Gemeente Amstelveen

Signed By: Poppens, T. <t.poppens@amstelveen.nl>
17/10/2023 14:38:48 CEST
ID: c6c894a1-f339-4f11-a5be-6af35ca9ce8f
Auth: Scribble

Signed By: Winthorst, H.H. <b.winthorst@amstelveen.nl>
17/10/2023 15:59:18 CEST
ID: c6c894a1-f339-4f11-a5be-6af35ca9ce8f
Auth: Scribble

RAADSVOORSTEL

Zaaknummer:	Z23-050281
Voorstel van:	College van burgemeester en wethouders
Behandelend ambtenaar:	Petra Vermond 0205404286 p.vermond@amstelveen.nl Stedelijke Ontwikkeling
Datum:	17 oktober 2023
Portefeuillehouder:	Wethouder Floor Gordon

Onderwerp
Bestemmingsplan Alsemlaan-Jasmijnlaan 2023.

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

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 geen exploitatieplan vast te stellen;
3. bestemmingsplan 'Alsemlaan-Jasmijnlaan 2023', met bijbehorende toelichting en bijlagen, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0362.12T-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 Basiskaart Grootschalige Topografie (BGT) met datum 23 november 2022.

Samenvatting
Het betreft een herstel besluit van het wijzigingsplan ‘Amstelveen Zuid-West 2014, Alsemlaan-Jasmijnlaan’ waarin de definitie van zorgwoning niet goed is opgenomen. Het ontwerp bestemmingsplan en ontwerp besluit omgevingsvergunning hebben gelijktijdig ter inzage gelegen. Met dit voorstel wordt u voorgesteld het bestemmingsplan Alsemlaan – Jasmijnlaan 2023 gewijzigd vast te stellen. De wijziging in het bestemmingsplan heeft betrekking op paragraaf 7.4 van de toelichting en heeft te maken met de “Rectificatie bijlage 1 Nota Parkeernormen Amstelveen” die op 21 april 2023 is gepubliceerd. En op de geactualiseerde AERIUS berekening (stikstof). De tekst in de toelichting is hierop aangepast. Vervolgens zal het college de omgevingsvergunning verlenen.

Doel
Het doel is om een bestemmingsplan vast te stellen met de juiste juridische definitie van zorgwoningen om 110 zorgwoningen met parkeergarage, een respijtzorgvoorziening en een collectieve ruimte met omliggend openbaar gebied aan de Alsemlaan in de wijk Westwijk Zuidoost te realiseren.

Prestatie
Om het bouwplan te kunnen realiseren wordt u voorgesteld het bestemmingsplan Alsemlaan – Jasmijnlaan 2023 vast te stellen in de vergadering van november 2023. Daarna kan het college de vergunning verlenen.

Voorgeschiedenis en context

Op 2 juni 2020 heeft het college van B&W het wijzigingsplan 'Amstelveen Zuid-West 2014, Alsemlaan-Jasmijnlaan' gewijzigd vastgesteld. Dit wijzigingsplan maakt het mogelijk om zorgwoningen en een respijtvoorziening te realiseren verdeeld over 2 gebouwen. Onder deze 2 gebouwen wordt één grote parkeerkelder gerealiseerd met 88 parkeerplaatsen. Tegen dit wijzigingsplan is beroep ingesteld. De bezwaren zijn ongegrond verklaard en het wijzigingsplan is onherroepelijk en in werking getreden op 14 juli 2021.

Op 18 november 2021 is een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van twee blokken met zorgwoningen op de locatie Alsemlaan 2-114 te Amstelveen. Hiertegen is bezwaar ingediend. Eén van de bezwaren is dat er geen sprake is van woonzorg of daaronder vallende zorgwoningen zoals gedefinieerd in het wijzigingsplan.
Wij zijn nagegaan of de definitie voor zorgwoningen uit het wijzigingsplan goed aansluit op het bouwplan dat ter plaatse wordt beoogd. We hebben altijd voor ogen gehad dat de woningen geschikt zijn of eenvoudig geschikt kunnen worden gemaakt voor mensen met een (toekomstige) zorgbehoefte. Dit betekent dat op het moment dat iemand een woning koopt of huurt er nog geen sprake hoeft te zijn van een zorgbehoefte. De conclusie is dat de definitie uit het wijzigingsplan niet overeenkomt met het doel dat we voor ogen hebben en wat is vastgelegd in het Programma van Eisen. Deze onjuistheid in het wijzigingsplan heeft ertoe geleid dat Jasmijn BV aan de gemeente heeft verzocht een nieuw bestemmingsplanprocedure te volgen en de verleende vergunning in te trekken. Tegelijkertijd is een nieuwe aanvraag ingediend. Het besluit hogere waarden van 2 juni 2020 is nog van kracht.
De besluiten over het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning worden gecoördineerd behandeld. Het ontwerp-bestemmingplan Alsemlaan-Jasmijnlaan 2023 heeft gedurende 6 weken, van 16 juni tot en met 27 juli 2023 ter inzage gelegen. Er is één zienswijze namens meerdere omwonenden naar voren gebracht.

