Gemeente Amstelveen

Signed By: Poppens, T. <t.poppens@amstelveen.nl>
26/04/2022 17:52:57 CEST
ID: 5f874e95-2b17-42a0-9a97-9c7f31d2e822
Auth: Scribble

Signed By: Winthorst, H.H. <b.winthorst@amstelveen.nl>
26/04/2022 17:25:14 CEST
ID: 5f874e95-2b17-42a0-9a97-9c7f31d2e822
Auth: Scribble

RAADSVOORSTEL

Datum 25 april 2022

Afdeling Stedelijke Ontwikkeling

Nummer 31

Behandelend ambtenaar
M. Hoenderdaal
4822
m.hoenderdaal@amstelveen.nl

Voorstel van college van burgemeester en wethouders

Portefeuillehouder wethouder Floor Gordon

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan, exploitatieplan en beeldkwaliteitsplan De Scheg Oost

Gevraagd besluit

1. over de ingediende zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan te besluiten overeenkomstig bijgevoegde Nota van Beantwoording zienswijzen bestemmingsplan De Scheg-Oost en Staat van Wijzigingen;
2. over de ingediende zienswijze tegen het ontwerp exploitatieplan te besluiten overeenkomstig bijgevoegde Nota van Beantwoording zienswijzen exploitatieplan De Scheg Oost;
3. het bestemmingsplan De Scheg Oost, met bijbehorende toelichting en bijlagen, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0362.21C-VG01, gewijzigd vast te stellen;
4. op grond van artikel 6.12, lid 2, van de Wet ruimtelijke ordening het exploitatieplan De Scheg Oost 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 29-06-2021;
6. het Beeldkwaliteitsplan De Scheg Oost vast te stellen als gebiedsgerichte aanpassing van de Welstandsnota Amstelveen.

WAT WILLEN WE BEREIKEN EN WAT GAAN WE DAARVOOR DOEN

Wat willen we bereiken (effectindicatoren)

De Scheg moet een woonwijk worden met ongeveer 1300 woningen, die in een continue bouwstroom tot stand komt. VORM Ontwikkeling BV (VORM) heeft de ontwikkeling op zich genomen van het deelgebied De Scheg Oost, is (naast de gemeente) volledig eigenaar van de gronden in het plangebied De Scheg Oost en heeft hier in overleg met de gemeente een stedenbouwkundig plan voor opgesteld. Het bestemmingsplan is een vertaling van dit stedenbouwkundig plan in regels en verbeelding en biedt de mogelijkheid tot realisatie van 172 woningen. Op grond van artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening is ook een exploitatieplan voor opgesteld.

Wat gaan we daarvoor doen (prestatie-indicatoren)

Het thans vigerende bestemmingsplan moet ter plaatse van de projectlocatie worden herzien. Het ontwerpbestemmingsplan ‘De Scheg Oost’ is gelijktijdig met het ontwerp beeldkwaliteitsplan, ontwerpbesluit hogere grenswaarden geluid en het ontwerp-exploitatieplan voor zienswijzen ter inzage gelegd. Er zijn vijf zienswijzen naar voren gebracht over het ontwerpbestemmingsplan. Een aantal hiervan heeft aanleiding gegeven tot enkele ondergeschikte aanpassingen in de toelichting, regels en verbeelding van het bestemmingsplan. Er is één zienswijze ontvangen over het ontwerp-exploitatieplan. De beoordeling van deze zienswijze heeft geen aanleiding gegeven tot aanpassing van het exploitatieplan. Het bestemmingsplan en het exploitatieplan zijn nu gereed om ter vaststelling te worden aangeboden aan de gemeenteraad.

ACHTERGROND EN OVERWEGINGEN

Programma (speerpunt)

Programma 5: Ruimtelijke Ontwikkeling

Aanleiding

Voor Amstelveen vormt De Scheg de laatste uitbreidingsmogelijkheid voor woningbouw binnen de mogelijkheden van het Luchthavenindelingsbesluit en buiten de rand van de huidige stad. De planvorming voor dit gebied is dan ook al enige tijd aan de orde en het gebied is op 8 september 2015 opgenomen als 10e tranche van de aanpassingen aan het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet.
Op 30 september 2015 is een Ontwikkelvisie vastgesteld door uw gemeenteraad. Op 12 februari 2020 is het Ruimtelijk Raamwerk door de gemeenteraad vastgesteld vanwege de verlegging van de 20KE-contour zone vliegverkeer Schiphol. Door diverse eigendomswisselingen en wisselingen in ontwikkelaars is het plan inmiddels klaar voor een ruimtelijke procedure per deelgebied. De Scheg moet een woonwijk worden met ongeveer 1300 woningen, die in een continue bouwstroom tot stand komt. VORM Ontwikkeling BV (VORM) heeft de ontwikkeling op zich genomen van het deelgebied De Scheg Oost, is (naast de gemeente) volledig eigenaar van de gronden in het plangebied De Scheg Oost en heeft hiervoor in overleg met de gemeente een stedenbouwkundig plan opgesteld.
Het bestemmingsplan is een vertaling van dit stedenbouwkundig plan in regels en verbeelding en biedt de mogelijkheid tot realisatie van 172 grondgebonden woningen en appartementen. Daarvan bevinden zich 48 woningen (appartementen) in het middeldure koopsegment. Ten behoeve van de uitvoering van het bestemmingsplan zijn diverse onderzoeken verricht en is een m.e.r.-beoordeling opgesteld. Uit deze beoordeling blijkt dat geen verdere m.e.r. noodzakelijk is.

