

College-advies

Onderwerp Vaststellen 'Wijzigingsplan Amstelveen Zuid-West - Alsemlaan-Jasmijnlaan' en een besluit Hogere grenswaarde Wgh

Gevraagd besluit

1. in te stemmen met de weergave en beantwoording van de ontvangen zienswijzen die over het ontwerp Wijzigingsplan Amstelveen Zuid-West 2014 - Alsemlaan-Jasmijnlaan naar voren zijn gebracht, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte Nota van Beantwoording;
2. de ingediende zienswijzen, zoals behandeld en beantwoord in de Nota van Beantwoording deels gegrond te verklaren;
3. het wijzigingsplan Amstelveen Zuid-West 2014 - Alsemlaan-Jasmijnlaan met bijbehorende toelichting en bijlagen, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0362.12K-VG01, gewijzigd vast te stellen;
4. een hogere waarde vanwege wegverkeerslawaaï afkomstig van de Hamerskjöldsingel en tramlijn Amstelveenlijn vast te stellen tot 50 dB conform bijgevoegd besluit;
5. te bepalen dat het voornoemd wijzigingsplan en besluit hogere grenswaarde langs elektronische weg is vastgelegd in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0362.12K-VG01 en tevens in die vorm is vastgesteld;
6. 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 09-03-2020;
7. op grond van artikel 6.12, lid 2, van de Wet ruimtelijke ordening af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Titels van de bijlagen

- "Wijzigingsplan Amstelveen Zuid-West 2014 - Alsemlaan-Jasmijnlaan" (digitaal toegevoegd);
- Nota van beantwoording
- Besluit Hogere waarden Wet geluidhinder

Behandeling door/info aan raadscommissie nodig Ja, ter informatie naar Raadscommissie RWN

Openbaarheid Ja
Bekendmaking AWB

Behandeld in B&W-vergadering d.d.
Besluit B&W

Datum 9 maart 2020
Nummer Z19-071539
Portefeuillehouder wethouder Floor Gordon

Afdeling Stedelijke Ontwikkeling
Behandelend ambtenaar P.C. Vermond
Telefoonnummer 540 42 86
E-mail p.vermond@amstelveen.nl

Besproken in staf met portefeuillehouder op 19 mei 2020



WAT WILLEN WE BEREIKEN EN WAT GAAN WE DAARVOOR DOEN

Wat willen we bereiken (effectindicatoren)

Het gebruiken van een wijzigingsbevoegdheid in Westwijk Zuid-Oost om twee complexen met in totaal 113 zorgwoningen te laten realiseren.

Wat gaan we daarvoor doen (prestatie-indicatoren)

Teneinde de uitvoering mogelijk te maken is in het kader van goede ruimtelijke ordening een vastgesteld wijzigingsplan nodig en een besluit hogere grenswaarde zodat de zorgwoningen kunnen worden gerealiseerd.

ACHTERGROND EN OVERWEGINGEN

Programma (speerpunt)

Programma 5. Ruimtelijke ontwikkeling.

Aanleiding

Het college van B&W is voornemens om in Westwijk-Zuidoost, tussen de Alsemlaan en de Jasmijnlaan, een woonzorgcomplex met 113 woningen te laten realiseren. Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan "Amstelveen Zuid-West 2014" de aanduiding "Maatschappelijk". Het geldende bestemmingsplan biedt de mogelijkheid de bestemming te wijzigen naar "Wonen-Woonzorg". Het voorliggende wijzigingsplan voorziet hierin.

Argumenten

1 en 2 Ingediende zienswijzen en Nota van Beantwoording

Het ontwerp wijzigingsplan heeft met alle relevante stukken van 6 december 2019 t/m 16 januari 2020 ter inzage gelegen. Dit is op 5 december 2019 gepubliceerd in de gebruikelijke media. Er zijn 4 zienswijze ingediend waarvan 2 door meerdere personen zijn ondertekend. De zienswijzen hebben vooral betrekking op de omvang en bouwhoogte van de zorgwoningen en vrees voor een toename van verkeer en parkeerdruk.

De zienswijzen over de genoemde onderwerpen zijn samengevat en voorzien van een inhoudelijke reactie in de bijgevoegde nota van beantwoording. De ingediende zienswijzen hebben geleid tot een paar aanpassingen in de toelichting en de regels en op de verbeelding ten opzichte van het ontwerp wijzigingsbestemmingsplan. De aanpassingen betreffen het terugbrengen van de bouwhoogte van het noordelijke gebouw met 3 meter en het toevoegen van 21 extra parkeerplaatsen in de openbare ruimte.

3. Voorstel aan het college om het wijzigingsplan vast te stellen

Ingevolge de Wro stelt het college van B en W een wijzigingsplan vast. Door het wijzigingsplan vast te stellen door het college van B en W ontstaat er een actuele planologische juridische regeling voor de bouw van de zorgwoningen.

In het wijzigingsplan wordt invulling gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan Amstelveen Zuid-West 2014. De wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk om de bestemming "Maatschappelijk" te wijzigen naar "Wonen-Woonzorg". De woningen voldoen ook aan de Verordening doelgroepen woningbouw Amstelveen 2018 die op 28 augustus 2018 door de gemeenteraad van Amstelveen is vastgesteld.

De directe bouwtitel voor de bouw van de woningen wordt verkregen door een nader in te dienen verzoek om omgevingsvergunning. Deze vergunning zal moeten voldoen aan de regels van dit wijzigingsplan.

