Gemeente Amstelveen

Signed By: Poppens, T. <t.poppens@amstelveen.nl>
01/02/2023 13:05:53 CET
Id: 9e436293-96c5-4ef5-86dd-e721236bbdde
Auth: Scribble

Signed By: Winthorst, H.H. <b.winthorst@amstelveen.nl>
01/02/2023 13:03:33 CET
ID: 9e436293-96c5-4ef5-86dd-e721236bbdde
Auth: Scribble

RAADSVOORSTEL

Datum 31 januari 2023

Nummer	12	**Afdeling**	Stedelijke Ontwikkeling
Voorstel van	college van burgemeester en wethouders	**Behandelend ambtenaar**	Mevrouw B. Hooijschuur, en de heer N. Cuperus
Portefeuillehouder	wethouder Floor Gordon		0618540342 b.hooijschuur@amstelveen.nl / n.cuperus@amstelveen.nl

Onderwerp

Uitgangspunten herontwikkeling locatie Galjoen 6-14, en intrekken Voorbereidingsbesluit 2022 Galjoen 2-18.

Gevraagd besluit

1. De uitgangspunten voor de herontwikkeling van de locatie Galjoen 6-14, conform de in bijlage 1 bij dit raadsvoorstel behorende Nota van Uitgangspunten, vast te stellen, en in te stemmen met de verdere uitwerking van voorkeursmodel makerdistrict of 'Broedplaats' met de mogelijkheid voor een kleinschalige horecafunctie in combinatie met bijzondere woonvormen zoals woon-werkateliers en woonruimte voor jonge starters en doorstromers op de woningmarkt;
2. het nu geldende Voorbereidingsbesluit 2022 Galjoen 2-18, zoals vastgesteld in de raadsvergadering van 12 oktober 2022, in te trekken, en de intrekking in werking te laten treden met ingang van de dag na publicatie in het Gemeenteblad.

WAT WILLEN WE BEREIKEN EN WAT GAAN WE DAARVOOR DOEN

Wat willen we bereiken (effectindicatoren)

In samenwerking met de grondeigenaren/initiatiefnemers (hierna: initiatiefnemers) van de locatie Galjoen 6-14 op basis van de in Bijlage 1 bij dit raadsvoorstel opgenomen Nota van Uitgangspunten de uitgangspunten van herontwikkeling van de locatie vaststellen, en instemmen met het uitwerken van voorkeursmodel Broedplaats zoals genoemd in de Nota van Uitgangspunten.

Wat gaan we daarvoor doen (prestatie-indicatoren)

Het college heeft ingestemd met het aangaan van een intentieovereenkomst met initiatiefnemers. De Nota van Uitgangspunten vloeit daaruit voort.
De uitgangspunten voor de herontwikkeling van de locatie Galjoen 6-14, zoals vervat in de Nota van Uitgangspunten, vaststellen, en instemmen met uitwerking van het voorkeursmodel Broedplaats, en het Voorbereidingsbesluit 2022 Galjoen 2-18 intrekken.

ACHTERGROND EN OVERWEGINGEN

Programma (speerpunt)

Programma 5: Ruimtelijke Ontwikkeling.

Aanleiding

Initiatiefnemers hebben via een tender van netwerkbeheerder Stedin het voormalige defensieterrein aan het Galjoen 6-14 te Amstelveen in 2020 aangekocht. Tussen 2020 en 2022 is het door diverse redenen niet gelukt om tot een ontwikkeling te komen. Inmiddels is er ruimte

ontstaan om gezamenlijk te onderzoeken of tot een kwalitatieve invulling van het gebied kan worden gekomen die voor alle partijen financieel en ruimtelijk haalbaar wordt geacht.

Normaliter sluit de gemeente in deze fase nog geen intentieovereenkomst met een initiatiefnemer. Echter, omdat er een voorbereidingsbesluit op het gebied rust waarmee een voorbereidingsbescherming is beoogd en een aanhoudingsplicht geldt voor bouw- en aanlegactiviteiten, is er een urgentie om tot een nieuw bestemmingplan te komen. Een voorbereidingsbesluit geldt namelijk in principe voor de duur van een jaar. Partijen zijn daarom overeengekomen snelheid te maken door in gezamenlijkheid te onderzoeken welke invulling kan worden gegeven aan het plangebied door het aangaan van een intentieovereenkomst. De intentieovereenkomst geldt als basis voor een constructieve samenwerking tussen de gemeente en de initiatiefnemers. Het vasthouden aan het genomen voorbereidingsbesluit belemmert de verdere herontwikkeling. Het doel van de intentieovereenkomst is het vastleggen van de tussen partijen gemaakte afspraken met betrekking tot het komen tot een Nota van Uitgangspunten waarin denkrichtingen zijn opgenomen en één voorkeursmodel. De denkrichtingen vloeien voort uit de stedenbouwkundige analyse van het gebied en gesprekken met initiatiefnemers, raad en omwonenden. De raad wordt voorgesteld de Nota van Uitgangspunten vast te stellen en in te stemmen met het uitwerken van het voorkeursmodel openbaar toegankelijk makersdistrict, "Broedplaats", van kleine bedrijven en ondernemers met daaraan gekoppeld bijzondere woonvormen zoals woon-werkateliers en betaalbare woonruimte voor jonge starters en doorstromers op de woningmarkt. Na vaststelling van de Nota van Uitgangspunten en het instemmen met het uitwerken van het voorkeursmodel zal de gemeente met initiatiefnemers nader onderzoeken of tot een financiële en ruimtelijk haalbare ontwikkeling van het voorkeursmodel kan worden gekomen. Partijen zullen daarover nadere afspraken maken, waaronder het kostenverhaal. Deze afspraken zullen worden vastgelegd in opvolgende overeenkomsten welke te zijner tijd ter besluitvorming aan het college zullen worden voorgelegd. De raad wordt hierover te zijner tijd geïnformeerd.

