

Nummer 2017/21

| | | |
|-------------------------------|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| datum raadsvergadering | : | 9 mei 2017 |
| onderwerp | : | Verklaring van geen bedenkingen voor de bouw van 129 (zorg)woningen in de Zonnehof te Duivendrecht |
| portefeuillehouder | : | J.J. de Maa |
| datum raadsvoorstel | : | 21 april 2017 |

Samenvatting

Bij besluit van 3 november 2016 heeft de gemeenteraad een ontwerp verklaring van geen bedenkingen (hierna: vvgb) afgegeven voor de bouw van 133 (zorg)woningen in de Zonnehof. Op 8 februari 2017 heeft het college van burgemeester & wethouders (hierna: college) voor de bouw van 129 (zorg)woningen een ontwerp omgevingsvergunning afgegeven.

De ontwerp vvgb en de ontwerp omgevingsvergunning hebben in de periode van 23 februari 2017 tot en met 5 april 2017 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn zienswijzen ingediend tegen de ontwerp vvgb en ontwerp omgevingsvergunning. De zienswijzen zijn ter kennisname bijgevoegd en in bijgaande concept nota van beantwoording samengevat en voorzien van een antwoord van de gemeente.

Het college van burgemeester & wethouders (hierna: college) is voornemens om een omgevingsvergunning te verlenen op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna uitgebreide procedure). Daarom vraagt het college de gemeenteraad de concept nota van beantwoording vast te stellen en om een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de bouw van 129 (zorg)woningen in de Zonnehof.

Wat is de voorgeschiedenis?

Op 18 februari 2010 heeft de gemeenteraad van Ouder-Amstel het bestemmingsplan "Dorpshart Duivendrecht" (gewijzigd) vastgesteld. Hierin wordt voorzien in onder meer de bouw van scholen en (zorg)woningen in de Zonnehof. Op basis van het bestemmingsplan zijn de stedenbouwkundige kaders opgesteld voor de Zonnehof in de vorm van het stedenbouwkundig plan (vastgesteld door het college in 2012) en het beeldkwaliteitplan (vastgesteld door de gemeenteraad in 2013).

Om de ontwikkeling van de Zonnehof mogelijk te maken zijn in 2013 een uitwerkingsplan voor de scholen en in 2015 een uitwerkingsplan voor de (zorg)woningen vastgesteld. De scholen zijn reeds gerealiseerd en het bouwplan voor de (zorg)woningen is als basis gereed voor het verlenen van een omgevingsvergunning.

Wat is er aan de hand?

In 2015 hebben De Nijs en de Zonnehuisgroep Amstelland (hierna: ZHGA) gewerkt aan een bouwplan. Op basis van dat bouwplan is in 2015 het uitwerkingsplan onherroepelijk geworden. Als gevolg van de veranderingen in de zorgsector heeft de ZHGA besloten geen (zorg)woningen meer af te nemen. Daardoor moest De Nijs op zoek naar een andere afnemer, Syntrus Achmea, en het bouwplan aanpassen. De gemeenteraad is hierover eind 2015 en begin 2016 geïnformeerd.

Het aangepaste bouwplan wijkt op onderdelen af van het in 2015 onherroepelijk geworden uitwerkingsplan. De belangrijkste afwijkingen zijn:

- intramurale zorg in de vorm van groepswoon in een verzorgingshuis is vervangen door extramurale zorg in levensloopbestendige (zorg)woningen;
- technische aanpassingen aan het bouwplan zelf waardoor volume en vormgeving anders zijn dan waarvan in het uitwerkingsplan is uitgegaan.

De afwijkingen ten opzichte van het uitwerkingsplan zijn voor het college reden voor het verlenen van een omgevingsvergunning op grond van een uitgebreide procedure, in plaats van het in 2015 onherroepelijk geworden uitwerkingsplan. Belangrijk uitgangspunt voor het college bij het verlenen van de omgevingsvergunning is dat het bouwplan aansluit op de principes van het bestemmingsplan, het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan. Met het memo van 6 september 2016 is de gemeenteraad hierover geïnformeerd.

Op 3 november 2016 heeft de gemeenteraad een ontwerp vvgb afgegeven voor de bouw van 133 (zorg)woningen. Op basis daarvan heeft het college een ontwerp omgevingsvergunning voor 129 (zorg)woningen afgegeven. De ontwerp vvgb en de ontwerp omgevingsvergunning hebben van 23 februari 2017 tot en met 5 april 2017 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn zienswijzen ingediend tegen de ontwerp vvgb en de ontwerp omgevingsvergunning.

Wat gaan we doen?

Het college is voornemens om een omgevingsvergunning te verlenen voor de bouw van 129 (zorg)woningen in de Zonnehof. Het afgeven van een omgevingsvergunning van het college is afhankelijk van het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen door de gemeenteraad. Daarom verzoekt het college de gemeenteraad:

kennis te nemen van de zienswijzen tegen de ontwerp omgevingsvergunning en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen voor de bouw van 129 (zorg)woningen in de Zonnehof te Duivendrecht;

de concept nota van beantwoording vast te stellen waarin de zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een antwoord van de gemeente;

een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de bouw van 129 (zorg)woningen in de Zonnehof te Duivendrecht;

te verklaring dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld aangezien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Welke argumenten en keuzemogelijkheden zijn er?

