

RAADSVOORSTEL

Raadsvoorstel nr 150
Datum B&W-besluit 13 november 2018

Voor de raadsvergadering van
12 december 2018

Behandelen in de raadscommissie Ruimte, wonen en natuur (RWN)
op 27 november 2018

Portefeuillehouder wethouder Floor Gordon
Afdeling Stedelijke ontwikkeling
Behandelend ambtenaar (voor technische vragen)
R. Luijendijk
5404183
r.luijendijk@amstelveen.nl

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Wester Amstel 2018'.

Gevraagd besluit

1. Instemmen met de weergave en de beantwoording van de ingediende zienswijzen over het ontwerp van het bestemmingsplan 'Wester Amstel 2018', overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte Nota van Beantwoording.
2. Het bestemmingsplan 'Wester Amstel 2018' als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0362.14A-VG01 ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de van dit besluit onderdeel uitmakende Nota van Wijzigingen.
3. Op grond van artikel 6.12, lid 2, van de Wet ruimtelijke ordening af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan.
4. Te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de Topografie gemeente Amstelveen met datum 18 oktober 2018.

WAT WILLEN WE BEREIKEN EN WAT GAAN WE DAARVOOR DOEN

Wat willen we bereiken (effectindicatoren)

Het vaststellen van een actueel bestemmingsplan voor het Amstelveense buitengebied ten noorden van de A9 tussen de oostzijde van de stad en de Amstel. Met dit bestemmingsplan wordt beoogd om voor dit grondgebied een toekomstbestendig juridisch-planologisch kader te bieden.

Wat gaan we daarvoor doen (prestatie-indicatoren)

Vaststellen van het bestemmingsplan 'Wester Amstel 2018'.

ACHTERGROND EN OVERWEGINGEN

Programma (speerpunt)

Programma begroting punt 5 Ruimte en Wonen.

Aanleiding

Amstelveen actualiseert de bestemmingsplannen voor haar grondgebied. Het bestemmingsplan 'Wester Amstel 2018' is een onderdeel van deze actualiseringsslag. Het vigerend bestemmingsplan is vastgesteld op 27 december 2007 en op 12 maart 2009 onherroepelijk geworden. Het huidige plan voldoet deels niet meer aan de huidige inzichten en ruimtelijke opvattingen. Het doel van dit bestemmingsplan is het bieden van een actueel juridisch-planologisch kader voor het plangebied.

Het plangebied is gelegen tussen de A9, oostelijke stadsrand, gemeentegrens met Amsterdam en de Amstel. Binnen het plangebied ligt de Middelpolder met het hoger gelegen bovenland langs de Amstel.



Dit bestemmingsplan is een overwegend conserverend bestemmingsplan. Alle projecten waarvoor in het verleden vrijstellings-, afwijkings- of bestemmingsplanprocedures zijn doorlopen zijn ook opgenomen in dit bestemmingsplan. Daarnaast zijn de bouwmogelijkheden langs de Amsteldijk in overeenstemming gebracht met het op 5 februari 2014 door de gemeenteraad vastgestelde Beeldkwaliteitsplan Amsteldijk. Het plan heeft als doel het behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing langs de Amsteldijk (noord en zuid) te borgen.

Argumenten

1. Ingediende zienswijzen en Nota van Beantwoording.

Het ontwerp bestemmingsplan 'Wester Amstel 2018' heeft met alle relevante stukken van 11 april tot en met 22 mei 2018 ter inzage gelegen. Dit is op 10 april 2018 gepubliceerd in de gebruikelijke media. Er zijn 48 zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben met name betrekking op:

- de door gemeente Amsterdam geopperde verplaatsing van golfholes in de Middenpolder (35 zienswijzen);
- het op een juiste wijze bestemmen van eerder verleende vergunningen voor woningen;
- de gebruiksmogelijkheden en beperkingen op agrarische gronden en binnen agrarische bouwvlakken;
- de noodzakelijkheid van het opnemen van dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' en 'Waarde - Aardkundige waarden';
- het faciliteren (bestemmen) van toekomstige, niet nader onderbouwde, ontwikkelingen;
- de maaiveldhoogte van woonpercelen aan de Amsteldijk.

De zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een inhoudelijke reactie in bijgaande de Nota van Beantwoording Zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Wester Amstel 2018. Naast de 35 zienswijzen over de golfholes heeft ongeveer de helft van het aantal zienswijzen hebben aanleiding gegeven tot wijzigingen in het bestemmingsplan, in de regels en/of op de planverbeelding. Wijzigingen hebben vooral betrekking op de bestemmingen 'Recreatie' en 'Wonen'. Binnen de bestemming 'Wonen' is een aantal specifieke uitzonderingen met diepere bebouwing en kelderbebouwing waarvoor vergunning is verleend nu expliciet geregeld. Tevens zijn hieruit voortvloeiend een aantal begripsbepalingen (zoals hellingbaan en sport- en wedstrijdterrein) toegevoegd en is de 'wijze van meten' verduidelijkt.

Naar aanleiding van de zienswijzen die betrekking hebben op de door Amsterdam geopperde verplaatsing van drie golfholes naar de Middenpolder hebben wij de bestemming 'Recreatie' aangepast. Binnen deze bestemming is de bestaande golfbaan nu expliciet met een functieaanduiding 'golfholes' bestemd. Golfholes zijn nu uitsluitend binnen deze functieaanduiding toegestaan. We sluiten hiermee verplaatsing van golfholes naar andere gronden binnen de bestemming 'Recreatie' uit.

