

RAADSVOORSTEL

Raadsvoorstel nr 9

Datum B&W-besluit 3 februari 2015

Voor de raadsvergadering van
18 maart 2015

Behandelen in de raadscommissie Ruimte, wonen en natuur (RWN)
op 3 maart 2015

Portefeuillehouder wethouder P.A. Bot

Afdeling Ruimtelijke Ordening & Vergunningen

Behandelend ambtenaar (voor technische vragen)

Guus Koppenaal

020-540 4632

g.koppenaal@amstelveen.nl

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Amstelveen Zuid - West 2014'.

Gevraagd besluit

1. Instemmen met de weergave en beantwoording van de ingediende zienswijzen conform de Nota van beantwoording behorend bij het raadsvoorstel.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen voor de ontwikkeling op de Bouwerij 88 en voor de locatie Hugo de Vriesweg 2B, omdat de grondexploitatiekosten worden verhaald via anterieure overeenkomsten. Tevens is het niet nodig exploitatieplannen vast te stellen om daarmee een tijdvak van grondexploitatie of fasering vast te stellen. Ook is het niet nodig exploitatieplannen vast te stellen om daarmee eisen of regels of een uitwerking van regels over de grondexploitatie publiekrechtelijk vast te stellen.
3. De in de vertrouwelijke bijlage 3 opgenomen grondexploitatieopzet Bouwerij 88 vaststellen als financieel kader.
4. Opheffen van geluidszone industrieterrein Legmeer overeenkomstig artikel 41, lid 1 van de Wet geluidhinder.
5. Het gewijzigd vaststellen van bestemmingsplan 'Amstelveen Zuid - West 2014' overeenkomstig de bij dit besluit horende en als zodanig gewaarmerkte verbeelding, toelichting en planregels.
6. Te bepalen dat het bestemmingsplan langs de elektronische weg is vastgesteld in de bestanden met planidentificatie NL.IMRO.0362.12-VG01.
7. Te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de ondergrond welke is ontleend aan de Topografie Gemeente Amstelveen (datum 13 januari 2015).

WAT WILLEN WE BEREIKEN EN WAT GAAN WE DAARVOOR DOEN

Wat willen we bereiken (effectindicatoren)

In de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) bestaat de verplichting om een bestemmingsplan binnen tien jaar te herzien. Amstelveen heeft haar grondgebied ingedeeld in tien gebieden en actualiseert de bestemmingsplannen met een tempo van één per jaar. Het bestemmingsplan Amstelveen Zuid - West 2014 is het eerste plan van deze tienjarige cyclus. Het college streeft bij het maken van dit bestemmingsplan naar maatwerk. Dit plan beoogt onder meer ruimte te bieden aan ontwikkelingen op de bedrijventerreinen, het beschermen van cultuurhistorische waarden aan de Noordammerlaan en het faciliteren van de laatste bouwontwikkelingen in Westwijk.

Wat gaan we daarvoor doen (prestatie-indicatoren)

Vaststellen van bestemmingsplan Amstelveen Zuid - West 2014.

ACHTERGROND EN OVERWEGINGEN

Programma (speerpunt)



Programma Ruimtelijke ontwikkeling, projecten en grondexploitaties.

Aanleiding

Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Bovenkerk en Legmeer' is vastgesteld in 2005. Vanuit de Wro is voorgeschreven dat een bestemmingsplan niet ouder mag zijn dan tien jaar. Door het vaststellen van het bestemmingsplan in 2015 wordt voldaan aan deze verplichting.

Argumenten

Op 11 december 2013 heeft de raad 'De Nota van uitgangspunten bestemmingsplan Amstelveen Zuid – West 2014' vastgesteld. De belangrijkste punten uit deze nota zijn: verruimen bestemmingen op de bedrijventerrein, vanwege cultuurhistorische waarde de lintbebouwing aan de Noorddammerlaan te behouden, het wegbestemmen van de wijzigingsbevoegdheid van groen naar woonwagencentrales in Westwijk en het toelaten van kleine windturbines op de daken van bedrijventerreinen. Al deze vastgestelde uitgangspunten zijn uitgewerkt in het bestemmingsplan.

Met het vaststellen van het bestemmingsplan worden de bouwontwikkelingen in Westwijk Zuid – West, Westwijk Zuid – Oost, Weldam, Hugo de Vriesweg en Bouwerij 88 juridisch planologisch mogelijk gemaakt.

