

RAADSVOORSTEL

Raadsvoorstel nr 41

Datum B&W-besluit 23 april 2013

Voor de raadsvergadering van
29 mei 2013

Behandelen in de raadscommissie Ruimte, wonen en natuur (RWN)
op 14 mei 2013

Portefeuillehouder wethouder J.E. Levie

Afdeling ROV

Behandelend ambtenaar (voor technische vragen)

Guus Koppenaar

020 540 4532

g.koppenaar@amstelveen.nl

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Amstelveen Noord – Oost.

Gevraagd besluit

1. De ingediende zienswijzen op het bestemmingsplan, zoals behandeld in de 'Nota van Beantwoording' behorend bij het raadsvoorstel, deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
2. het bestemmingsplan Amstelveen Noord - Oost gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding en planregels;
3. voor alle vier de ontwikkelgebieden geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal bij de locaties Klaasje Zevenster, Bako 5, Martin Luther Kingschool en Machineweg geregeld is. Voorts is het voor geen van de vier ontwikkellocaties nodig een exploitatieplan vast te stellen om een tijdvak van grondontwikkeling of fasering en het stellen van eisen en regels of een uitwerking van regels publiekrechtelijk vast te leggen.

WAT WILLEN WE BEREIKEN EN WAT GAAN WE DAARVOOR DOEN

Wat willen we bereiken (effectindicatoren)

Door het vaststellen van het bestemming Amstelveen Noord - Oost wordt voldaan aan het 'Plan van aanpak actualisatie bestemmingsplannen' en de wettelijke verplichting om vóór 1 juli 2013 voor het grondgebied van Amstelveen geactualiseerde bestemmingsplannen vast te stellen. Het bestemmingsplan is overwegend consoliderend van aard en biedt een eenduidig actueel juridisch-planologisch kader. Er wordt ruimte geboden voor specifieke ontwikkelingen (zie: Argumenten).

Wat gaan we daarvoor doen (prestatie-indicatoren)

Het vaststellen van het bestemmingsplan Amstelveen Noord - Oost.

ACHTERGROND EN OVERWEGINGEN

Programma (speerpunt)

Programma 7 Ruimte en Wonen.

Aanleiding

Het bestemmingsplan Kronenburg dateert uit 2002 en dient voor 1 juli 2013 te worden herzien.

Argumenten

De raad kan door in te stemmen met het bestemmingsplan Amstelveen Noord – Oost aan haar wettelijke verplichting voldoen. De bevoegdheid tot het invorderen van leges wordt zo gecontinueerd.

Het maakt de gewenste ontwikkelingen in het gebied mogelijk.

De Martin Luther Kingschool wordt gesloopt en herbouwd op dezelfde locatie. De nieuwbouw wijkt af van het bestemmingsplan 'Bankras Kostverloren 2005', omdat er bouwvlakken zijn opgenomen waarbinnen gebouwd moet worden.



De gronden van Bako 5 zijn bestemd voor 'Wonen - woonzorg'. De grond is in eigendom van de gemeente en zal worden uitgegeven voor gebouwen ten behoeve van woondoeleinden en zorgdoeleinden in de vorm van medische en sociale zorg. In het bestemmingsplan 'Bankras Kostverloren 2005' was voor dit perceel een uitwerkingsplicht opgenomen. Het is niet wenselijk om nogmaals een uitwerkingsplicht op te nemen. Voor het plan zijn hogere geluidswaarden vastgesteld.

In het bestemmingsplan Kostverloren Bankras uit 2005 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor drie of vier woningen aan de Machineweg. Het voormalige wijzigingsplan is nu als direct bouwrecht opgenomen in het bestemmingsplan. Voor het plan zijn hogere geluidswaarden vastgesteld.

De nieuwbouw van Klaasje Zevenster is opgenomen in het bestemmingsplan. In mei 2009 heeft de raad ingestemd met de 'Nota van Uitgangspunten' voor de herontwikkeling Klaasje Zevenster. Op 28 juni 2011 heeft het college ingestemd met het 'Programma van Eisen Klaasje Zevenster'. Voor het plan zijn hogere geluidswaarden vastgesteld.

Omwille van de flexibiliteit zijn enkele bestemmingen verruimd tot gemengde bestemmingen.

Kanttekeningen

Op 5 februari 2013 is de omgevingsvergunning voor Kostverlorenhof 2, voor het omzetten van de kantoorbestemming naar wonen, verleend. Tegen dit besluit is op 22 maart 2013 beroep ingesteld. In het bestemmingsplan is de omgevingsvergunning voor het omzetten naar wonen overgenomen. De indiener van het beroep is geïnformeerd over het opnemen van de omgevingsvergunning in het bestemmingsplan.

Financiën

Om de gewenste ontwikkeling van de Martin Luther Kingschool te verwezenlijken zal de gemeenteraad voor de dekking van de bouwkosten van het gebouw een bouwkrediet moeten verlenen en voor de dekking van de ruimtelijke kosten (grondexploitatiekosten) wordt een tweede raadscrediet verleend. Het is dus niet nodig ten behoeve van het wettelijk kostenverhaal een exploitatieplan vast te stellen.

