Gemeente Amstelveen

COLLEGEVOORSTEL

Voorstel nr 15

Datum B&W-besluit 11 januari 2022

Voor de raadsvergadering van
16 februari 2022

Portefeuillehouder wethouder Floor Gordon

Afdeling Stedelijke Ontwikkeling

Behandelend ambtenaar (voor technische vragen)
Joris Koch
020 – 540 4147
j.koch@amstelveen.nl

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

Onderwerp

Startnotitie Ouderkerkerlaan 150.

Gevraagd besluit

1. Kennis te nemen van de Nota van Beantwoording Ouderkerkerlaan 150 en de daarin opgenomen beantwoording van de ontvangen reacties op de concept Startnotitie.
2. De Startnotitie Ouderkerkerlaan 150 vast te stellen als beleidskader.

WAT WILLEN WE BEREIKEN EN WAT GAAN WE DAARVOOR DOEN

Wat willen we bereiken (effectindicatoren)

De volgende zaken worden beoogd met deze Startnotitie:

1. uitvoering geven aan de bredere woningbouwopgave door de bestaande bedrijfslocatie aan de Ouderkerkerlaan 150 aan te merken als nieuwbouwlocatie voor circa 130 woningen;
2. het realiseren van een woningbouwprogramma dat overwegend is gericht op het toevoegen van betaalbare woningen voor de middeninkomens;
3. het realiseren van een bouwplan met een hybride houten constructie dat op markante wijze invulling geeft aan de gemeentelijke ambities voor duurzaamheid en circulariteit.

Wat gaan we daarvoor doen (prestatie-indicatoren)

1. We bereiden hiertoe een bestemmingsplan/omgevingsplan voor dat de realisatie van het plan op de locatie Ouderkerkerlaan 150 planologisch mogelijk moet maken.
2. We bereiden een beeldkwaliteitsplan voor als aanvulling op de Welstandsnota, waarin specifieke eisen voor onder meer de architectuur en materiaalkeuze worden vastgelegd.
3. We bereiden een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar voor, op basis waarvan het wettelijk voorgeschreven kostenverhaal verzekerd zal zijn.
4. In de voorbereiding van de Startnotitie is het concept daarvan voor een periode van vier weken ter inzage gelegd. Daarbij is iedereen in de gelegenheid gesteld een inspraakreactie naar voren te brengen.

ACHTERGROND EN OVERWEGINGEN

Programma (speerpunt)

5. (Stedelijke Ontwikkeling).

Aanleiding

De gronden aan de Ouderkerkerlaan 150 zijn in eigendom van Amstelwood B.V., een entiteit in eigendom van Innova Investements en Being Development. Deze partij heeft het voorstel gedaan om de gebouwen van het brandstofverkooppunt en de autodealer met werkplaats te verwijderen en op de vrijkomende locatie een appartementengebouw te realiseren. Het betreft een speciaal gebouw dat voor een aanzienlijk deel wordt opgetrokken uit hout. Vandaar de naam “Amstelwood”.

Het initiatief betreft een gebouw van 17 bouwlagen hoog, waarbij het parkeren geheel inpandig, en dus uit het zicht, wordt opgelost.

De autodealer met autogarage (Stern) heeft in 2019 de deuren gesloten. Het tankstation (Esso) zal medio of eind 2022 volgen. Daarmee vervalt niet alleen de verkoop van vloeibare brandstoffen, maar ook het LPG-vulpunt met de bijbehorende veiligheidsafstanden tot kwetsbare objecten. Dit geldt als voorwaarde om met de bouw van de appartementen te kunnen starten.

Argumenten

Woningbouwprogramma. Het initiatief voorziet in de bouw van circa 130 woningen waarvan ten minste 75% ten goede komt aan het middeldure segment. Minimaal 55% van het programma bestaat uit koopwoningen. Met deze uitgangspunten volgt het programma de Woonagenda 2020-2023 als ook de kwaliteitseisen ten aanzien van het minimum aantal slaapkamers per woningtype. De ontwikkelaar streeft ernaar het aandeel koopwoningen binnen het programma verder te vergroten mits het bouwplan als investeringsobject dat toelaat.

