Gemeente Amstelveen

Signed By: Poppens, T. <t.poppens@amstelveen.nl>
30/05/2023 16:53:13 CEST
ID: dbe0c74f-c070-4bec-8e99-78449385152c
Auth: Scribble

Signed By: Winthorst, H.H. <b.winthorst@amstelveen.nl>
30/05/2023 15:25:57 CEST
Id: dbe0c74f-c070-4bec-8e99-78449385152c
Auth: Scribble

RAADSVOORSTEL

Datum	30 mei 2023		
Nummer	45	**Afdeling**	Stedelijke Ontwikkeling
Voorstel van	college van burgemeester en wethouders	**Behandelend ambtenaar**	Martin Panday
Portefeuillehouder	wethouder Floor Gordon		06-19111208 m.panday@amstelveen.nl

Onderwerp

Bestemmingsplan Haagbeuklaan 1-3.

Gevraagd besluit

1. Over de ingediende zienswijzen te besluiten overeenkomstig bijgevoegde Nota van Beantwoording en Staat van Wijzigingen;
2. op grond van artikel 6.12, lid 2, van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen;
3. bestemmingsplan 'Haagbeuklaan 1-3', met bijbehorende toelichting en bijlagen, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0362.07X-VG01, gewijzigd 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 8 juni 2021.

WAT WILLEN WE BEREIKEN EN WAT GAAN WE DAARVOOR DOEN

Wat willen we bereiken (effectindicatoren)

De herontwikkeling van het perceel Haagbeuklaan 1-3, waarbij het gemeentelijke monument in stand blijft en wordt gerestaureerd en een nieuw woongebouw met daarin 57 appartementen wordt gerealiseerd.

Wat gaan we daarvoor doen (prestatie-indicatoren)

Het op gecoördineerde wijze vaststellen van een bestemmingsplan, dat de gewenste herontwikkeling mogelijk maakt, het vaststellen van hogere grenswaarden op grond van de Wet geluidhinder en het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning.

ACHTERGROND EN OVERWEGINGEN

Programma (speerpunt)

Programma 5 Ruimtelijke Ontwikkeling.

Aanleiding

De initiatiefnemer is voornemens om het perceel Haagbeuklaan 1-3 te herontwikkelen. De bestaande monumentale bebouwing van de Heilige Geestkerk blijft daarbij behouden en gaat onderdak bieden aan een kinderdagverblijf. Op de plaats van de niet monumentale pastorie en de dagkerk is een nieuw appartementengebouw met daarin 57 woningen voorzien.
Op 22 december 2021 is door de initiatiefnemer een aanvraag om de afgifte van een omgevingsvergunning voor het bouwen ingediend. De besluiten over het bestemmingsplan, vaststelling hogere waarden en de omgevingsvergunning worden gecoördineerd behandeld.
Op 20 december 2022 hebben wij besloten de drie ontwerpbesluiten gelijktijdig ter inzage te leggen voor een periode van zes weken. Tegen de ontwerpbesluiten zijn negen zienswijzen naar voren gebracht.

Argumenten

1. Het ontwerpbestemmingsplan past binnen het door uw raad vastgestelde kader.
Met het oog op de voorgenomen planontwikkeling heeft de gemeenteraad de 'Startnotitie Haagbeuklaan 1-3' vastgesteld op 11 maart 2020. Het nu voorliggende bestemmingsplan vormt de nadere uitwerking daarvan.

2. Behoud gemeentelijk monument.
Op 6 oktober 2020 hebben wij besloten dat het kerkgebouw (inclusief het doopvont) en de vrijstaande klokkentoren de monumentale status behouden. Het bijgebouw, waarin de voormalige dagkerk en de sacrestie waren gevestigd, en het pastoriegebouw zijn daarbij afgevoerd van de gemeentelijke monumentenlijst. De voorziene transformatie van het plangebied brengt een kwaliteitsimpuls teweeg ten opzichte van de huidige situatie, waarbij de monumentale bebouwing in de gemeente wordt behouden.

3. Vergroting woningvoorraad.
Met het beoogde woningbouwprogramma wordt invulling gegeven aan het gemeentelijke beleid om betaalbare woningen in Amstelveen te realiseren. Het programma voorziet in de bouw van 57 gestapelde appartementen in het koopsegment. Hierdoor ontstaat in de wijk Keizer Karelpark een betere mix van huur- en koopwoningen. Van de woningen wordt 59% in het middeldure koopsegment gerealiseerd. Hiermee wordt aan de Amstelveense woningmarkt een bijdrage geleverd van 34 middeldure appartementen, woningen waaraan in Amstelveen een grote behoefte bestaat. Voor deze woningen wordt een zelfbewoningsclausule van 3 jaar opgelegd en tevens wordt daar een anti-speculatiebeding aan gekoppeld van 5 jaar.