Overwegingen die hebben geleid tot het voorgestelde besluit

1. Het ontwerpbestemmingsplan past binnen het door de gemeenteraad vastgestelde kader

Het bouwplan voldoet voor wat betreft de afmetingen aan de uitgangspunten zoals die al zijn vastgelegd in het moederbestemmingsplan. Met het beoogde woningbouwprogramma wordt invulling gegeven aan het gemeentelijk beleid om betaalbare woningen ter realiseren voor (zorgbehoevende) ouderen zodat doorstroming op gang komt. Het programma voorziet in 110 gestapelde appartementen waarvan 56 in het koopsegment en 54 in de huur. Van de appartementen wordt 49% in het middeldure segment gerealiseerd. Hiermee wordt aan de Amstelveense woningmarkt een bijdrage geleverd waaraan in Amstelveen een grote behoefte bestaat. Voor deze appartementen wordt een zelfbewoningsclausule van 3 jaar opgelegd.

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. Gedurende de terinzagelegging van de ontwerpbesluiten is één zienswijze namens meerdere omwonenden ontvangen. De zienswijze bestaat uit 3 onderdelen, (a) een link naar het bestemmingsplan deed het niet, (b) indiener heeft de vergunning en het coördinatiebesluit niet online kunnen vinden, (c) indiener vindt het normale appartementen en stelt te zijn voorgelogen. In antwoord wordt aangegeven dat (a) inderdaad één van de twee links het niet deed, dat is een omissie, de andere link deed het wel. (b) in de publicatie op www.overheid.nl van 15 juni 2023 en op www.ruimtelijkeplannen.nl staat de publicatie van het bestemmingsplan én de ontwerpvergunning. Ook het coördinatiebesluit is voor uitlopend op het bestemmingsplan gepubliceerd. (c) de appartementen zijn specifiek ontworpen om zorg in te kunnen leveren en het

medewerkers van het Zonnehuis is bereid die zorg te leveren, daarnaast worden bewoners uitgenodigd gebruik te maken van de diensten in het nabijgelegen Zonnehuis. De gemeente kan niet afdwingen dat mensen gebruik maken van de diensten van een specifieke zorgleverancier. Er is niemand voorgelogen. Voor de inhoudelijke beoordeling van de zienswijzen wordt verwezen naar de Nota van Beantwoording.

3. Gewijzigde vaststelling
Op 21 april 2023 heeft de gemeente bijlage 1 van de Nota Parkeernormen Amstelveen gerectificeerd. Ambtshalve nemen we deze wijziging op in het bestemmingsplan, zie paragraaf 7.4 van de toelichting. Hoewel er op basis van de nieuwe norm minder parkeerplaatsen nodig zijn worden de afgesproken parkeerplaatsen aangelegd.
Op 5 oktober 2023 is de AERIUS Calculator en AERIUS Monitor geactualiseerd. Het is wettelijk verplicht om bij vergunningverlening uit te gaan van de actuele versie van AERIUS.
Paragraaf 7.8 van de toelichting is aangepast en is de nieuwe berekening toegevoegd aan de bijlagen.

Keuzemogelijkheden/alternatieven
Om het plan te kunnen realiseren is een bestemmingsplan en een vergunning nodig. Er zijn geen alternatieven.

Participatie
Degene die een zienswijze naar voren heeft gebracht wordt schriftelijk in kennis gesteld van de raadsbehandeling en van de (concept) Nota van Beantwoording. Na besluitvorming door de raad worden de besluiten tot vaststelling van het bestemmingsplan en tot verlening van de omgevingsvergunning op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend gemaakt door publicatie in het Gemeenteblad. Daarnaast wordt het bestemmingsplan (en de verleende omgevingsvergunning als bijlagen 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.

Kantekeningen en risico's
N.v.t.

Financiën
Voor de onderhavige ontwikkeling is de gemeente op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (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.
Op 12 juni 2020 heeft de gemeente met initiatiefnemer, ten behoeve van onderhavige grondexploitatie, een koopovereenkomst gesloten waarmee de gemeentelijke kosten voor de grondexploitatie worden verhaald op aanvrager. Het verhaal van kosten is derhalve anderszins verzekerd en het opstellen van een exploitatieplan is daarom niet noodzakelijk.

Vervolgstappen
Uitvoering en procesplanning
De besluiten (bestemmingsplan en omgevingsvergunning) zijn op grond van afdeling 3.6 Wro en onze coördinatieverordening gezamenlijk voorbereid. Daarbij volgt de omgevingsvergunning de procedure van het bestemmingsplan. Nadat de raad het bestemmingsplan heeft vastgesteld, wordt de omgevingsvergunning, op grond van het geldende 'Mandaatbesluit ambtelijke organisatie gemeenten Amstelveen en Aalsmeer 2020', namens uw college verleend door het hoofd van de

afdeling Stedelijke Ontwikkeling. De besluiten worden vervolgens gelijktijdig bekend gemaakt en beroep is slechts mogelijk bij één instantie, namelijk de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De Afdeling behandelt de besluiten als één besluit en dient binnen zes maanden na ontvangst van het verweerschrift een besluit te nemen.

Evaluatie
N.v.t.

Duurzaamheidsaspecten
N.v.t.

Bijlagen
1. Bestemmingsplan Alsemlaan -Jasmijnlaan 2023 (regels, verbeelding, toelichting en bijlagen).
2. Nota van Beantwoording zienswijzen (bijlage 1 bij toelichting).
3. Besluit omgevingsvergunning (bijlage 3 bij toelichting).

De secretaris,	De voorzitter,
Bert Winthorst	Tjapko Poppens

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