Hoogbouwvisie. De planlocatie is gelegen binnen de contouren van de Hoogbouwvisie Amstelveen en presenteert zich aan de Beneluxbaan, op een punt dat de entree van de wijk markeert en binnen het verzorgingsgebied ligt van het nabijgelegen Openbaar Vervoer-knooppunt. Dit biedt ruimte om hoger te bouwen dan de 'Amstelveense' hoogte van 18 meter, mits voldaan wordt aan de specifieke randvoorwaarden die de visie stelt. Als invulling van de 'levendige plint' wordt in eerste instantie ingezet op de functie van een buurtsupermarkt, van vergelijkbare omvang als de "Spar express" zoals die thans onderdeel uitmaakt van het Esso tankstation.

Houtbouw. In 2019 heeft uw raad het Plan voor Energietransitie, Circulaire economie en Klimaat-adaptatie (PLECK) vastgesteld. Daarbij wordt ingezet op verduurzaming van de gebouwde omgeving. Circulair bouwen is één van de uit te werken onderwerpen. Omdat houtbouw bij uitstek kan voldoen aan circulaire doelstellingen is het voorliggende project te beschouwen als een pilot voor de gemeente, waardoor inzicht ontstaat in de bijzonderheden die houtbouw mogelijk met zich meebrengt.

Andere aspecten van duurzaamheid. In november 2021 heeft uw raad de Leidraad Duurzaam Bouwen vastgesteld. De Leidraad biedt een afwegingskader waarmee aan de hand van vijf thema's (energie, circulair, klimaat-adaptatie, groen en natuur-inclusief, en mobiliteit) bepaald wordt of er duurzamer gebouwd kan worden dan wettelijk verplicht. In overleg met de ontwikkelaar wordt voor de verschillende thema's gestreefd naar het middelhoge of hoge ambitieniveau. Afspraken daarover zullen worden vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

Participatie. Vooruitlopend op de nieuwe werkwijze van de Omgevingswet is de bestaande woonomgeving reeds in een vroegtijdig stadium betrokken bij de planvorming. Op basis van de buurtconsultaties die eind 2020 en begin 2021 hebben plaatsgevonden, heeft in de voorbereiding van de concept-startnotitie een zorgvuldige afweging plaatsgevonden ten aanzien van onder andere de bouwhoogte, bezonning, verkeer, parkeren en het woon- en leefklimaat. In deze afweging is op een belangrijk punt tegemoet gekomen aan bezwaren van omwonenden en is keuze gemaakt om de verkeersontsluiting aan de noordzijde van het plan (Ouderkerkerlaan) te realiseren en niet aan de zuidzijde (Kierkegaardstraat). Hierdoor wordt de achterliggende woonwijk ontzien van extra verkeer als gevolg van veranderende verkeersstromen, met de bijkomende effecten op de lucht- en geluidkwaliteit. Voor een nadere toelichting op de uitkomst van de buurtconsultaties verwijzen wij naar paragraaf 2.1 van de Startnotitie.

Het concept van de Startnotitie heeft in de periode van 14 oktober tot en met 17 november 2021 voor inspraak ter inzage gelegen. Op verzoek van omwonenden is de gebruikelijke termijn van vier weken met een week verlengd. Op 4 november 2021 heeft op de planlocatie aan de Ouderkerker-laan 150 een inloopavond plaatsgevonden. In het kader van de inspraak zijn in totaal 15 reacties

ontvangen. De beoordeling van deze reacties geeft ons geen aanleiding tot een wijziging van het voorstel zoals opgenomen in de (concept) Startnotitie.

