

RAADSVOORSTEL

Raadsvoorstel nr 20

Datum B&W-besluit 7 april 2014

Voor de raadsvergadering van
4 juni 2014

Portefeuillehouder wethouder P.A. Bot

Afdeling Ruimtelijke Ordening en Vergunningen

Behandelend ambtenaar (voor technische vragen)

Karsten Martheze

020-540 47 59

k.martheze@amstelveen.nl

Behandelen in de gecombineerde vergadering van raadscommissies Algemeen bestuur en middelen
(ABM) en Ruimte, wonen en natuur (RWN)

op 24 april 2014

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan '1e Herziening Landelijk Gebied, Amsteldijk Zuid 202 bis'.

Gevraagd besluit

1. In te stemmen met de weergave en beantwoording van de ingediende zienswijze conform de Nota van Beantwoording behorend bij het raadsvoorstel.
2. Te besluiten dat kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.
3. Het bestemmingsplan '1e Herziening Landelijk Gebied, Amsteldijk Zuid 202 bis' vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte verbeelding, toelichting en planregels.
4. Te bepalen dat het voornoemd bestemmingsplan langs de elektronische weg is vastgelegd in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0362.09F-VG01 en tevens in die vorm is vastgesteld.
5. Te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de ondergrond welke is ontleend aan de Topografie Gemeente Amstelveen met datum 17 februari 2014.

WAT WILLEN WE BEREIKEN EN WAT GAAN WE DAARVOOR DOEN

Wat willen we bereiken (effectindicatoren)

Het verkrijgen van een bouwtitel voor de nieuwbouw van een vrijstaande woning met aanbouw, een tuin en een erf ter plaatse van Amsteldijk Zuid 202 bis. De agrarische bouwkaavel (tuinbouw) met de mogelijkheid tot het realiseren van een bedrijfswoning wordt hiertoe getransformeerd naar de bestemming Wonen en Tuin. Achterop deze kavel wordt de agrarische bestemming met een mogelijkheid tot volledige bebouwing met kassen getransformeerd naar de bestemming Agrarisch, waarbinnen bebouwingsmogelijkheden zijn uitgesloten.

Wat gaan we daarvoor doen (prestatie-indicatoren)

Vaststellen van het bestemmingsplan '1e Herziening Landelijk Gebied, Amsteldijk Zuid 202 bis'.

ACHTERGROND EN OVERWEGINGEN

Programma (speerpunt)

Programma begroting punt 7 Ruimte en Wonen.

Aanleiding

De gemeente Amstelveen heeft een ruimtelijk initiatief ontvangen voor nieuwbouw van een woning op het perceel Amsteldijk Zuid 202 bis, te Amstelveen. Het betreft een bouwplan waarbij glastuinbouw plaats maakt voor een woning met aanbouw, tuin en erf. Het initiatief past niet binnen het geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied (2011). Het college van burgemeester en wethouders



heeft in haar vergadering van 11 april 2011 het voornemen geuit om ten behoeve van het initiatief een partiële herziening van het bestemmingsplan voor te bereiden.

Argumenten

Tot voor kort stond op deze locatie in het bovenland een restant (karkas) van een kas en een schuur. Het geheel bood een troosteloos en verwaarloosd beeld. Deze situatie bestond reeds enkele jaren en heeft geleid tot negatieve reacties van omwonenden en passanten. Zowel ten noorden als ten zuiden van het terrein zijn enkele woningen gelegen en zuidelijk nog een tweetal kleine kassencomplexen.

Na communicatie tussen de initiatiefnemer en de gemeente is een bouwvergunning verleend voor een caravanstalling. Dit heeft niet geleid tot het opknappen van de situatie. Om deze reden is deze bouwvergunning na overleg ingetrokken en is onderhavig bouwplan ingediend. Door de netto-afname van het bebouwde oppervlak, de verzekerde herinrichting van het achterliggende terrein als niet te bebouwen agrarisch gebied en het verdwijnen van een landschapontsierend kaskarkas is er sprake van een positieve ontwikkeling voor het perceel en van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Met als doel de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse te verbeteren worden met het bestemmingsplan '1e Herziening Landelijk Gebied Amsteldijk Zuid 202 bis' de geldende agrarische bestemmingen gewijzigd naar Wonen, Tuin en Agrarisch. Binnen deze beoogde bestemmingen wordt de nieuwbouw van een burgerwoning met aanbouw en met tuin en erf mogelijk gemaakt en wordt het achterliggende terrein ingericht als niet te bebouwen agrarische gronden. Op basis van de beoogde bestemming Wonen geldt een kleinere inhoud en een lagere goot- en bouwhoogte. De inhoud van de burgerwoning is 358,7 m³ en van de aanbouw 83,7 m³. In oppervlakte en inhoud is de te realiseren burgerwoning kleiner dan de op basis van het geldende bestemmingsplan mogelijk gemaakte bedrijfswoning (650 m³) met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk zes en twaalf meter. De maximale goot- en bouwhoogte van de beoogde burgerwoning is respectievelijk drie en acht meter. Op grond van het geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied (2011) mag het achterliggende terrein voor 100% worden bebouwd met kassen met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk vijf en acht meter. Mede doordat het vrijkomende terrein met het voorliggende bestemmingsplan wordt ingericht als niet te bebouwen weiland worden de bebouwingmogelijkheden dusdanig ingeperkt, dat de open doorzichten naar het achterliggende landschap verbeterd en gewaarborgd wordt. De bebouwing op dit deel van het perceel voldoet aan de vooraf vastgestelde stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten die zijn grondslag vinden in de ontwerpprincipes uit het Gebiedsperspectief Amstelscheg. Om deze redenen is er sprake van een positieve ontwikkeling voor dit perceel en voor de ruimtelijke kwaliteit.

