Gemeente Amstelveen

COLLEGEVOORSTEL

Voorstel nr 19

Datum B&W-besluit 16 maart 2021

Voor de raadsvergadering van
21 april 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 8 april 2021

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Herziening Amstelveen Zuid-West 2014 - Bovenkerkerweg 77-83' (De Kegel).

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 (Wro) geen exploitatieplan vast te stellen;
3. bestemmingsplan 'Herziening Amstelveen Zuid-West 2014 - Bovenkerkerweg 77-83', met bijbehorende toelichting en bijlagen, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0362.12J-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 25 februari 2021.

WAT WILLEN WE BEREIKEN EN WAT GAAN WE DAARVOOR DOEN

Wat willen we bereiken (effectindicatoren)

Een herstructurering van het gebied De Kegel door het slopen van bebouwing en het uitbreiden van Grand Hotel Amstelveen met restaurant en vergaderruimten, maximaal 14 hotelkamers en een nieuwe gevel en entree. Daarnaast de bouw van 87 huurwoningen in de vorm van appartementen in voornamelijk het middeldure huursegment.

Wat gaan we daarvoor doen (prestatie-indicatoren)

Het vaststellen van een bestemmingsplan.

ACHTERGROND EN OVERWEGINGEN

Programma (speerpunt)

Programma 5: Ruimtelijke Ontwikkeling.

Aanleiding

De initiatiefnemer wenst het gebied De Kegel, gelegen aan de Bovenkerkerweg 77-83, gefaseerd te herstructureren en te transformeren. Inmiddels is de eerste fase gerealiseerd; het Tenniscomplex is geherstructureerd en getransformeerd naar Nationaal Tenniscentrum (NTC) en uitgebreid met nieuwe tennisbanen, zowel in de buitenlucht (2) als overdekt (4), met andere met het (top)tennissen verbonden faciliteiten en een halfverdiepte parkeergarage.

Na de realisatie van het NTC is nu het Grand Hotel Amstelveen aan de beurt om te worden geherstructureerd. Hiertoe zal de bebouwing van het restaurant Nice en het Sport- & Partycentrum (deels) worden gesloopt. Het hotel wordt vernieuwd en uitgebreid met vergader- en horecafuncties, maximaal 14 nieuwe hotelkamers en een nieuwe gevel en entree.

Verder worden in het gebied op verschillende locaties 87 huurwoningen gerealiseerd in de vorm van appartementen in voornamelijk het middeldure segment. Een deel van de woningen zal worden gerealiseerd in het gebouw van het Grand Hotel Amstelveen. Hiertoe wordt aan de noordzijde van het hotel een markante toren gebouwd met een hoogte van ruim 50 meter boven maaiveld.

Argumenten

1. Het bestemmingsplan past binnen beleid en geeft daar uitvoering aan.

Op 8 februari 2017 heeft uw raad de startnotitie 'De Kegel/Nationaal Tenniscentrum' vastgesteld. Begin 2018 is door ons een omgevingsvergunning verleend voor de eerste fase van de daarin vastgelegde transformatie van het gebied. Deze fase is inmiddels gerealiseerd.
Het doel van het voorliggende bestemmingsplan is om de tweede en tevens laatste fase van de transformatie van het gebied planologisch-juridisch mogelijk te maken en vast te leggen.

2. 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. Van 4 juni 2020 tot en met 15 juli 2020 hebben het ontwerpbestemmingsplan en het hierbij behorende ontwerpbesluit tot vaststelling van hogere waarden als bedoeld in de Wet geluidhinder ter inzage gelegen met de mogelijkheid voor eenieder om een zienswijze in te dienen. Gedurende deze periode zijn twee zienswijzen ontvangen. Eén zienswijze is namens een groep omwonenden, woonachtig aan de Hugo de Vriesweg en de Bovenkerkerweg, ingediend en de andere zienswijze is door het waterschap Amstel, Gooi en Vecht naar voren gebracht. De zienswijze van de omwonenden is in eerste instantie pro-forma ingediend. Na een daartoe strekkende nadere termijnstelling van twee weken, zijn de inhoudelijke gronden tijdig ontvangen. Op 16 december 2020 heeft naar aanleiding van de zienswijze van de omwonenden een hoorzitting plaatsgevonden. Het verslag van de hoorzitting is als bijlage bij de Nota van Beantwoording opgenomen. Tijdens de hoorzitting zijn vooral de kernpunten van de zienswijze nader mondeling toegelicht. In januari 2021 heeft de ontwikkelaar voor een delegatie van de omwonenden een presentatie verzorgd, waarin het bouwplan aan de hand van diverse visualisaties is toegelicht. Daarna hebben omwonenden en ontwikkelaar overleg gehad, waarbij door laatstgenoemde op een aantal punten aan de bezwaren van de omwonenden is tegemoetgekomen. Voor de inhoudelijke beoordeling van de zienswijzen wordt kortheidshalve verwezen naar de Nota van Beantwoording en de Staat van Wijzigingen. In het bijzonder wordt verwezen naar het antwoord op de zienswijze onder 1.p.I (zie pagina 31 van de Nota), waarin een overzicht is gegeven van de, door participatie met omwonenden ingegeven, wijzigingen van de plannen gedurende de planvorming en de vertaling daarvan in het bestemmingsplan.