Kanttekeningen

1. In de aanloop naar de Omgevingswet, die naar verwachting per 1 juli 2022 in werking zal treden, is besloten om voor ruimtelijke initiatieven, als onderdeel van het nieuwe Ruimtelijke Ordening werkproces, voortaan geen Startnotities maar Projectnota's op te stellen en in procedure te brengen. In dit geval is echter nog een concept Startnotitie opgesteld en geen Projectnota. De reden daarvoor is dat in het voortraject reeds is voorgesorteerd op de nieuwe werkwijze en een zorgvuldig proces is doorlopen met buurtconsultaties. Op basis daarvan heeft uw college op 6 april jl. besloten voor het initiatief Ouderkerkerlaan 150 over te gaan tot het opstellen van een concept Startnotitie.
2. Met het oog op de beoogde parkeeroplossing heeft de ontwikkelaar aangegeven enkele aangrenzende grondstroken van de gemeente in eigendom te willen verwerven. Op dit moment lopen de onderhandelingen daarover en is er nog geen overeenstemming over de aankoop en de grondprijs. De onderhandelingen lopen mogelijk nog door op het moment van besluitvorming door uw raad over de startnotitie. De uitkomst hiervan is van invloed op de wijze waarop de inpandige parkeergarage wordt vormgegeven en kan eveneens gevolgen hebben voor de financiële haalbaarheid van het bouwinitiatief.

Financiën

Aan het wettelijk voorgeschreven kostenverhaal zal uitvoering worden gegeven door het sluiten van een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Op basis hiervan worden alle kosten die de gemeente maakt verhaald op de eigenaar/ontwikkelaar. Dit betreft met name de kosten van eventuele aanpassingen aan de openbare ruimte, de plankosten die betrekking hebben op het projectmanagement en procedures, en de eventuele kosten wegens planschade.

Communicatie

Nadat ons college een besluit heeft genomen over deze Startnotitie zullen de indieners van de inspraakreacties het concept van de Nota van beantwoording ontvangen, waarin de naar voren gebrachte reacties op het concept van de Startnotitie van een antwoord zijn voorzien. Deze Nota is bijgevoegd bij dit collegevoorstel.

Tijdens de verdere procedures en ook tijdens de opvolgende bouwwerkzaamheden zal er zorgvuldig worden gecommuniceerd met de omwonenden, in eerste instantie door de gemeente en tijdens de bouw met name door de ontwikkelaar.

Procedure

Na de vaststelling van de Startnotitie zal er een overeenkomst tot kostenverhaal worden voorbereid. Op basis van het overeengekomen voorlopige ontwerp van het bouwplan, dat binnen de kaders van de Startnotitie uitgewerkt dient te worden, zal vervolgens het bestemmingsplan worden voorbereid en in procedure worden gebracht. De bestemmingsplanprocedure voorziet in een formele tervisielegging waarbij belanghebbenden hun zienswijze kunnen geven. Na de vaststelling van het bestemmingsplan kan beroep worden aangetekend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State door belanghebbenden die eerder een zienswijze hebben gegeven.

Naar verwachting treedt op 1 juli 2022 de Omgevingswet in werking. Vanaf dat moment dient een Omgevingsplan op grond van de Omgevingswet in procedure te worden gebracht en is het niet meer mogelijk een bestemmingsplan in procedure te brengen. Als blijkt dat het ontwerp van het benodigde bestemmingsplan niet voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 juli 2022 ter inzage kan worden gelegd, zal de ruimtelijke procedure worden gevolgd zoals voorgeschreven in de Omgevingswet.

Bijlagen

a. Startnotitie Ouderkerkerlaan 150 (met bijlagen)
b. Nota van Beantwoording Ouderkerkerlaan 150

De secretaris, De voorzitter,

Bert Winthorst Tjapko Poppens

BEHANDELING RAADSCOMMISSIE

Wijziging/aanvullingen na behandeling raadscommissie

Het voorstel aan de raad is	**Aanvaarde amendementen / moties**
Ongewijzigd aanvaard Gewijzigd aanvaard Verworpen	

RAADSBESLUIT

Besluit

1. Kennis te nemen van de Nota van Beantwoording Ouderkerkerlaan 150 en de daarin opgenomen beantwoording van de ontvangen reacties op de concept Startnotitie.
2. De Startnotitie Ouderkerkerlaan 150 vast te stellen als beleidskader.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 16 februari 2022.

De griffier, De voorzitter,

Debby de Heus Tjapko Poppens