

Nummer 2022/42

datum raadsvergadering	: 29 september 2022
onderwerp	: Vaststellen Stedenbouwkundig plan Rijksstraatweg 125 te Duivendrecht
portefeuillehouder	: B.M. de Reijke
datum raadsvoorstel	: 23 augustus 2022

Samenvatting

Giessenhof Projectontwikkeling BV (hierna: "Initiatiefnemer") wil op het perceel Rijksstraatweg 125 te Duivendrecht circa 36 woningen realiseren. Hiervoor heeft zij reeds een uitgebreid participatietraject doorlopen met omwonenden en vertegenwoordigers. Conform het gemeentelijk beleid om vroegtijdig met initiatiefnemers afspraken te maken, heeft het college op 11 januari 2022 ingestemd met het aangaan van een intentieovereenkomst met initiatiefnemer en op vijf april jl. met de hieruit volgende haalbaarheidsanalyse en de voorbereiding op de anterieure overeenkomst. Ook heeft het college op vijf april jl. ingestemd met de tussenstap voor het opstellen van een Stedenbouwkundig Plan. Tegelijkertijd heeft het college besloten de initiatiefnemer actief te wijzen op de geconstateerde knelpunten rond parkeren, duurzaamheid en bomen. Initiatiefnemer heeft het Stedenbouwkundig Plan opgesteld en uitkomst van de ambtelijke toets is dat het Plan voldoet aan de vereisten hiervoor. Het Stedenbouwkundig Plan wordt hierbij aan de gemeenteraad voorgelegd ter vaststelling. De planologische medewerking van de gemeente en kosten voor de realisatie worden gedragen door de initiatiefnemer.

Wat is de juridische grondslag?

Vanuit artikel 150 van de gemeentewet heeft de gemeente een vastgesteld participatiebeleid. Dit beleid volgt ook uit de verplichtingen uit de motie Nooren die de tweede kamer heeft aangenomen waarin het wettelijk verplichten van participatiebeleid voor gemeenten, provincies en waterschappen bij het opstellen van onder andere omgevingsvisies, omgevingsplannen en projectbesluiten is opgenomen.

Het Stedenbouwkundig plan wordt het kader van de ontwikkeling en daarmee de basis van het wijzigen van het bestemmingsplan/aanpassen van het omgevingsplan en in een later stadium de uiteindelijke ontwikkeling. In het geval van het aanpassen van het omgevingsplan is ook de omgevingswet onderdeel van de juridische grondslag.

Wat is de voorgeschiedenis?

Initiatiefnemer wil op het perceel Rijksstraatweg 125 te Duivendrecht woningen realiseren. Hiervoor heeft zij reeds een participatietraject doorlopen met omwonenden en vertegenwoordigers van omwonenden. Zie voor de besproken stukken en de verslagen van de bijeenkomsten [Participatietraject Rijksstraatweg 125 \(participatierijksstraatweg125.nl\)](https://participatierijksstraatweg125.nl).

Op 11 januari jl. heeft het college kennis genomen van het Participatierapport Rijksstraatweg 125 en conform het gemeentelijk beleid om reeds in een vroeg stadium met initiatiefnemers afspraken te maken, ingestemd met het aangaan van een intentieovereenkomst ten behoeve van onderzoek naar de haalbaarheid van de ontwikkeling van de circa 36 woningen.

Op vijf april jl. heeft het college ingestemd met de haalbaarheidsanalyse en het ruimtelijk plan voor het initiatief als startpunt voor de tussenstap Stedenbouwkundig Plan en voorbereiding anterieure overeenkomst. Het college heeft tegelijkertijd besloten de initiatiefnemer actief te wijzen op de geconstateerde aandachtspunten rond parkeren, duurzaamheid en bomen.

Op 24 mei jl. is het Stedenbouwkundig Plan goedgekeurd door het college om ter vaststelling voor te leggen aan de gemeenteraad. Voor behandeling in de commissievergadering van 23 juni is dit stuk echter teruggetrokken omdat bij nadere uitwerking was gebleken dat er mogelijkheden bestonden voor behoud van meer groen. Op basis hiervan is het Stedenbouwkundig Plan aangepast.

Waarom dit raadsvoorstel?

In een stedenbouwkundig plan is uitgewerkt op welke plek de nieuwe gebouwen komen en wat hiervoor de uitgangspunten zijn. Het gaat dan bijvoorbeeld om hoe hoog de gebouwen worden. Ook staat erin wat de voorstellen zijn voor de openbare ruimte rond de gebouwen, zoals het (fiets)parkeren, groen en de paden. Het stedenbouwkundig plan wordt de basis voor de uitwerking in een bestemmingsplan.

De initiatiefnemer heeft het Stedenbouwkundig Plan opgesteld. De Motie 'Meer bomen in Ouder-Amstel' welke door de raad op 25 maart 2021 is aangenomen is meegenomen in de opzet van het Stedenbouwkundig Plan. Hiervoor is gekeken om de ontwikkeling zodanig te ontwerpen dat zo veel mogelijk bestaande bomen behouden kunnen worden. De initiatiefnemer heeft een inventarisatie laten maken van de aanwezige bomen door een boomspecialist. Vervolgens is door een landschapsarchitect uitgewerkt welke bomen duurzaam in stand gehouden kunnen worden en of deze een positieve bijdrage kunnen leveren aan het beoogde groenbeeld. Daarbij is onder andere bij elke boom gekeken naar de staat van de boom, de kwaliteit, of er sprake is van een inheemse boom of een exoot en of de boom geen hinder oplevert voor de groei van nabijgelegen bomen.