Op 2 juli 2014 heeft de raad een krediet vastgesteld voor het verwerven en saneren van de betoncentrale op bedrijventerrein Legmeer in het kader van revitalisering van het bedrijventerrein, bestrijding van de leegstand en verruiming van de mogelijkheden. Inmiddels heeft de verwerving van de betoncentrale plaatsgevonden en kan de geluidszone weg worden bestemd. Op Legmeer zijn de bestemmingen verruimd om invulling te geven aan het bestrijden van de leegstand en daarmee het revitaliseren van het bedrijventerrein.

Kanttekeningen

Door het verruimen van de bestemmingen op de bedrijventerreinen is er in veel gevallen geen vergunning nodig voor een gebruikswijziging. Immers veel functies passen binnen de verruimde bestemming. Dit heeft als gevolg dat er niet meer aan de parkeernorm wordt getoetst. Er bestaat hierdoor een kans dat de parkeerdruk toeneemt en de afstand tussen de parkeerplaats en de bestemming toeneemt. Het voorrang geven aan het revitaliseren van de bedrijventerreinen boven de parkeernormen komt overeen met de motie 'NOOD in kantorenleegstand breekt Wet parkeernormering'.

Er kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State tegen het bestemmingsplan. Beroep staat alleen open voor personen die ook een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan hebben ingediend. 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.

Financiën

De voorziene bouwplannen zijn op private grond. De locaties worden ontwikkeld met facilitair grondbeleid. Voor het wettelijk kostenverhaal zijn verschillende overeenkomsten met de ontwikkelaars gesloten.

Communicatie

In het kader van het voorontwerp is in maart 2014 een informatieavond georganiseerd over het beschermen van de cultuurhistorische waarde aan de Noorddammerlaan. De opkomst van belanghebbenden was groot. Verder is er bij het voorontwerpbestemmingsplan uitvoerig gesproken met diverse ondernemers en eigenaren van de bedrijventerreinen Legmeer, Bovenkerk en Westwijk. Tevens is er overleg geweest met de 'Vereniging Amstelveense detailhandel' en de 'Ondernemersvereniging Amstelveen'. Het voorontwerp is gedurende vier weken ter inzage gelegd van 26 juni 2014 tot en met 23 juli. Er zijn negen reacties op het voorontwerpbestemmingsplan ingediend.



In de formele procedure is het ontwerpbestemmingsplan op de gebruikelijke wijze bekendgemaakt en ter inzage gelegd. Er zijn tien zienswijzen op het ontwerp ingediend. De indieners van de zienswijzen zijn schriftelijk op de hoogte gesteld van het collegebesluit om het bestemmingsplan voor te leggen aan de raad. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd in de Staatscourant via www.officielebekendmakingen.nl en op www.amstelveen.nl onder officiële bekendmakingen, met de mededeling dat beroep kan worden ingesteld bij Raad van State.

Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 6 november tot en met 17 december 2014 gedurende zes weken ter visie gelegen, waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld om zienswijzen in te dienen. Er zijn tien zienswijzen ingediend (één zienswijze werd gesteund door een lijst met 46 handtekeningen). De zienswijzen hebben aanleiding gegeven tot planaanpassingen.

Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen.

Het schrappen van de wijzigingsbevoegdheid van de verbeelding en uit de regels en toelichting voor de bouw van zes woningen rondom de Van Koetsveldstaat. De gronden hebben de groenbestemming.

De zienswijze van de Gasunie heeft ertoe geleid dat de artikelen 46,2 en 47,2 van de regels zijn aangepast en dat de plaatsgebonden risico-contour op de verbeelding voor het gasontvangststation aan de Ziederij vergroot is.

Ambtelijke wijzigingen naar aanleiding van ontwikkelingen na de publicatie van het ontwerp.

Voor de maatschappelijke voorzieningenstrook aan de *Jasmijnlaan* heeft een ontwikkelaar een initiatief om een appartementencomplex met zorg te realiseren. Het initiatief past goed binnen de ontwikkelvisie van de voorzieningenstrook (relatie Zonnehuis Westwijk). Aangezien het niet om een uitgewerkt initiatief gaat is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid (artikel 48) naar 'Wonen- woonzorg' opgenomen, zodat het college de bestemming kan wijzigen. De ruimtelijke gevolgen van het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid voor omwonenden zijn gering. In de wijzigingsbevoegdheid zijn bepalingen opgenomen over parkeren op eigen terrein, bouwen binnen het bouwvlak en binnen de maximaal toegestane hoogte.