4. Vaststelling hogere waarden Wet geluidhinder.
Uit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer op de Lindelaan bij alle woningen voldoet aan de voorkeurswaarde van 48 dB. Vanwege de niet-zoneplichtige wegen (Haagbeuklaan en Notenlaan) is de geluidbelasting ten hoogste 51 dB. Op de gevel van het kerkgebouw, waarin het kinderdagverblijf zal worden gehuisvest, is ten gevolge van wegverkeer op de Lindelaan een geluidbelasting van maximaal 54 dB berekend. De genoemde waarden van 51 dB en 54 dB zijn hoger dan de voorkeurswaarde van 48 dB, maar lager dan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB. In de regels van het bestemmingsplan is geborgd dat wordt voldaan aan een binnenniveau van 33 dB, zoals is opgenomen in het Bouwbesluit. Op 2 mei 2023 hebben wij de benodigde hogere grenswaarden vastgesteld.

5. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.
Voor het besluit tot het vaststellen van een bestemmingsplan vereist de wet dat sprake moet zijn van ‘een goede ruimtelijke ordening’. Uit de bij het bestemmingsplan behorende toelichting blijkt dat er geen milieu(technische) en/of ruimtelijke bezwaren bestaan tegen de gewenste ruimtelijke ontwikkeling. Gedurende de terinzagelegging van de ontwerpbesluiten zijn negen zienswijzen ontvangen. Op 17 januari 2023 van 19.00 uur -20.30 uur heeft van gemeentewege een inloopavond plaatsgevonden in het voormalige kerkgebouw om belangstellenden in de gelegenheid te stellen nadere informatie in te winnen. In de zienswijzen zijn vooral zorgen geuit over de onderwerpen parkeren en verkeersveiligheid. Daarom is aan adviesbureau Goudappel gevraagd om een aanvullend rapport daarover. Dit heeft ertoe geleid dat wijzigingen zijn aangebracht in de nieuwe situatie. De voorziene haakse parkeervakken aan de Lindenlaan worden niet aangelegd. Het langsparkeren wordt daar gehandhaafd, waardoor de verkeersveiligheid, de toegang tot het plein en de ingang van het kinderdagverblijf verbeteren. Als gevolg van het vervallen van de haakse parkeervakken zijn, op basis van de parkeerbalans, twee aanvullende parkeerplaatsen nodig. De voorziene parkeerkoffer op eigen terrein wordt uitgebreid met één vak en dat geldt ook voor de op gemeentegrond gelegen haakse parkeervakken op de hoek Haagbeuklaan/Lindelaan. Voor de inhoudelijke beoordeling van de zienswijzen wordt kortheidshalve verwezen naar de Nota van Beantwoording en de Staat van Wijzigingen.

Kanttekeningen

N.v.t.

Financiën

Voor de onderhavige ontwikkeling is de gemeente op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht om 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.
Op 11 januari 2022 heeft de gemeente met initiatiefnemer, ten behoeve van onderhavige grondexploitatie, een anterieure overeenkomst gesloten waarin de kosten voor de grondexploitatie worden verhaald op aanvrager. Het verhaal van kosten is derhalve anderszins verzekerd en het opstellen van een exploitatieplan is daarom niet noodzakelijk.

Communicatie

Na besluitvorming door uw raad worden de besluiten tot vaststelling van hogere grenswaarden, bestemmingsplan en tot verlening van de omgevingsvergunning op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend gemaakt door publicatie in het Gemeenteblad. Daarnaast wordt het bestemmingsplan (en het besluit tot vaststelling van hogere waarden en de verleende omgevingsvergunning als bijlagen daarvan) digitaal beschikbaar gesteld via de landelijke voorziening (www.ruimtelijkeplannen.nl) en op de gemeentelijke website. De analoge versie van het plan wordt ter inzage gelegd in het gemeentehuis.

Procedure

De besluiten (hogere grenswaarden, bestemmingsplan en omgevingsvergunning) worden op grond van afdeling 3.6 Wro en onze coördinatieverordening gezamenlijk voorbereid. Daarbij volgt de omgevingsvergunning de procedure van het bestemmingsplan. Nadat uw raad het bestemmingsplan heeft vastgesteld, wordt de omgevingsvergunning, op grond van het geldende ‘Mandaatbesluit ambtelijke organisatie gemeenten Amstelveen en Aalsmeer 2020’, namens ons college verleend door het hoofd van de afdeling Stedelijke Ontwikkeling. De besluiten worden vervolgens gelijktijdig bekend gemaakt en beroep is slechts mogelijk bij één instantie, namelijk de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De Afdeling behandelt de besluiten als één besluit en dient binnen zes maanden na ontvangst van het verweerschrift een besluit te nemen.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan 'Haagbeuklaan 1-3' (regels, verbeelding, toelichting en bijlagen).
2. Nota van Beantwoording zienswijzen (bijlage 1 bij toelichting).
3. Besluit B&W tot vaststelling van hogere grenswaarden (bijlage 14 bij toelichting).
4. Conceptbesluit B&W verlening omgevingsvergunning (bijlage 20 bij toelichting).

De secretaris,

Bert Winthorst

De voorzitter,

Tjapko Poppens

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