

RAADSVOORSTEL

Raadsvoorstel nr 79

Datum B&W-besluit 18 november 2014

Voor de raadsvergadering van
17 december 2014

Behandelen in de raadscommissie Ruimte, wonen en natuur (RWN)
op 2 december 2014

Portefeuillehouder wethouder P.A. Bot

Afdeling Ruimtelijke Ordening & Vergunningen

Behandelend ambtenaar (voor technische vragen)

Karsten Martheze

020-540 4759

k.martheze@amstelveen.nl

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan '1^e Herziening Legmeerpolder Zuid, De Loetenweg'.

Gevraagd besluit

1. Instemmen met de weergave en beantwoording van de ingediende zienswijzen conform de Nota van Beantwoording behorend bij het raadsvoorstel.
2. Besluiten dat kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.
3. Vaststellen van het bestemmingsplan '1^e Herziening Legmeerpolder Zuid, De Loetenweg' overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte verbeelding, toelichting en planregels.
4. Te bepalen dat het voornoemd bestemmingsplan langs elektronische weg is vastgelegd in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0362.11F-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 2 juni 2014.

WAT WILLEN WE BEREIKEN EN WAT GAAN WE DAARVOOR DOEN

Wat willen we bereiken (effectindicatoren)

Door het vaststellen van het bestemmingsplan '1^e Herziening Legmeerpolder Zuid, De Loetenweg' wordt de vestiging van Verhagen B.V. Transportbedrijf mogelijk gemaakt op het perceel De Loetenweg 10 en wordt een vastgestelde en verleende omgevingsvergunning bestemdigd voor de reeds gerealiseerde bedrijfsruimte voor het bestaande aannemersbedrijf AVOKOENEN op het perceel aan De Loetenweg 9.

Wat gaan we daarvoor doen (prestatie-indicatoren)

Het vaststellen van het bestemmingsplan '1^e Herziening Legmeerpolder Zuid, De Loetenweg'.

ACHTERGROND EN OVERWEGINGEN

Programma (speerpunt)

Programma 7 Ruimte en wonen.

Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan komt tegemoet aan de wens van Verhagen B.V. Transportbedrijf zich te vestigen op het perceel De Loetenweg 10. Dit perceel is gelegen op het toekomstige bedrijventerrein De Loeten en heeft conform het geldende bestemmingsplan Legmeerpolder Zuid (vastgesteld op 13 maart 2013) de bestemming Agrarisch-Glastuinbouw (A-GT).

In 2012 is de 'omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan Landelijk Gebied, sectie O 7074' vastgesteld en verleend. Deze omgevingsvergunning maakt de nieuw-



bouw van een bedrijfsruimte ten behoeve van het bestaande aannemersbedrijf AVOKOE-NEN mogelijk op het perceel De Loetenweg 9 (eveneens gelegen op het toekomstige bedrijventerrein De Loeten). Met de verlening van de omgevingsvergunning is het bouwplan legaal. Deze omgevingsvergunning is bij de vaststelling van het bestemmingsplan Legmeerpolder Zuid abusievelijk niet meegenomen.

Om de realisering van een bedrijfsgebouw met verkooppunt voor motorbrandstoffen (geen LPG) ten behoeve van het transportbedrijf van Verhage mogelijk te maken en om de in 2012 verleende 'omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan Landelijk Gebied, sectie O 7074' op een juiste wijze vast te leggen, wordt voor deze twee locaties de geldende bestemming 'Agrarisch-Glastuinbouw' met de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan vervangen door de bestemming 'Bedrijf'.

Argumenten

De realisering van de bedrijfsruimte ten behoeve van het transportbedrijf Verhagen B.V. vindt plaats op het toekomstige bedrijventerrein De Loeten.

De ontwikkelingsstrategie voor 'De Loeten' en 'Bedrijventerrein Amstelveen Zuid' blijft om bedrijventerreinen te ontwikkelen. Door de economische crisis is de vraag naar bedrijventerreinen minder groot dan aanvankelijk werd aangenomen. Het nu integraal ontwikkelen van een nieuw bedrijventerrein met exploitatieplan resulteert in een exploitatietekort. Overeenkomstig de uitvoeringsparagraaf van de Structuurvisie is er gekozen voor faciliterend grondbeleid.

