaknummer: Z21-058829

Voorstel van: college van burgemeester en wethouders

Behandelend ambtenaar:

Esther Schutter-Bos

0627924870

e.schutter-bos@amstelveen.nl

Stedelijke Ontwikkeling

Datum: 19 maart 2024

Portefeuillehouder: wethouder Floor Gordon

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan "Amsteldijk Noord 17".

Raadsbesluit

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:

1. Het bestemmingsplan "Amsteldijk Noord 17", met bijbehorende toelichting en bijlagen, als vervat in de bestandenset met planidentificatienummer NL.IMRO.0362.14H-VG01, ongewijzigd vast te stellen;
2. te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de ondergrond welke is ontleend aan de Topografische Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT) met datum 12 december 2022;
3. op grond van artikel 6.12, lid 2, van de Wet ruimtelijke ordening af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Samenvatting

Het bouwplan voorziet in het realiseren van twee woningen aan de Amsteldijk Noord 17. Uit de opgestelde toelichting van het bestemmingsplan blijkt, dat het bouwplan in overeenstemming is met het beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente. De verschillende omgevingsaspecten belemmeren de realisering van het bouwplan niet en de juridische en economische uitvoerbaarheid zijn gewaarborgd. Middels onderhavig bestemmingsplan wordt een juridisch-planologisch kader geboden voor de realisatie van de twee woningen.

Doel

Het realiseren van twee woningen.

Prestatie

Een bestemmingsplan vaststellen dat een juridisch-planologisch kader biedt voor de realisatie van de twee woningen.

Voorgeschiedenis en context

De initiatiefnemer is voornemens om het voormalige tankstation met autogarage en bijbehorende bedrijfswoning ter plaatse van het perceel Amsteldijk Noord 17 te slopen. Daarvoor in de plaats worden twee nieuwe (gestapelde) burgerwoningen gerealiseerd.



Ligging van het plangebied ten opzichte van de (directe) omgeving

Overwegingen die hebben geleid tot het voorgestelde besluit

Het perceel Amsteldijk Noord 17 is gelegen binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan 'Wester Amstel 2018'. Ter plaatse is sprake van de bestemming 'Bedrijf' en 'Verkeer'. Op het perceel staat, in de huidige situatie, een voormalig autogarage en tankstation met bijbehorende bedrijfswoning. De huidige bebouwing is niet meer in gebruik voor de oorspronkelijke bedrijfsdoeleinden en het volledige terrein is verhard. De wens is de gebiedsvreemde functie weg te bestemmen, de huidige bebouwing te slopen en twee nieuwe woningen terug te bouwen. Er is gekozen voor twee gestapelde woningen, waarbij het huidige bouwplot wordt aangehouden en zelfs iets wordt verkleind. De voorzijde van het perceel krijgt de bestemming 'Tuin' zonder bouwmogelijkheden.

Het plan is in strijd met artikel 6.9 van de Omgevingsverordening NH2020. Namelijk, er kan niet worden voldaan aan de voorwaarde dat minimaal 1.500 m² aan bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, omdat de huidige bedrijfsbebouwing een kleiner grondoppervlak kent. De provincie Noord-Holland heeft ingestemd met een ontheffing van de Omgevingsverordening, zodat de strijdigheid met de Omgevingsverordening NH2020 is weggenomen. Op 2 februari 2024 is de definitieve ontheffing verleend, welke is bijgevoegd als bijlage 1 van de toelichting op het bestemmingsplan.

Het ontwerp passend binnen het Beeldkwaliteitplan Amsteldijk 2020. Uit toetsing aan het overige Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid en aan de omgevingsaspecten is gebleken dat het plan uitvoerbaar is.

Keuzemogelijkheden/alternatieven



Dit aspect is niet van toepassing.

Participatie

De vooroverlegpartners, waaronder de provincie Noord-Holland en het Hoogheemraadschap Amstel Gooi en Vecht, zijn betrokken geweest bij het plan en hebben hun reactie gegeven, welk is verwerkt in het plan. Gedurende de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft eenieder zes weken de tijd gehad om een zienswijze naar voren te brengen. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen op het plan.

Kanttekeningen en risico's

Er zijn geen kanttekeningen te plaatsen en er worden geen risico's voorzien.

Financiën

Voor de onderhavige ontwikkeling is de gemeente op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening verplicht om een exploitatieplan vast te stellen ten behoeve van het verhalen van de door de gemeente te maken kosten, tenzij voorafgaand aan het vaststellen van het bestemmingsplan een overeenkomst tot stand is gekomen waarin dit kostenverhaal is verzekerd.

Ten behoeve van de onderhavige grondexploitatie is met de eigenaar van het perceel overeenstemming bereikt over de inhoud van een anterieure overeenkomst, waarin de kosten voor de grondexploitatie op hem worden verhaald. Door deze overeenkomst is het verhaal van kosten anderszins verzekerd en het opstellen van een exploitatieplan is daarom niet nodig.

Vervolgstappen*Uitvoering en procesplanning*

Na besluitvorming door uw raad wordt het besluit bekend gemaakt door publicatie in het digitale Gemeenteblad. Daarnaast wordt het bestemmingsplan digitaal beschikbaar gesteld via de landelijke voorziening en op de gemeentelijke website. De analoge versie van het plan wordt ter inzage gelegd in het raadhuis.

Gedurende zes weken na publicatie van het besluit kunnen belanghebbenden hiertegen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt. Indien binnen de beroepstermijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend, treden de besluiten niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Evaluatie

Dit aspect is niet van toepassing.

Duurzaamheidsaspecten

De toelichting van het bestemmingsplan voorziet naast de duurzaamheid gerelateerde thema's zoals water, bodem en geluid, in een duurzaamheidsparagraaf. Het bestemmingsplan stelt regels om bepaalde waarden op het gebied van archeologie, ecologie, cultuurhistorie, natuur en landschap, te beschermen voor toekomstige generaties. Daarnaast streeft de gemeente naar een flexibele planregeling waardoor de gebruikers, binnen maatschappelijk aanvaardbare grenzen, kunnen bewegen.

De twee nieuwe woningen worden gasloos opgeleverd, waarbij een bijdrage wordt geleverd aan een duurzame woningvoorraad en daarmee het behalen van de CO₂-reducerende ambities van onze



gemeente. Daarnaast neemt binnen het plangebied het verhard oppervlak af, hetgeen bijdraagt aan een klimaatrobuuste inrichting.

Bijlagen

Bestemmingsplan Amsteldijk Noord 17 (regels, verbeelding, toelichting en bijlagen).

De secretaris,

Bert Winthorst

De voorzitter,

Tjapko Poppens

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