



RAADSVOORSTEL

Zaaknummer: Z23-106768 D24-

Voorstel van: college van burgemeester en wethouders

Behandelend ambtenaar:

Petra Vermond

0205404286

p.vermond@amstelveen.nl

Stedelijke Ontwikkeling

Datum: 16 april 2024

Portefeuillehouder: wethouder Floor Gordon

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Oostelijk Halfgrond 9.

Raadsbesluit

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

1. De ingediende zienswijzen vast te stellen overeenkomstig bijgevoegde Nota van Beantwoording.
2. Bestemmingsplan 'oostelijk halfgrond 9', met bijbehorende toelichting en bijlagen, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0362.10M-VG01, gewijzigd vast te stellen.
3. In te stemmen met het besluit hogere grenswaarde.
4. Het beeldkwaliteitskader "Allemankwartier Beeldkwaliteitsplan blok G2" vast te stellen.
5. 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 12 juli 2022.
6. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting

Op 1 juli 2020 is de Startnotitie "Project Alleman Kwartier" door u vastgesteld. De beoogde ontwikkeling betrof het bouwen van woningen in verschillende blokken op het terrein van de voormalige Bankrashal en op de plek van het Wijkcentrum Alleman en Medisch Centrum Bankras, die tevens nieuwbouw in het gebied zouden krijgen. Vanuit de omgeving zijn er bezwaren geuit op de ontwikkeling van het terrein van de voormalige Bankrashal, alwaar de bouw van woningen zijn voorzien alsook de bouw van het Medisch Centrum en het Wijkcentrum. De bezwaren richtten zich op de woningbouw aan de kant van het Oostelijk Halfgrond. Omwonenden vonden de geplande woningbouw met circa 56 appartementen in 6 bouwlagen te groot en te hoog ten opzichte van de bestaande bebouwing. Om die reden is er, in samenspraak met een bewonersvertegenwoordiging, een aangepast programma en bouwplan vastgelegd dat nu in dit bestemmingsplan wordt opgenomen. Er wordt nu uitgegaan van maximaal 33 woningen. Daarnaast is in dit bestemmingsplan het bouwplan voor het multifunctioneel gebouw met daarin zowel het nieuwe wijkcentrum Alleman als Medisch Centrum Bankras opgenomen. Hiervoor is binnen de huidige bestemming "Maatschappelijk" reeds een aparte omgevingsvergunningprocedure doorlopen.



Doel

De doelstelling van dit deel van het project is meerledig. Het project ambieert een gebiedsimpuls te geven aan de wijk Bankras/ Kostverloren. Het voorziet in uitbreiding, verbreding en verbetering van de gezondheid- en welzijnsfunctie door het realiseren van een nieuw multifunctioneel gebouw met daarin een nieuw wijkcentrum Alleman en Medisch Centrum Bankras met een apotheek. Verder biedt het een uitgebalanceerd woningbouwprogramma met maximaal 33 woningen. Dit alles met aandacht voor duurzame mobiliteit en een kwaliteitsimpuls in de herinrichting van de openbare ruimte.

Prestatie

Om het woningbouwplan te kunnen realiseren dient het bestemmingsplan door u te worden vastgesteld zodat de tenderprocedure kan worden opgestart.

Voorgeschiedenis en context

Op 1 juli 2020 is de Startnotitie "Project Alleman Kwartier" vastgesteld. Vanuit de omgeving zijn er bezwaren geuit op de woningbouwontwikkeling aan de kant van het Oostelijk Halfrond. Omwonenden vinden de geplande woningbouw met circa 56 appartementen in 6 bouwlagen te groot en te hoog ten opzichte van de bestaande bebouwing.