De locaties Bako 5 en Machineweg zullen beiden worden ontwikkeld als woningbouwlocatie. Voor deze locaties geldt dat de voorziene grondexploitatiekosten gedekt zullen worden door de verwachte opbrengsten van de gronduitgifte. Het is dus ook niet nodig een exploitatieplan vast te stellen voor de ontwikkeling van deze twee locaties.

Klaasje Zevenster omvat de gefaseerde sloop en nieuwbouw van een wooncomplex voor ouderen. De gemeente heeft op deze locatie geen grondeigendom waarop bouwplannen zijn voorzien. Deze locatie wordt ontwikkeld met facilitair grondbeleid en over het wettelijk verhaal van de grondexploitatiekosten is een overeenkomst gesloten met de ontwikkelaar.

Het kostenverhaal is niet verzekerd daar de grondexploitatiekosten hoger zijn geraamd dan de te ontvangen exploitatiebijdrage van de ontwikkelaar. Er is reeds een voorziening getroffen voor dit tekort.

Communicatie

Het vaststellen van het bestemmingsplan wordt op de site van de Staatscourant gepubliceerd en via de website van Amstelveen bekend gemaakt. Tevens worden de indieners van zienswijzen op de hoogte gehouden van de besluitvorming.

Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 24 januari tot 7 maart 2013 ter inzage gelegen, waarbij een ieder in de gelegenheid werd gesteld om zienswijzen in te dienen. Er zijn zeven zienswijzen tijdig ingediend. De 'Nota van Beantwoording' met een samenvatting van de zienswijzen, de reactie daarop en de wijzigingen in het bestemmingsplan is als bijlage toegevoegd.



Wijziging naar aanleiding van een zienswijze

Naar aanleiding van de zienswijze van de Gasunie zijn er technische aanpassingen gedaan aan de regels van dubbelbestemming Leiding – Gas. De andere zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassingen.

Ambtelijke wijzigingen

Vanwege het Lib is voor Uilenstede een maximaal aantal woningen opgenomen in de artikelen Wonen 6, Wonen 7 en Gemengd 1.

Voor de bestemming Gemengd 4 is toegevoegd dat de supermarkt en detailhandel alleen op de begane grond is toegestaan. Deze toevoeging was abusievelijk niet overgenomen uit het bestemmingsplan 'Bankras Kostverloren 2005'.

Bouwvlak van het klooster aan het Westelijk Halfrond is aangepast zodat de aanduiding 'wonen toegestaan' geldt voor het klooster en niet voor de kerk.

Ondergeschikte wijzigingen

Bij de Carmenlaan is het bouwvlak minimaal gewijzigd om een entreepoortaal mogelijk te maken.

Wijzigingen tijdens de procedure

Voor Kostverlorenhof 2 is op 5 februari 2013 een omgevingsvergunning verleend om van het bestemmingsplan 'Bankras Kostverloren 2005' af te wijken om de bestemming kantoor te wijzigen naar wonen. Het kantoorpand stond al geruime tijd (gedeeltelijk) leeg en door deze wijziging wordt de kantorenleegstand tegen gegaan. Deze wijziging past binnen de ontwikkeling die is voorzien voor winkelcentrum Kostverlorenhof (zie ook: kanttekeningen).

Op 29 januari 2013 is een vergunning verleend voor een 'Warmte Koude Opslag' bij het datacenter van de ABN AMRO aan de Eleanor Rooseveltlaan. Op het dak van het kantoor zal een installatie komen te staan, waardoor de bouwhoogte voor een gedeelte van het dak wordt verhoogd. De verleende vergunning is overgenomen in het bestemmingsplan.

Bijlagen: bestemmingsplan en nota van beantwoording

De secretaris,

mr. R.J.T. Schurink

De voorzitter,

mr. J.H.C. van Zanen

BEHANDELING RAADSCOMMISSIE

Wijziging/aanvullingen na behandeling raadscommissie

Het voorstel is besproken. Er wordt gevraagd of de wethouder Economische Zaken voor de raad een korte update kan geven over de aanpak van leegstand. Wethouder Levie zegt dit toe. Het voorstel kan ter besluitvorming aan de raad worden aangeboden. Bespreekstuk.

Het voorstel aan de raad is

Aanvaarde amendementen / moties

X Ongewijzigd aanvaard
Gewijzigd aanvaard
Verworpen



RAADSBSLUIT

Besluit

1. De ingediende zienswijzen op het bestemmingsplan, zoals behandeld in de 'Nota van Beantwoording' behorend bij het raadsvoorstel, deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
2. het bestemmingsplan Amstelveen Noord - Oost gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding en planregels;
3. voor alle vier de ontwikkelgebieden geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal bij de locaties Klaasje Zevenster, Bako 5, Martin Luther Kingschool en Machineweg geregeld is. Voorts is het voor geen van de vier ontwikkellocaties nodig een exploitatieplan vast te stellen om een tijdvak van grondontwikkeling of fasering en het stellen van eisen en regels of een uitwerking van regels publiekrechtelijk vast te leggen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 29 mei 2013

De griffier,

drs. P. Georgopoulou

De voorzitter,

mr. J.H.C. van Zanen