Tegen de omgevingsvergunning *Radboud Drakensteyn* is door omwonenden beroep aangetekend, vanwege onder andere de parkeerdruk. De omgevingsvergunning is in overleg met bezwaarmakers gewijzigd. Het zuidelijke gedeelte van het appartementencomplex Radboud wordt niet gebouwd (acht woningen) en is bestemd voor groen en water. De parkeerdruk neemt, door het afnemen van het aantal woningen, af. De aanpassing is meegenomen in het bestemmingsplan. De verbeelding is hierop aangepast.

Op 23 december 2014 is de koopovereenkomst van de betoncentrale getekend. Dit was na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. De toelichting is aangepast op deze koopovereenkomst.

Op 2 december 2014 zijn de beleidsregels 'maken en veranderen van een uitweg op basis van artikel 6.3' vastgesteld, hierdoor is artikel 18.5 afwijken van de gebruiksregels voor een in- en uitrit overbodig geworden.

Ondergeschikte ambtelijke wijziging.

In artikel 26 wonen zijn twee planregels toegevoegd aan de aan- en uitbouwregeling. Deze waren per abuis niet meegenomen in het ontwerp.

In de artikelen 14.2.1 en 24.2.1 is ook de breedte van vijf meter voor de loopbrug opgenomen.

De begripsbepaling peil (1.107 van de planregels) is naar aanleiding van het vastgestelde 'paraplubestemmingsplan begripsbepaling peil' gewijzigd.



In artikel 12.1 was per abuis voor Silversant een horeca categorie 4 (discotheek) opgenomen. Dat is op de verbeelding en in de regels gecorrigeerd naar horeca categorie 3 (cafe/restaurant).

Om de toelichting te actualiseren zijn ambtelijk een aantal ondergeschikte wijzigingen doorgevoerd. De plantoelichting is niet juridisch bindend.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan 'Amstelveen Zuid - West 2014'.
2. Nota van beantwoording.
3. Vertrouwelijke bijlage grondexploitatie Bouwerij 88 (ligt ter inzage bij de griffie).

De secretaris,

mr. R.J.T. Schurink

De voorzitter,

mevrouw drs. M.M. van 't Veld

BEHANDELING RAADSCOMMISSIE

Wijziging/aanvullingen na behandeling raadscommissie

Het voorstel is kort besproken en 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. Instemmen met de weergave en beantwoording van de ingediende zienswijzen conform de Nota van beantwoording behorend bij het raadsvoorstel.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen voor de ontwikkeling op de Bouwerij 88 en voor de locatie Hugo de Vriesweg 2B, omdat de grondexploitatiekosten worden verhaald via anterieure overeenkomsten. Tevens is het niet nodig exploitatieplannen vast te stellen om daarmee een tijdvak van grondexploitatie of fasering vast te stellen. Ook is het niet nodig exploitatieplannen vast te stellen om daarmee eisen of regels of een uitwerking van regels over de grondexploitatie publiekrechtelijk vast te stellen.
3. De in de vertrouwelijke bijlage 3 opgenomen grondexploitatieopzet Bouwerij 88 vaststellen als financieel kader.
4. Opheffen van geluidszone Industrierterrein Legmeer overeenkomstig artikel 41, lid 1 van de Wet geluidhinder.
5. Het gewijzigd vaststellen van bestemmingsplan 'Amstelveen Zuid - West 2014' overeenkomstig de bij dit besluit horende en als zodanig gewaarmerkte verbeelding, toelichting en planregels.
6. Te bepalen dat het bestemmingsplan langs de elektronische weg is vastgesteld in de bestanden met planidentificatie NL.IMRO.0362.12-VG01.



7. Te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de ondergrond welke is ontleend aan de Topografie Gemeente Amstelveen (datum 13 januari 2015).

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 18 maart 2015.

De griffier,

mevrouw drs. P. Georgopoulou

De voorzitter,

mevrouw drs. M.M. van 't Veld