Het beeldkwaliteitsplan vormt het welstandskader waaraan omgevingsvergunningen zullen worden getoetst en is een formele wijziging van het welstandsbeleid voor het plangebied.

Bij het akoestisch onderzoek ten behoeve van het bestemmingsplan is geconstateerd dat voor enkele nieuwe woningen een hogere grenswaarde geluid is benodigd als gevolg van de Bovenkerkerweg en de Uithoornlijn.

Argumenten

1. Het initiatief voldoet aan '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 en het beeldkwaliteitsplan heeft voor zienswijzen ter inzage gelegen. De ingekomen vijf zienswijzen en de beantwoording daarvan en hebben aanleiding gegeven tot ondergeschikte tekstuele aanpassingen in de toelichting, regels en verbeelding van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan. De belangrijkste aanpassingen op het bestemmingsplan hebben betrekking op de verkeersbewegingen, parkeerplaatsen, beschoeiingen en in beperkte mate groen. De belangrijkste aanpassingen op het beeldkwaliteitsplan hebben betrekking op de waterkanten aan het water.

2. Met het beeldkwaliteitsplan zijn de kwaliteitseisen van welstand gewaarborgd
Het ontwerp van het beeldkwaliteitsplan heeft voor zienswijzen ter inzage gelegen. Er zijn over het ontwerpplan echter geen zienswijzen ontvangen. Wel zijn enkele ambtshalve wijzigingen aangebracht. Deze hebben betrekking op de aansluiting van de privétuinen op de waterpartijen.

3. Met de besluiten m.e.r.-procedure en hogere grenswaarden geluid (beide collegebevoegdheid) voldoet het bouwplan aan het wettelijk kader

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 meebrengt.

Inzake hogere grenswaarden geluid vanwege wegverkeerslawaai het volgende. Alle woningen beschikken over een geluidsluwe zijde, daarmee voldoen de woningen aan hetgeen gesteld is in het Hogere Waarde Beleid Regio Amstelland - de Meerlanden. Het uitgangspunt daarvoor is de berekende gecumuleerde geluidbelasting (excl. aftrek Wgh). Om te voldoen aan deze wettelijke geluidsnormen neemt de gemeente het "besluit hogere waarden" voor geluid. Het ontwerp van de beschikking tot vaststelling van hogere waarden heeft vanaf 24 juni 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn binnen de daartoe gestelde termijn geen zienswijzen tegen de vaststelling van hogere waarden geuit.

Kanttekeningen

De nabijheid van de 20Ke-zone bij De Scheg, en de daarmee samenhangende aanwezigheid van vliegtuiggeluid, brengt in de bestemmingsplanprocedure geen bijzondere beperkingen met zich mee voor de mogelijkheid tot het bouwen van woningen. Geluid houdt echter niet ineens op aan de grens van de zones. In de samenwerking met de marktpartijen zijn er afspraken gemaakt over het besteden van bijzondere aandacht aan de aanwezigheid van vliegtuiggeluid bij de verdere uitwerking van de ontwikkeling naar definitieve bouwplannen. Daarbij is geluid-adaptief bouwen onder meer een mogelijkheid om de woonkwaliteit op dit punt te verhogen, waarbij bijzondere gevelvormen en materialisatie kunnen leiden tot extra reductie. Ook de manier van vormgeven van de openbare ruimte kan hieraan een bijdrage leveren.

In de ontwikkelvisie, het ruimtelijk kader en latere ruimtelijke raamwerk is opgenomen dat de ontwikkeling van de Scheg zichtbare en merkbare compensatie biedt tegenover het ervaren van het vlieggeluid. In voornoemde kaders is hiervoor de GPR-Stedenbouw als toetsingsinstrument opgenomen waarbij op de verschillende thema's ambities zijn gesteld (energie, ruimtelijke inrichting, gezondheid, gebruikswaarde en toekomstwaarde). In de GPR-Stedenbouw werd uitgegaan van één bestemmingsplan voor het gehele gebied. Dit is echter vanwege de eigendoms-verhoudingen niet haalbaar gebleken, waardoor nu voor deelplan Scheg-Oost het bestemmingsplan als eerste voorligt. Omdat de GPR-Stedenbouw van één bestemmingsplan uitging en de uitwerking van de deelgebieden binnen De Scheg, mede vanwege de Ke-zone, zeer verschillend zijn, dient een herijking van het gebruik van de GPR-Stedenbouw plaats te vinden. In 2021 is door uw raad de 'Leidraad Duurzaam Bouwen en Gebiedsontwikkeling' vastgesteld waarin eveneens kaders ten aanzien van duurzaamheid worden gesteld. De Leidraad en de GPR-stedenbouw zullen daarom beiden in de uitwerking van het bestemmingsplan betrokken worden om met ontwikkelaars de plannen te toetsen op de in de Leidraad en GPR-Stedenbouw opgenomen thema's. Dit is door middel van ambtshalve wijzigingen in de toelichting op het bestemmingsplan opgenomen. Voor de Scheg Oost zijn vooruitlopend hierop zoveel als mogelijk privaatrechtelijke afspraken gemaakt en is overeengekomen op welke wijze de ontwikkelaar bij de verdere uitwerking van het bouwplan richting realisatie, invulling zal geven aan de gemeentelijke ambities ten aanzien van energie en duurzaamheid.