3. Vaststelling hogere waarden Wet geluidhinder.

Op 16 maart 2021 hebben wij voor de geluidbelastingen op bepaalde woningen, vanwege het wegverkeer, hogere waarden vastgesteld. In het bijgaande besluit is in tabellen gespecificeerd welke woningen het betreft. Voor de woningen dient het akoestisch klimaat in de woning (het zogenaamde binnenniveau) van maximaal 33 dB te worden gegarandeerd. Een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels is voor het bouwplan noodzakelijk. Niet alle woningen beschikken over een geluidluwe gevel. Bij deze woningen moeten bouwkundige voorzieningen worden getroffen aan de buitenruimten in de vorm van de balkons. In het kader van het Activiteitenbesluit dienen bepaalde woningen te worden voorzien van gevelisolatie die is gebaseerd op het berekende gecumuleerde geluidniveau. Een en ander is middels voorwaardelijke verplichtingen in de regels van het bestemmingsplan geborgd.

4. Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Het bestemmingsplan maakt een bouwplan mogelijk waarop op grond van artikel 6.2.1. van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) kostenverhaal verplicht is. In dit geval kan worden afgezien van het opstellen van een exploitatieplan, omdat kostenverhaal door middel van een anterieure

overeenkomst is verzekerd. Een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wro geldt derhalve niet als voorwaarde voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

5. *Er hoeft geen milieueffectrapportage (m.e.r.)-procedure gevolgd te worden, want het project leidt niet tot 'belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu'.*

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een aanmeldnotitie opgesteld. Het doel van deze notitie is om op een objectieve wijze informatie te geven over de milieugevolgen van het plan. Op 30 juli 2018 hebben wij op basis daarvan besloten dat het plan niet leidt tot significant nadelige gevolgen voor het milieu. Daarom hoeft geen milieueffectrapport (MER) of m.e.r.-beoordeling te worden opgesteld.

6. *Het bestemmingsplan voldoet aan de digitale verplichtingen van de Wro en het Bro.*

Het bestemmingsplan is conform de verplichte standaarden van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 opgesteld. Op grond van artikel 1.2.4. van het Bro moet in het vaststellingsbesluit ook worden bepaald van welke ondergrond gebruik is gemaakt. Voor het voorliggende bestemmingsplan is dat de ondergrond die is ontleend aan de BGT van 25 februari 2021.

Kanttekeningen

Hoewel het met de initiatiefnemer overeengekomen woningbouwprogramma dateert van voor het vaststellen van de doelgroepenverordening, zijn met hem hierover aanvullende afspraken gemaakt. In het plangebied mogen maximaal 87 woningen in de vorm van appartementen worden gebouwd. In het middeldure huursegment worden 66 woningen (75,8%) gerealiseerd, waarvan 51,5% (34 van de 66) wordt gerealiseerd in het lage segment middeldure huur. In het dure huursegment worden 21 appartementen gerealiseerd. De middeldure huurwoningen, in zowel het lage als het hoge segment, dienen gedurende een termijn van 10 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te blijven. Het woningbouwprogramma is niet in de regels van het bestemmingsplan geborgd, maar de afspraken zijn in de anterieure overeenkomst vastgelegd.

Financiën

Voor de onderhavige ontwikkeling is de gemeente op grond van artikel 6.12 van de 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.
Met initiatiefnemer is, ten behoeve van onderhavige grondexploitatie, een anterieure overeenkomst gesloten waarin de kosten voor de grondexploitatie op hem worden verhaald. Het verhaal van kosten is derhalve anderszins verzekerd. Omdat het ook niet nodig is om, aanvullend op de gesloten overeenkomst, een exploitatieplan vast te stellen om een tijdvak, fasering, regels, of een uitwerking van regels vast te leggen, wordt voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vastgesteld.

Communicatie

Na besluitvorming door uw raad worden het vastgestelde bestemmingsplan en ons besluit tot vaststelling van hogere waarden op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend gemaakt door publicatie in de Staatscourant en het Gemeenteblad. Daarnaast wordt het bestemmingsplan (en het besluit tot vaststelling van hogere waarden als bijlage 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

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

Beroep kan worden ingesteld door:

a. belanghebbenden die tijdig een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan hebben ingediend;
b. belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest tijdig een zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan te maken;
c. iedere belanghebbende, voor zover beroep wordt ingesteld tegen wijzigingen die bij de vaststelling van het bestemmingsplan zijn aangebracht.

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 en het besluit hogere grenswaarden treden in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt. Bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State kan tegelijkertijd, naast het indienen van beroep, een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend. In dat geval treden de besluiten pas in werking nadat op dat verzoek is beslist.

Bijlagen

a. Nota van Beantwoording zienswijzen.
b. Bestemmingsplan 'Herziening Amstelveen Zuid-West 2014 - Bovenkerkerweg 77-83' (regels, verbeelding, toelichting en bijlagen).
c. Besluit B&W tot vaststelling van hogere grenswaarden.

De secretaris,

Bert Winthorst

De voorzitter,

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
X	Ongewijzigd aanvaard	
	Gewijzigd aanvaard	
	Verworpen	

RAADSBESLUIT

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 Wro geen exploitatieplan vast te stellen;

3. bestemmingsplan 'Herziening Amstelveen Zuid-West 2014 - Bovenkerkerweg 77-83', met bijbehorende toelichting en bijlagen, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0362.12J-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 BGT met datum 25 februari 2021.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 21 april 2021.

De griffier, De voorzitter,

Debby de Heus Tjapko Poppens