Het initiatief voldoet ook aan De Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS). Het PRVS wijst gebieden aan die vallen binnen Bestaand Bebouwd Gebied (BBG). Aangezien binnen het geldende bestemmingsplan reeds een woning mogelijk is op deze locatie (geprojecteerde bebouwing), is deze ontwikkeling conform het bouwen binnen BBG van de PRVS. De Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling heeft op verzoek van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland positief geadviseerd. De Dorpsraad Nes heeft op 15 februari 2011, schriftelijk laten weten positief te adviseren ten gunste van een burgerwoning.

Kanttekeningen

Er kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Beroep staat open voor belanghebbenden die ook tijdig een zienswijze naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan hebben ingediend en voor belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij dit niet gedaan hebben. Het bestemmingsplan treedt in werking daags na afloop van de beroepstermijn, tenzij een voorlopige voorziening wordt ingediend. Enkel beroep schorst de werking van het bestemmingsplan niet op.



Financiën

De gemeente Amstelveen heeft op 19 oktober 2011 een anterieure (exploitatie) overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten. Op deze wijze is de vergoeding van de gemeentelijke kosten verzekerd. Er is dus ook geen reden een exploitatieplan vast te stellen.

Communicatie

In het voortraject zijn de wettelijk verplichte vooroverleginstanties, de Dorpsraad Nes a/d Amstel en Beschermers Amstelland bij de planontwikkeling betrokken. Om die reden is er niet gekozen voor inspraak aangaande het voorontwerpbestemmingsplan. In de formele procedure is het ontwerpbestemmingsplan op de gebruikelijke wijze bekendgemaakt en ter inzage gelegd voor het indienen van zienswijzen. Er is één zienswijze ingediend namens verschillende omwonenden. De indiener en de medeondertekenaars zullen schriftelijk van het raadsbesluit op de hoogte worden gesteld. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd in de staatscourant via officielebekendmakingen.nl en op www.amstelveen.nl onder de officiële bekendmakingen, met de mededeling dat beroep kan worden ingesteld bij de Raad van State.

Procedure

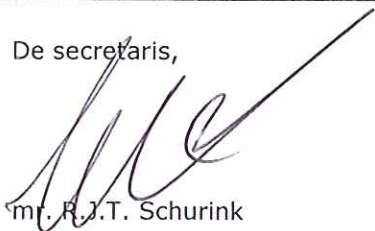
Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 19 december 2013 tot en met 29 januari 2014 gedurende zes weken ter visie gelegen, waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld om zienswijzen in te dienen. Gedurende deze periode is één zienswijze ingediend. De Nota van Beantwoording met een samenvatting van de zienswijze en de reactie daarop is als bijlage toegevoegd. De zienswijze geeft aanleiding een ondergeschikte tekstuele aanvulling door te voeren in de plantoelichting. Met oog op het ondergeschikte karakter van deze aanvulling en omdat de plantoelichting niet juridisch bindend is en de planregels en verbeelding niet wijzigen kan het bestemmingsplan ongewijzigd worden vastgesteld.

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt deze voor zes weken ter inzage gelegd en kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan '1e Herziening Landelijk Gebied, Amsteldijk Zuid 202 bis'.
2. Nota van Beantwoording Zienswijzen.
3. Tekening bij bestemmingsplan 1e Herziening Landelijk gebied, Amsteldijk Zuid 202 bis.

De secretaris,



Mr. R.J.T. Schurink

De voorzitter,



Herbert Raat, l.b.

BEHANDELING RAADSCOMMISSIE

Wijziging/aanvullingen na behandeling raadscommissie

Wordt als hamerstuk aan de raad aangeboden.

Het voorstel aan de raad is

Aanvaarde amendementen / moties

-
- X Ongewijzigd aanvaard
Gewijzigd aanvaard
Verworpen
-



RAADSBESLUIT

Besluit

1. In te stemmen met de weergave en beantwoording van de ingediende zienswijze conform de Nota van Beantwoording behorend bij het raadsvoorstel;
2. Te besluiten dat kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan;
3. Het bestemmingsplan '1e Herziening Landelijk Gebied, Amsteldijk Zuid 202 bis' vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte verbeelding, toelichting en planregels;
4. Te bepalen dat het voornoemd bestemmingsplan langs de elektronische weg is vastgelegd in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0362.09F-VG01 en tevens in die vorm is vastgesteld;
5. Te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de ondergrond welke is ontleend aan de Topografie Gemeente Amstelveen met datum 17 februari 2014.

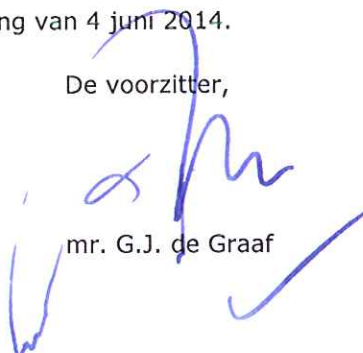
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 4 juni 2014.

De griffier,



drs. P. Georgopoulou

De voorzitter,



mr. G.J. de Graaf