Financiën

Het plangebied De Scheg is onderverdeeld in drie deelgebieden: West, Midden en Oost. Van het exploitatieplangebied De Scheg Oost heeft de gemeente Amstelveen 3 percelen gedeeltelijk zelf in eigendom. De overige percelen binnen het exploitatieplangebied De Scheg Oost zijn in eigendom van één particuliere eigenaar.

De gemeente is op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 6.2.1a van het Besluit ruimtelijke ordening, verplicht een **exploitatieplan** vast te stellen ten behoeve van het verhalen van de door de gemeente te maken kosten, indien het kostenverhaal niet anderszins verzekerd is. In het geval van het bestemmingsplangebied De Scheg Oost kan het kostenverhaal thans niet verzekerd worden middels gronduitgifte, omdat de gemeente niet alle gronden in eigendom heeft. Wel heeft de gemeente met de particuliere grondeigenaar een anterieure overeenkomst ten behoeve van het kostenverhaal gesloten, op basis waarvan het kostenverhaal via het privaatrechtelijke spoor verzekerd is. Daarmee is de verplichting om een exploitatieplan vast te stellen niet meer aanwezig, maar de bevoegdheid om een exploitatieplan vast te stellen blijft bestaan. Van deze bevoegdheid maakt de gemeente gebruik, waardoor de gemeente het gemeentelijk kostenverhaal ook publiekrechtelijk verzekert.

Met inachtneming van het vast te stellen bestemmingsplan en exploitatieplan, kan de particuliere grondeigenaar de aan hun eigendom toegekende bestemming zelf realiseren. De gemeente heeft met de particuliere grondeigenaar (voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan) een anterieure overeenkomst gesloten.
Het exploitatieplan zorgt voor het publiekrechtelijk verzekeren van het gemeentelijk kostenverhaal, op basis van de wettelijke bepalingen zoals opgenomen in Afdeling 6.4 van de Wro, behorende bij de zelfrealisatie van aangewezen bouwplannen op particulier grondeigendom.

Er is één zienswijze binnengekomen op het exploitatieplan. De ingekomen zienswijze en de beantwoording daarvan en hebben geen aanleiding gegeven tot aanpassingen in het exploitatieplan.

De gemeentelijke grondexploitatie voor het plangebied De Scheg, waarin het deelgebied De Scheg Oost is opgenomen, laat zien een positief resultaat op eindwaarde zien. Ook indien het deelgebied De Scheg wordt beschouwd is er sprake van een positief resultaat op eindwaarde. Hiermee is het bestemmingsplan De Scheg Oost financieel en economisch uitvoerbaar.

Communicatie

Voor De Scheg Oost is een ontwerpbestemmingsplan, een ontwerp-beeldkwaliteitsplan, een ontwerpbesluit hogere grenswaarden geluid en een ontwerp-exploitatieplan ter inzage gelegd voor zienswijzen. In dit verband zijn vijf zienswijzen ontvangen over het ontwerpbestemmingsplan en één over het ontwerp-exploitatieplan. De volgende fase betreft de formele beroepstermijn. Dit betekent dat na (positieve) besluitvorming door de gemeenteraad publicatie volgt in het Gemeenteblad en de stukken online raadpleegbaar worden gemaakt via www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke service RO Publiceer. Daarnaast zullen de stukken in papieren vorm ter visie worden gelegd bij de balie.

Procedure

Na publicatie van de stukken wordt de gelegenheid geboden om beroep bij de Raad van State in te dienen op het vastgestelde bestemmingsplan, besluit hogere grenswaarden geluid en exploitatieplan De Scheg Oost. Het besluit tot vaststelling van het beeldkwaliteitsplan en aanpassing van de Welstandsnota Amstelveen is niet vatbaar voor bezwaar en beroep.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan De Scheg Oost met bijlagen;
2. Nota van Beantwoording Zienswijzen Bestemmingsplan;
3. Exploitatieplan De Scheg Oost;
4. Nota van beantwoording Zienswijzen Exploitatieplan;
5. Besluit vormvrije m.e.r. beoordeling;
6. Besluit hogere grenswaarden geluid De Scheg Oost;
7. Beeldkwaliteitsplan De Scheg Oost.

De secretaris,

Bert Winthorst

De voorzitter,

Tjapko Poppens

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