Nota van beantwoording

Tijdens de ter inzage legging van de ontwerp vvgb en ontwerp omgevingsvergunning zijn door drie adressanten zienswijzen ingediend:

1. Stichting Vrienden van Duivendrecht;
2. 5 bewoners van de flat Jupiter en Saturnus gezamenlijk;
3. 1 bewoner van de flat Jupiter.

In bijgaande concept nota van beantwoording zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een antwoord van de gemeente. Op hoofdlijnen richten de zienswijze zich op:

- de aanpassingen aan het bouwplan en afwijkingen van het uitwerkingsplan en specifiek bouwen buiten het bouwvlak en de daarvoor te volgen procedure;
- de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan om het in het bestemmingsplan opgenomen bouwvlak met 10% te vergroten;

- afstand tussen de nieuwbouw en de bestaande bouw;
- communicatie in algemene zin in relatie tot het tot stand komen van het bouwplan op basis van eerder vastgestelde kaders;
- verkeer en parkeren;
- het kappen van bomen als gevolg van de bouw van de (zorg)woningen.

In de beantwoording van de zienswijzen is een nadere motivering opgenomen over de toe te passen procedure in relatie tot de afwijkingen van het uitwerkingsplan. Een belangrijke reden voor een omgevingsvergunning volgens een uitgebreide procedure is de beslissingsbevoegdheid van de gemeenteraad via een verklaring van geen bedenkingen. Daardoor kan ook de gemeenteraad oordelen over het bouwplan en de afwijkingen ten opzichte van het uitwerkingsplan. Een belangrijke voorwaarde voor het college om de afwijkingen te aanvaarden is dat het bouwplan aan de principes van het bestemmingsplan voldoet. Dat betekent dat:

- Het bouwvolume dat is mogelijk gemaakt in het uitwerkingsplan en uiteindelijk wordt gebouwd niet groter is dan door het bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt.
- De overschrijding van de in het uitwerkingsplan opgenomen bouwvlakken niet groter is dan 10% van het in het bestemmingsplan opgenomen bouwvlak (afwijkingbevoegdheid).
- Het bouwplan voldoet aan de regels van het bestemmingsplan: terugliggende vierde bouwlaag (dat wordt hieronder nader toegelicht).

Voor de verdere beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar bijgaande concept nota van beantwoording.

Aanpassen bouwplan aan bestemmingsplan

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening maakt het uitwerkingsplan deel uit van het bestemmingsplan. De regels van het bestemmingsplan blijven daarbij van toepassing. Om aan de regels van het bestemmingsplan te kunnen voldoen is het bouwplan aangepast ten opzichte van het bouwplan op basis waarvan de ontwerp vvgb is verleend. De vierde bouwlaag van blok E en F is terugliggend uitgevoerd. Het totaal aantal (zorg)woningen is daardoor afgenomen van 133 naar 129. Bijkomende voordelen zijn meer variatie in de woningtype (er is nu ruimte voor een aantal grotere appartementen) en minder druk op het gebied (minder verkeersbewegingen). Aanvullend onderzoek naar aanleiding van de aanpassing van het programma wordt niet noodzakelijk geacht omdat het aantal (zorg)woningen waarop het onderzoek is gebaseerd niet wordt overschreden.

Wat hebben we hiervoor nodig?

De gronden in het projectgebied zijn eigendom zijn van de gemeente. Tussen De Nijs en de gemeente is een koopovereenkomst afgesloten, die voorziet in verkoop van de grond door de gemeente voor de woningbouwontwikkeling. Met de opbrengst van de verkoop worden de gemeentelijke kosten gedekt en is het verhaal van kosten geregeld. Daarom is het niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen.

Wie is erbij betrokken en hoe communiceren we?

Door het voeren van een uitgebreide procedure hebben belanghebbenden kennis nemen van de afwijkingen en daarop kunnen reageren door het indienen van zienswijzen. De gemeenteraad kan formeel reageren door afgifte van de (ontwerp) vvgb.

De indieners van de zienswijzen worden schriftelijk op de hoogte gesteld van de beantwoording van de zienswijzen, nadat daarover is besloten door de gemeenteraad en het college. Tevens worden de besluiten van de gemeenteraad en het college kenbaar gemaakt conform de wettelijke procedure. Dit zal worden gepubliceerd in het Weekblad voor Ouder-Amstel en de Staatscourant.

Wat is het vervolg?

Nadat de gemeenteraad de vvgb heeft afgegeven kan het college de omgevingsvergunning verlenen inclusief de benodigde hogere grenswaarden.

Burgemeester en wethouders van Ouder-Amstel,
de secretaris, de burgemeester

L.J. Heijlman

M.T.J. Blankers-Kasbergen



RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Ouder-Amstel,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 21 april 2017, nummer 2017/21,

BESLUIT :

kennis te nemen van de zienswijzen tegen de ontwerp omgevingsvergunning en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen voor de bouw van 129 (zorg)woningen in de Zonnehof te Duivendrecht;

de concept nota van beantwoording vast te stellen waarin de zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een antwoord van de gemeente;

een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de bouw van 129 (zorg)woningen in de Zonnehof te Duivendrecht;

te verklaren dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld aangezien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Ouder-Amstel, 09 mei 2017

De raad voornoemd,

de raadsgriffier,

de voorzitter,

A.A. Swets

M.T.J. Blankers-Kasbergen