Ten opzichte van een eerder aan de raad toegestuurd Stedenbouwkundig Plan (versie mei) worden er in het geactualiseerde Stedenbouwkundig Plan (versie juli) zeven extra bomen als individuele boom beschouwd, waarvoor is onderzocht of deze behouden kunnen blijven. Deze bomen waren niet in de eerste versie meegenomen, door een interpretatieverwarring van de categorisering van individuele bomen in een haagstructuur in het bomenbeleid van de gemeente. Behoud van de bomen in deze haag levert volgens de bomenspecialist en landschapsarchitect geen positieve bijdrage aan het beoogde groenbeeld doordat er geen sprake is van inheemse bomen (het zijn exoten) en doordat ze op die locatie geen kwalitatief positieve bijdrage leveren aan de beoogd groenbeeld. Zo kan op die locatie de ontwikkeling van andere bomen gestoord worden. Er is onderzocht of ter compensatie meer bomen toegevoegd konden worden aan het plan. Het plan van mei had reeds een positieve bomenbalans. Desondanks heeft de aanpassing van het Stedenbouwkundig Plan geleid tot een nieuw ontwerp met 39 bomen tegenover het ontwerp met 37 bomen uit het Stedenbouwkundig Plan van mei. Er zijn daarmee in het nieuwe ontwerp twee extra bomen opgenomen.

Voor parkeren heeft de initiatiefnemer een extern bureau opdracht gegeven uit te zoeken welke parkeerbehoefte er zal zijn voor de 36 nieuwe woningen. Het aantal parkeerplaatsen dat uit deze analyse kwam is op eigen terrein in het ontwerp opgenomen. In de omgeving ontstaat dus geen extra parkeerdruk door de ontwikkeling. Het Stedenbouwkundig Plan is ambtelijk getoetst (onder andere voor wat betreft parkeren en verkeersveiligheid) en de uitkomst van deze toets is dat het Stedenbouwkundig plan voldoet aan de vereisten hiervoor.

In het voortraject van het Stedenbouwkundig Plan is aandacht geweest voor duurzaamheid. Daarbij is de ontwikkelaar gewezen op de gemeentelijke eisen op dit gebied waar de ontwikkelaar aan dient te voldoen. Voor de verdere uitwerking van

buitenruimte en de gebouwen worden in de anterieure overeenkomst afspraken gemaakt in het kader van duurzaamheid. Het (concept)Programma van Eisen Ruimtelijke Ontwikkelingen Gemeente Ouder-Amstel 2022 is hiervoor de basis.

Wat gaan we doen?

Het Stedenbouwkundig Plan wordt voorgelegd aan de gemeenteraad ter vaststelling.

Wat is het maatschappelijke effect?

Er heeft al uitgebreid participatie plaatsgevonden. Het voorleggen van het Stedenbouwkundig Plan aan de gemeenteraad geeft de raad en de inwoners van de gemeente een extra mogelijkheid om te reageren op het initiatief.

Welke argumenten en keuzemogelijkheden zijn er?

Een vastgesteld stedenbouwkundig plan zorgt voor meer draagvlak binnen de gemeente, wat meer zekerheid geeft voor de initiatiefnemer. Daarbij geeft het de raad de kans sturing te geven aan een ontwikkeling in een eerder fase van de planvorming. Het plan zou anders pas worden voorgelegd aan de gemeenteraad bij het voorstel voor het wijzigen van het bestemmingsplan/aanpassen van het omgevingsplan

Wat hebben we hiervoor nodig?

De gemeentelijke plankosten en investeringen voor het project Rijksstraatweg 125 worden verhaald op de ontwikkeling. Daarom zijn afspraken nodig met de initiatiefnemers en grondeigenaren.

Deze afspraken zijn tot beoordeling van het Stedenbouwkundig Plan geborgd in de reeds getekende intentieovereenkomst.

De verdere plankosten en investeringen zullen inzichtelijk worden gemaakt met een exploitatiemodel. Dat model is gebaseerd op de systematiek van een exploitatieplan. Dit zal worden uitgewerkt en opgenomen als onderdeel van de anterieure overeenkomst.

Wie is erbij betrokken en hoe communiceren we?

Initiatiefnemer heeft reeds een participatietraject doorlopen met omwonenden en stichtingen. Wijzigingen aan het plan zullen gemeld worden aan de klankbordgroep. Bij grote wijzigingen zoals het vergroten van het gebruiksoppervlak met meer dan 10% t.o.v. de gebruiksoppervlakte tijdens de participatie en het toevoegen van extra bouwlagen zodat de bouwhoogtes wijzigen, of wanneer dit naar het oordeel van de gemeente noodzakelijk is, zal overlegd worden met de klankbordgroep, waarbij in samenspraak wordt besloten of een nieuwe participatieronde noodzakelijk is.

Wat is het vervolg?

Er is gestart met het voorbereiden van de anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer, waarin afspraken worden gemaakt over het verder uitwerken van onderzoeken en het verhalen van de kosten die de gemeente moet maken om dit project op de juiste manier te begeleiden.

College kan zelfstandig besluiten tot het aangaan van deze overeenkomst. Bij een positief besluit van het college op de anterieure overeenkomst, wordt er een juridisch planologische procedure doorlopen om de ontwikkeling mogelijk te maken en hiervoor een Omgevingsvergunning te kunnen verlenen. Onderdeel hiervan is het wijzigen van het bestemmingsplan/aanpassen van het omgevingsplan.

Hoe monitoren en evalueren we?

Het Stedenbouwkundig Plan wordt onderdeel van de anterieure overeenkomst. Het wordt dus een kader voor de verdere uitwerking van het bouwplan en de beoordeling van de juridische planologische procedure.