De gemeente faciliteert bedrijfsontwikkelingen, die passen binnen de beoogde en gewenste bedrijfsbestemming. Voor deze ontwikkelingen zal dan een separate ruimtelijke procedure (omgevingsvergunning of een bestemmingsplan) worden gevoerd. Voorwaarden voor een omgevingsvergunning of een bestemmingsplan zijn, dat er kostenverhaal mogelijk is en dat het past binnen de stedenbouwkundige kaders. De financiële uitvoerbaarheid van 'het bestemmingsplan 1e Herziening Legmeerpolder Zuid, De Loetenweg' is verzekerd door middel van een getekende koopovereenkomst.

De gemeente Amstelveen heeft meebetaald aan de ontwikkeling en omlegging van de provinciale weg de N201. De private afspraak tussen de gemeente en de provincie is destijds gemaakt dat Amstelveen aan de N201 twee bedrijventerreinen tot ontwikkeling kan brengen. In de structuurvisie van de provincie Noord-Holland is vervolgens de bestemming bedrijventerrein aan deze gronden toegekend. Het gegeven dat nu een bestemmingsplan wordt gemaakt voor het realiseren en het repareren van een bedrijfsbestemming binnen de toekomstige bedrijventerrein De Loeten past binnen deze afspraak.

In 2010 is het 'voorontwerp bestemmingsplan De Loeten' in de inspraak gebracht en ter beoordeling aan de externe overlegpartners gestuurd. Op basis van de geringe interesse bij grondeigenaren heeft de gemeente besloten om faciliterend op te treden bij de ontwikkeling van het plangebied en vooral aansluiting te zoeken bij de behoefte van de grondeigenaren.

Met voorliggend bestemmingsplan treedt de gemeente op in de lijn met de hierboven beschreven visie.

Kanttekeningen

De ingediende zienswijze betreft voornamelijk het onderwerp watercompensatie. In de Nota van Beantwoording zienswijzen is aangegeven dat voor de benodigde watercompensatie per ontwikkeling de oplossing wordt gevonden in de watercompensatie voor het bedrijventerrein De Loeten als geheel. Hiervoor wordt gerefereerd aan de kaart 'Watercompensatie Bedrijventerrein De Loeten' welke in samenspraak met de waterbeheerder is opgesteld. Uit deze kaart blijken de benodigde oppervlakten en de locaties van het te realiseren oppervlaktewater. Iedere initiatiefnemer draagt bij aan de kosten voor het realiseren van deze waterpartijen (middels een anterieure overeenkomst).



Financiën

De kosten voor de omgevingsvergunning (AVOKOENEN) houden verband met het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing en werden destijds gedekt door de gesloten anterieure overeenkomst. Uit onderzoek is tevens gebleken dat er geen onvoorziene hoge kosten zijn te verwachten en dat de gemeente geen hoge financiële risico's draagt. Het plan is hiermee economisch uitvoerbaar.

De gronden voor het perceel De Loetenweg 10 (Verhagen) zijn in eigendom van de gemeente en worden ontwikkeld met actief grondbeleid. De gemeentelijke grondexploitatiekosten worden gedekt door de opbrengst van de gronduitgifte. Het plan is hierdoor economisch uitvoerbaar.

Communicatie

De vaststelling van het bestemmingsplan wordt in de Staatscourant gepubliceerd en via website van Amstelveen bekend gemaakt. Tevens wordt de indiener van de zienswijzen op de hoogte gehouden van de besluitvorming.

Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 14 augustus 2014 tot en met 24 september 2014 ter visie gelegen, waarbij een ieder in de gelegenheid werd gesteld om zienswijzen in te dienen. Er is één zienswijzen ingediend. De 'Nota van Beantwoording' met een samenvatting van de zienswijzen, de reactie daarop en de wijzigingen in het bestemmingsplan is als bijlage toegevoegd. Naar aanleiding van de zienswijze is een ambtshalve wijziging doorgevoerd.

