Gemeente Amstelveen

COLLEGEVOORSTEL

Voorstel nr 18
Datum B&W-besluit 18 januari 2022

Voor de raadsvergadering van
16 februari 2022

Portefeuillehouder wethouder Floor Gordon
Afdeling Stedelijke Ontwikkeling
Behandelend ambtenaar (voor technische vragen)
R. Frusch
4600

Behandelen in de raadscommissie Ruimte, wonen en natuur (RWN)
op 3 februari 2022

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Acacialaan 20-22 (met gecoördineerde omgevingsvergunning).

Gevraagd besluit

1. Om over de ingediende zienswijze te besluiten overeenkomstig bijgevoegde Nota van Beantwoording.
2. Het bestemmingsplan 'Acacialaan 20-22, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0362.07AD-VG01, ongewijzigd vast te stellen.
3. Op grond van artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) geen exploitatieplan 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 22 maart 2021.

WAT WILLEN WE BEREIKEN EN WAT GAAN WE DAARVOOR DOEN

Wat willen we bereiken (effectindicatoren)

Nieuwbouw van 28 woningen in een appartementengebouw op de locatie van de voormalige dansschool Mittelmeijer en de bijbehorende woning aan de Acacialaan 20-22. De bestaande bebouwing wordt gesloopt. Er wordt een appartementencomplex gerealiseerd met 28 koopappartementen met 4 bouwlagen en een verwachte bouwhoogte tussen de 12 en 15 meter. De beoogde nieuwbouw ligt aan de oost- en zuidzijde in een groene setting en is bestemd voor het middeldure koopsegment. De koopwoningen variëren in grootte en zijn daarom geschikt voor verschillende doelgroepen zoals starters, young professionals, senioren en kleine gezinnen.

Wat gaan we daarvoor doen (prestatie-indicatoren)

Het bestemmingsplan ‘Amstelveen Midden-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 ter inzage gelegd voor het indienen van zienswijzen. Er is 1 zienswijze ingediend, die geen aanleiding geeft tot aanpassing van het bestemmingsplan en/of de omgevingsvergunning. 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

De eigenaar van dansschool Mittelmeijer heeft aangegeven te willen stoppen op deze locatie en danslessen elders voort te zetten. Om die reden heeft de eigenaar het pand verkocht aan ontwikkelaar Ten Brinke. Het plan van de ontwikkelaar is om het pand te vervangen door een ap-

par-tementencomplex met 28 koopappartementen in het middensegment. De locatie is aantrekkelijk voor herontwikkeling, vanwege de ligging aan een groen speelgebied en de winkels aan de Van der Hooplaan. Ook past het woningbouwprogramma en stedenbouwkundig concept goed bij dit deel van Keizer Karelpark, waarin hoofdzakelijk grondgebonden sociale huurwoningen liggen naast een sportschool en een maatschappelijk gebouw. Het bouwplan blijft binnen de eigen perceelsgrenzen, maar kent een groter bouwvolume dan in de huidige situatie.

Ten behoeve van de ontwikkeling is een startnotitie opgesteld, die op 23 september 2020 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 en de ontwerp omgevingsvergunning gelijktijdig heeft plaatsgevonden. Tijdens de termijn van terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan is nu gereed om ter vaststelling te worden aangeboden. Na vaststelling door de raad kan uw 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 23 september 2020 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 juni 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 8 december 2020 voor de duur van 6 weken tegelijkertijd met de ontwerp omgevingsvergunning ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Ook heeft op 12 december 2020 een (digitale) inloopavond plaatsgevonden. Er is 1 zienswijze ingediend. Deze zienswijze, die is beantwoord in de Nota van Beantwoording zienswijze, geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan en/of omgevingsvergunning.

3. *Er hoeft geen milieueffectrapportage (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 in paragraaf 7.12 van de toelichting opgenomen verantwoording

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. De gecoördineerde voorbereiding levert tijdwinst op

De Wet ruimtelijke ordening (artikel 3.30 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 beroepsgang bij de Raad van State, waarbij deze bij een eventueel ingediend beroep binnen 6 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 en het besluit omgevingsvergunning 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 Acacialaan 20-22, bestaande uit toelichting, bijlagen bij de toelichting, regels en verbeelding.
2. Nota van Beantwoording zienswijze.
3. Besluit omgevingsvergunning.

De secretaris, De voorzitter,

Bert Winthorst Tjapko Poppens

BEHANDELING RAADSCOMMISSIE

Wijziging/aanvullingen na behandeling raadscommissie

De commissie heeft het voorstel niet besproken. Het 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. Om over de ingediende zienswijze te besluiten overeenkomstig bijgevoegde Nota van Beantwoording.
2. Het bestemmingsplan 'Acacialaan 20-22, met bijbehorende toelichting en bijlagen, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0362.09AD-VG01, ongewijzigd vast te stellen.
3. Op grond van artikel 6.12, lid 2 van de Wro geen exploitatieplan 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 22 maart 2021.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 16 februari 2022.

De griffier, De voorzitter,

Debby de Heus Tjapko Poppens