4. Vaststellen hogere grenswaarde



Het college van burgemeester en wethouders is het bevoegde gezag voor het nemen van een hogere waarde besluit (artikel 110a, lid 1, van de Wet geluidhinder (Wgh)). De Wet geluidhinder biedt geluidsgevoelige bestemmingen, zoals nieuwe woningen, bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerlawaaï, industrielawaaï en spoorweglawaaï. Op grond van artikel 76 van de Wet geluidhinder wordt de hogere waarden vastgesteld tot 50 dB vanwege wegverkeerslawaaï afkomstig van de Hammerskjöldsingel en de tramlijn.

5 en 6 Bekendmaking vaststellen wijzigingsplan

Burgemeester en wethouders publiceren de kennisgeving van het vaststellingsbesluit in de Staatscourant en in het elektronische gemeentebblad.

7 Geen exploitatieplan vaststellen

Ingevolge de Wro stelt de Gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen (artikel 6.12). In dit geval wordt afgezien van het opstellen van een exploitatieplan omdat de kosten middels een overeenkomst zijn verzekerd.

Kanttekeningen

Tegen de vaststelling van een wijzigingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Beroep staat open voor personen die tijdig een zienswijze tegen het ontwerp wijzigingsplan hebben ingediend. Tegen de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp kunnen alle belanghebbenden beroep indienen.

Financiën

De Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.12.1) verplicht gemeenten gelijktijdig met een ruimtelijk besluit, zoals een wijzigingsplan, een exploitatieplan vast te stellen als nieuwe woningen mogelijk worden gemaakt. Dit wijzigingsplan voorziet in de bouw van 113 woningen en betreft derhalve een bouwplan waarvoor in principe een exploitatieplan dient te worden opgesteld of dienen de kosten anderszins te worden verzekerd. Het plangebied is gelegen op gronden in eigendom van de gemeente. Aangezien het gemeentegrond betreft hoeven er geen kosten worden verhaald op anderen. De kosten worden gedekt via de uitgifte van de grond.

Communicatie

De formele publicatie van het vastgesteld wijzigingsplan zal via de Staatscourant en het gemeentebblad worden gepubliceerd. Daarnaast zal het wijzigingsplan digitaal beschikbaar worden gesteld via de landelijke voorziening (www.ruimtelijkeplannen.nl) en op de Internetpagina van de gemeente Amstelveen. Normaal wordt er ook een analoge versie van het plan ter inzage gelegd in het raadhuis van Amstelveen. In verband met het coronavirus kan dit momenteel niet. In de publicatie zal worden aangegeven dat de stukken alleen digitaal ter inzage worden gelegd. Indien men niet de mogelijkheid heeft een plan digitaal te bekijken kan men een verzoek indienen om het plan op te laten sturen.

Verkeersschouw

Enkele bewoners van de wijk Westwijk Zuidoost hebben zorgen geuit of de toegangswegen (Jasmijnlaan en Korenbloemlaan) de verkeersdruk van De Scheg Oost en de zorgwoningen wel aankunnen. Om de parkeergarage en de parkeerplaatsen van de zorgwoningen te bereiken wordt een deel van de Jasmijnlaan gebruikt. Om een goede beoordeling te maken van de wegenstructuur is toegezegd om ter plekke de samen met betrokkenen de situatie te bekijken. Nu de maatregelen tegen verspreiding van het coronavirus zijn versoepeld wordt de schouw op 2 juni gehouden. Alle bewoners van Westwijk Zuidoost hebben op 16 mei daarover een brief ontvangen.

Procedure

Het ontwerp wijzigingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Er zijn in dit kader 4 zienswijzen ingediend. Wij stellen u voor om, naar aanleiding van de ingediende



zienswijzen, een paar aanpassingen in de toelichting en de regels door te voeren ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.

Voorstel wijziging naar aanleiding van ingediende zienswijze:

Toelichting

- Paragraaf 2.2: Aanpassen noordelijk gebouw lager dan zuidelijk gebouw.
- Paragraaf 6.4.2: Parkeerplaatsen conform Nota parkeernormen 2016.
- Paragraaf 7.7: Toevoegen stikstofberekening en rekening te houden tijdens bouwwerkzaamheden i.v.m. rugstreeppad.

Regels

- Lid 1.84: Toevoegen definitie zorgwoning
- Lid 1.2.1: Toevoegen maximaal aantal woningen.

Verbeelding

Toevoegen de bouwhoogte per gebouw op de planverbeelding binnen de bestemming 'Wonen – Woonzorg'.

Ambtshalve wijzigingen

De toelichting en regels zijn aangepast aan vastgesteld beleid.

Het college dient binnen 8 weken na afloop van de ter inzage legging een besluit te nemen. Dit is echter wel een termijn van orde. Het wijzigingsplan zal op 14 april 2020 ter vaststelling worden aangeboden aan burgemeester en wethouders. Het vastgesteld wijzigingsplan zal gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden die tijdig een zienswijze hebben ingediend, belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij daartoe redelijkerwijs niet in staat zijn geweest en belanghebbenden tegen de vastgestelde wijzigingen, beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De indieners van de zienswijzen worden hiervan op de hoogte gebracht.

Het wijzigingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt. Bij de voorzitter van de Afdeling kan tegelijkertijd, naast het indienen van beroep, een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend. In dat geval treedt het besluit van het college pas in werking nadat op dat verzoek is beslist.