Argumenten

Op 2 november 2022 is een beeldvormende raadssessie gehouden waar meerdere denkrichtingen voor de ontwikkeling van het plangebied zijn gepresenteerd. De denkrichtingen, met uitzondering van de onderwijshuisvesting, zijn in samenwerking met de initiatiefnemers uitgewerkt in Bijlage 1 bij dit raadsvoorstel opgenomen Nota van Uitgangspunten. Onderwijshuisvesting bleek geen haalbare optie voor de initiatiefnemers en is daarom verder niet meegenomen. De uitgewerkte denkrichtingen zijn broedplaats, bijzondere woonvormen en zorgconcepten. De Nota van Uitgangspunten bevat een analyse van het gebied en de gewenste sfeer, ruimtelijke uitgangspunten, rekening houdend met het gemeentelijk beleid en de grondpositie van de initiatiefnemers, resultaten en wijze van participatie. Over de invulling van het gebied heeft een eerste participatie bijeenkomst plaatsgevonden waarvan een verslag is opgenomen in de Nota van Uitgangspunten. Hetgeen opgehaald bij de eerste participatiebijeenkomst sluit grotendeels aan bij het voorkeursmodel en de ambitie zoals genoemd in de Nota van Uitgangspunten.

Met de gesloten intentieovereenkomst en de tot stand gekomen Nota van Uitgangspunten, is er voldoende waarborg voor een constructieve samenwerking tussen partijen om de invulling van het plangebied verder te onderzoeken op financiële en ruimtelijke haalbaarheid. Ongewenste ontwikkelingen worden daardoor niet verwacht, zodat het Voorbereidingsbesluit 2022 Galjoen 2-18 niet meer nodig is. De uitgangspunten voor de herontwikkeling van de locatie Galjoen 6-14 dienen bij voorkeur door de raad te worden vastgesteld, aangezien de raad ook het toekomstig benodigde nieuwe bestemmingsplan dient vast te stellen.

Kanttekeningen

De gemeente heeft in 2021 en 2022 een voorbereidingsbesluit genomen om te voorkomen dat er ongewenste ontwikkelingen zouden plaatsvinden op de locatie Galjoen 2-18. Voor aanvragen omgevingsvergunning geldt, zonder het voorbereidingsbesluit, geen aanhoudingsplicht. Deze

aanvragen dienen op de gebruikelijke wijze, met de regels van het vigerende bestemmingsplan te worden verleend. Nu partijen een intentieovereenkomst zijn aangegaan waarin afspraken zijn vastgelegd over het in gezamenlijkheid onderzoeken van varianten voor het in ontwikkeling brengen van de locatie Galjoen 6-14, gaat de gemeente ervan uit dat gezien deze constructieve samenwerking tussen partijen, er weinig risico is en ziet de gemeente geen aanleiding meer om het genomen voorbereidingsbesluit in stand te laten.

Financiën

De gemeentelijke (planontwikkeling)kosten voor de herontwikkeling van de locatie Galjoen 6-14 zullen, voor zover wettelijk gezien mogelijk en verplicht, worden verhaald op de initiatiefnemers. De borging van het verhalen van kosten zal plaatsvinden op grond van een te sluiten kostenverhaalsovereenkomst, voordat de ontwikkeling publiekrechtelijk mogelijk wordt gemaakt.

Het risico op planschade(vergoedingen) zal in het kader van het planproces van het nieuwe bestemmingsplan worden beoordeeld.

Communicatie

Op het intrekken van een voorbereidingsbesluit is geen participatie, inspraak of uniforme openbare voorbereidingsprocedure van toepassing. De kennisgeving/bekendmaking van het raadsbesluit tot intrekking vindt plaats door een publicatie in het Gemeenteblad op de website officielebekendmakingen.nl.
Wanneer de Nota van Uitgangspunten is vastgesteld en het voorkeursmodel is uitgewerkt in een projectnota, welke te zijner tijd ter besluitvorming zal worden voorgelegd aan de gemeenteraad, vindt op basis van de (concept) projectnota participatie plaats.

Procedure

De wet- en regelgeving bevat geen bijzondere bepalingen inzake (de procedure van) de totstandkoming van een Nota van Uitgangspunten of de totstandkoming en intrekking van een voorbereidingsbesluit. Er hoeft geen ontwerpbesluit ter inzage gelegd te worden. Een voorbereidingsbesluit en/of intrekking daarvan en de Nota van Uitgangspunten is niet vatbaar voor bezwaar en beroep. De uitgangspunten voor de herontwikkeling van een locatie zijn bij het nieuwe bestemmingsplan vatbaar voor zienswijzen en beroep.

Het project doorloopt, na het vaststellen van bijgaande Nota van Uitgangspunten en het instemmen met het voorkeursmodel Broedplaats, de volgende stappen:
1. Sluiten voorovereenkomst (college, ter kennisname raad).
2. Participatie.
3. Uitwerken projectnota.
4. Vaststellen projectnota (college en raad).
5. Sluiten anterieure overeenkomst (college, ter kennisname raad).
6. Start planologische procedure.
7. Omgevingsvergunning.
8. Realisatie.

Bijlagen

Bijlage 1: Nota van Uitgangspunten Galjoen.
Bijlage 2: Bijlage Nota van Uitgangspunten - Verslag participatiebijeenkomst, weergave eerste inloopavond Galjoen.
Bijlage 3: Intentieovereenkomst Galjoen.

De secretaris,

Bert Winthorst

De voorzitter,

Tjapko Poppens

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