Ambtelijke wijziging:

- Onder paragraaf 5.2 'Water' is onder de kop 'Het project voor de te realiseren bedrijfsruimte' de tekst geheel gewijzigd in de onderstaande passage.

(De Loetenweg 10: Verhagen) Op basis van artikel 14 van de Beleidsregels Keurvergunningen gelden de regels voor het aanleggen van verhard oppervlak niet voor terreinen die momenteel braak liggen, maar in het verleden bebouwd waren en waarvan de bebouwing momenteel is verwijderd. Het perceel van het betreffende bouwplan is in het verleden verhard en bebouwd geweest ten behoeve van de uitoefening van glastuinbouwbedrijven en ligt momenteel braak. Om deze reden is watercompensatie ter plaatse niet noodzakelijk. Tevens blijkt uit genoemd artikel dat het verschil tussen het gesloopte verharde oppervlak en het nieuw aangebrachte verharde oppervlak niet groter mag zijn hetgeen is aangegeven in artikel 3.13 van de Keur AGV 2011 (voor dit initiatief betreft dit 1000 m²). Onderhavig plangebied was in 2002 voor circa 10.916 m² verhard. De verharding in het kader van voorliggend initiatief is meer. In het kader van dit initiatief is geen compensatie van wateroppervlak ter plaatse vereist. Indien de extra verharding ten opzichte van de situatie in 2002 de 1.000 m² overschrijdt zal in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning een vergunning in het kader van de Keur AGV 2011 benodigd zijn.

Voor de benodigde watercompensatie per ontwikkeling wordt de oplossing gevonden in de watercompensatie voor het bedrijventerrein De Loeten als geheel. Hiervoor wordt gerefereerd aan de kaart 'Watercompensatie Bedrijventerrein De Loeten' welke in samenspraak met de waterbeheerder is opgesteld. Uit deze kaart blijken de benodigde oppervlakten en de locaties van het te realiseren oppervlaktewater. Het benodigde oppervlak aan watercompensatie is berekend rekening houdend met het maximaal uit te geven terrein en met het bestaande verharde oppervlak. Iedere initiatiefnemer draagt bij aan de kosten voor het realiseren van deze waterpartijen.

(De Loetenweg 9: AVOKOENEN) Met de waterbeheerder is overeengekomen dat het onderwerp watercompensatie wordt berekend over de totale oppervlakte voor het geplande bedrijventerrein De Loeten.



Bijlagen

1. Bestemmingsplan "1^e Herziening Legmeerpolder Zuid, De Loetenweg" (inclusief planverbeelding).
2. Nota van beantwoording.

De secretaris,

drs. H.H. Winthorst, l.s.

De voorzitter,

mevrouw drs. M.M. van 't Veld

BEHANDELING RAADSCOMMISSIE

Wijziging/aanvullingen na behandeling raadscommissie

De commissie heeft het raadsvoorstel niet besproken. Het kan als hamerstuk worden voorgelegd aan de raad ter besluitvorming.

Het voorstel aan de raad is	Aanvaarde amendementen / moties
X Ongewijzigd aanvaard	
Gewijzigd aanvaard	
Verworpen	

RAADSBESLUIT

Besluit

1. Instemmen met de weergave en beantwoording van de ingediende zienswijzen conform de Nota van Beantwoording behorend bij het raadsvoorstel.
2. Besluiten dat kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.
3. Vaststellen van het bestemmingsplan '1^e Herziening Legmeerpolder Zuid, De Loetenweg' overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte verbeelding, toelichting en planregels.
4. Te bepalen dat het voornoemd bestemmingsplan langs elektronische weg is vastgelegd in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0362.11F-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 2 juni 2014.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 17 december 2014.

De griffier,

mevrouw drs. P. Georgopoulou

De voorzitter,

mevrouw drs. M.M. van 't Veld