Naar aanleiding hiervan is besloten een mediationtraject op te starten met de bewonersvertegenwoordiging (Stichting Allemansbelang) voor de woningbouw (G2). Met de uitkomst van deze mediation is het bestemmingsplan uitgewerkt. Op woensdag 29 november 2023 is het bestemmingsplan besproken met de omwonenden en is het plan verder verfijnd. Zo is de bouwhoogte aangepast en is de minimale afstand met de omliggende bebouwing definitief vastgelegd. Ook zijn afspraken gemaakt over de parkeerontsluiting en over de aansluiting aan de openbare ruimte. Dit is vertaald in het ontwerp bestemmingsplan en deze heeft vanaf 21 december 2023 voor zes weken ter inzage gelegen.

Op 1 januari 2024 is de omgevingswet in werking getreden.

De Invoeringswet Omgevingswet regelt dat als vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet een ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd, het oude recht van toepassing blijft totdat het bestemmingsplan onherroepelijk is. Het bestemmingsplan wordt na het onherroepelijk worden onderdeel van het tijdelijke deel van het omgevingsplan.

Overwegingen die hebben geleid tot het voorgestelde besluit**1. Ingediende zienswijze**

Het ontwerp bestemmingsplan Oostelijk Halfrond 9 heeft met alle relevante stukken van 21 december 2023 t/m 31 januari 2024 ter inzage gelegen. Dit is op 20 december 2023 gepubliceerd in de gebruikelijke media. Er is één zienswijze ingediend. De zienswijze heeft vooral betrekking op het verkeer en de bussluis op de Olympiadelaan

De zienswijze is samengevat en voorzien van een inhoudelijke reactie in de bijgevoegde Nota van Beantwoording. De ingediende zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen in de regels en op de verbeelding ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.

2. Vaststellen gewijzigd bestemmingsplan'



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.

Ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan zijn er wel ambtelijke wijzigingen doorgevoerd:

Regels:

1. In artikel 4.4.1 is artikel e toegevoegd, hierdoor is het niet mogelijk een zelfstandig kantoor te vestigen binnen de maatschappelijke bestemming.
2. In artikel 5.2.1 zijn sub p en r toegevoegd, dit zijn extra geluidwerende maatregelen voor de buitenruimte (balkon) naar aanleiding van notitie "Maatregelen stemgeluid basisschool".

Toelichting:

Paragraaf 7.4 Geluid is aangepast naar aanleiding van notitie "Maatregelen stemgeluid basisschool".

Bijlagen:

Bijlage 6 is toegevoegd, Maatregelen stemgeluid basisschool

3. Er kan worden voldaan aan de Wet geluidhinder

Geluidsonderzoek wijst uit dat de geluidsbelasting voor een aantal woningen in het plan door het wegverkeer op het Oostelijk Halfrond wordt overschreden. De overschrijdingen blijven onder de ontheffingswaarde. Als gevolg hiervan dient een hogere grenswaarde te worden vastgesteld. Het ontwerpbesluit hogere grenswaarden is tegelijkertijd met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd. Ten aanzien van het geluid vanaf het naastgelegen schoolplein wordt voorzien in een dove gevel aan de westzijde en een dove gevel aan de zuidzijde, met daarbij aan de zuidzijde de mogelijkheid om ter plaatse van balkons te werken met voldoende afscherming, mits de geluidsbelasting op de balkons maximaal 55 dBA bedraagt.

4. Vaststellen beeldkwaliteitskader

Een beeldkwaliteitskader is een beleidsdocument waarin de gewenste kwaliteit van de ontwikkeling van de woningbouw (G2) wordt weergegeven. Beoogd wordt om de gewenste uitstraling en sfeer en karakter van de bebouwing langs het Oostelijk Halfrond veilig te stellen door het geven van richtlijnen voor de typologie van de nieuwe bebouwing en voor de inrichting van de buitenruimte.

5. Topografische ondergrond

Op grond van de wet- en regelgeving is bepaald dat bij de vaststelling van het bestemmingsplan dient te worden aangegeven welke ondergrond voor de digitale verbeelding is gebruikt.

6 Geen exploitatieplan vaststellen

Ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen (artikel 6.12). In dit geval is de gemeente eigenaar van de grond. De gemeentelijke kosten worden gedekt uit de grondopbrengst van de grondverkoop van de gemeentelijke gronden.



Om het plan te kunnen realiseren is een vastgesteld bestemmingsplan en een verleende omgevingsvergunning voor de woningen nodig. Er zijn geen alternatieven.

Participatie

In het kader van de procedure rond de Startnotitie heeft de concept Startnotitie in 2019 ter inzage gelegen en konden omwonenden hun reactie geven. Dit heeft geleid tot een nota van beantwoording die gevoegd werd bij de stukken ter behandeling van de Startnotitie door de gemeenteraad. Door de weerstand op de grootte van het woongebouw is besloten een mediatontraject te volgen. De mediation vond plaats tussen de Stichting Allemansbelang en de gemeente. De stichting bestaat uit omwonenden. Tijdens en na de mediation heeft de stichting contact gehad met de andere omwonenden en hen van de uitkomsten geïnformeerd middels een nieuwsbrief. Daarna hebben nog twee gesprekken met de stichting plaatsgevonden wat heeft geresulteerd in voorliggend bestemmingsplan.

De formele publicatie van het ontwerp bestemmingsplan is via het gemeenteblad gepubliceerd. Daarnaast is het ontwerpplan digitaal beschikbaar gesteld via de landelijke voorziening (www.ruimtelijkeplannen.nl) en op de Internetpagina van de gemeente Amstelveen. De analoge versie van het plan is ter inzage worden gelegd op het gemeentehuis van Amstelveen.

De omwonenden zijn schriftelijk op de hoogte gebracht en uitgenodigd voor een inloopavond op 17 januari 2024 in wijkcentrum Alleman. Tijdens deze avond heeft de gemeente de plannen gepresenteerd en de vragen beantwoordt.

Kanttekeningen en risico's

In de verdere procedure kan beroep worden aangetekend tegen dit bestemmingsplan.

Financiën

Het plangebied is in eigendom van de gemeente. De gemeentelijke kosten (zoals plankosten, onderzoekskosten en civiele kosten voor de aanleg van de openbare ruimte) worden gedekt uit de grondopbrengst van de grondverkoop van de gemeentelijke gronden. De grond voor de bouw van de woningen zal op basis van een tender op de markt worden gebracht. Voor het gebied zal een grondexploitatie worden vastgesteld, gelijktijdig met de besluitvorming van dit bestemmingsplan. Omdat het kostenverhaal is verzekerd door gronduitgifte, is vaststelling van een exploitatieplan niet nodig.

Vervolgstappen

Uitvoering en procesplanning

In de formele procedure is het ontwerpbestemmingsplan op de gebruikelijke wijze bekendgemaakt en ter inzage gelegd voor het indienen van zienswijzen. Er is in dit kader één zienswijze ingediend. De ingediende zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

U dient, ingevolge artikel 4.6, tweede lid, van de Invoeringswet Omgevingswet in samenhang met artikel 3.8 Wro, binnen twaalf weken na afloop van de ter inzage legging te besluiten over het bestemmingsplan. Dit is een termijn van orde. Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld zal deze gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De indieners van de zienswijzen worden hiervan schriftelijk op de hoogte gebracht.



Het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt. Bij de voorzitter van de Afdeling kan tegelijkertijd, naast het indienen van beroep, een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend. In dat geval treedt het besluit van de gemeenteraad pas in werking nadat op dat verzoek is beslist.

Evaluatie

Niet van toepassing in deze bestemmingsplanprocedure.

Duurzaamheidsaspecten

Zowel het woongebouw als het gebouw voor het Medisch Centrum en het Wijkcentrum worden met inachtneming van het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid gerealiseerd.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan Oostelijk Halfrond 9 (regels, toelichting, bijlage bij de toelichting en verbeelding).
2. Besluit hogere grenswaarde.
3. Beeldkwaliteitskader.
4. Nota van Beantwoording zienswijze ontwerp bestemmingsplan.

De secretaris,

De voorzitter,

Bert Winthorst

Tjapko Poppens

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