Een zienswijze heeft aanleiding gegeven een de dubbelbestemming 'Waarde - Aardkundige waarden' te verruimen tot onder andere over de bestemming 'Wonen' en 'Tuin' van de percelen langs de Amstel. Binnen deze dubbelbestemming wordt geregeld dat voor het ophogen van gronden een aanlegvergunning verplicht wordt gesteld. Zodoende heeft de gemeente grip op het verhogen van het maaiveld.

2. Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'Wester Amstel 2018'.

Naast de wijzigingen die naar aanleiding van de zienswijzen zijn doorgevoerd, is ambtshalve een aantal wijzigingen noodzakelijk. De erfontsluitingen langs de Kostverlorenweg en Bankrasweg zijn ten opzichte van het ontwerp (en het oude bestemmingsplan) juist bestemd binnen het talud met de agrarische bestemming. De discrepantie over de hoogte van erfscheidingen in het voorerfgebied binnen de bestemming 'Tuin' is hersteld. De regels over steigers binnen de bestemming 'Water' gelden nu ook voor het deel Amsteldijk-Zuid dat binnen het plangebied is gelegen en een aanduiding voor bredere steigers is in overeenstemming gebracht met de verbeelding. Tot slot geldt de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid voor een grotere oppervlakte aan bijgebouwen binnen 'Wonen' en



'Wonen – Landgoed' nu expliciet voor vrijstaande bijgebouwen, zoals ook is bedoeld in het vastgestelde kruimelgevallenbeleid.

Voor de aanvraag voor het vergroten van de woning Amstelszijde 63 zal spoedig de ontheffingsprocedure worden gestart. De aanvraag is concreet, voldoende onderbouwd en kan rekenen op een positief ambtelijk advies. De uitbreiding van de woning is meegenomen in dit plan met een specifieke bouwaanduiding. Ook ter plaatse van Amsteldijk-Noord 35 en 56 zijn ambtshalve wijzigingen doorgevoerd voor wat betreft bouwvlakken en maatvoeringaanduidingen. Hiermee is de vergunde of de te vergunnen situatie juist weergegeven.

Voor alle ambtshalve wijzigingen wordt verwezen naar bijgevoegde Nota van Wijzigingen.

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan 'Wester Amstel 2018' vast te stellen, en daarbij tevens te besluiten een aantal wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zoals die ter inzage is gelegd. De voorgestelde wijzigingen zijn het resultaat van naar voren gebrachte zienswijzen en van ambtshalve wijzigingen. Hiervoor wordt verwezen naar bijgevoegde Nota van Beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Wester Amstel 2018 en de Nota van Wijzigingen.

Vanwege enkele wijzigingen, en voor verdere verduidelijking, is tevens de toelichting op een aantal punten gewijzigd danwel aangevuld. Dit heeft geen gevolgen voor de planregels gehad. Omdat de toelichting van het bestemmingsplan geen deel uitmaakt van het vaststellingsbesluit hebben wijzigingen in de toelichting geen juridische status in formele zin.

3. Geen exploitatieplan vaststellen.

Ingevolge de Wet op de ruimtelijke ordening 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 het bestemmingsplan geen nieuwe bouwwerken mogelijk maakt die behoren tot de categorieën van bouwwerken waarvoor in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 6.2.1) een exploitatieplan is voorgeschreven.

4. Topografische ondergrond.

Op grond van de wet- en regelgeving dient het bestemmingsplan digitaal te worden vastgelegd en vastgesteld. Voorts is bepaald dat bij de vaststelling van het bestemmingsplan tevens dient te worden aangegeven welke ondergrond voor de digitale verbeelding is gebruikt.

Kanttekeningen

In het bestemmingsplan zijn een aantal strijdige situaties bekend. Van de in het plangebied bekende handhavingszaken is nagegaan of deze positief bestemd moeten worden. Dat is niet het geval wat betekent dat daartegen handhavend opgetreden moet worden omdat er een beginselplicht tot handhaving geldt. Toezicht en Handhaving voeren wij uit op basis de prioriteiten zoals opgenomen in het VTH-beleidsplan 2016-2019. Het stellen van prioriteiten is nodig omdat niet alle zaken tegelijk aangepakt kunnen worden. In het gebied rondom het Bankraspad is echter onbekend wat de aard en omvang van strijdigheden is. In de percelen met bestemming 'Wonen' tegenover de woningen zijn de nodige bouwwerken verzeen en hebben mogelijk gebruikswijzigingen plaatsgevonden. Op basis van een uitgebreide gebiedsopname (schouw) kan een inschatting gemaakt worden van de omvang van het handhavingsvraagstuk. Indien de handhaving niet binnen de reguliere formatie en het uitvoeringsprogramma past dan volgt daarvoor een apart voorstel.

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

Financiën



Het bestemmingsplan bevat geen bouwtitel die voldoet aan de genoemde criteria in artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. Om deze reden is er geen sprake van wettelijk verplicht kostenverhaal en is het niet nodig een exploitatieplan vast te stellen.

Communicatie

Na besluitvorming door uw raad zal het vastgestelde bestemmingsplan op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend worden gemaakt door publicatie in de Staatscourant en het Gemeenteblad. Het digitale bestemmingsplan kan worden geraadpleegd via de landelijke voorziening van RO-Online en via de gemeentelijke viewer RO-publiceer. Indieners van de zienswijzen worden op de hoogte gebracht van de ter inzage legging van het vastgestelde bestemmingsplan.

Procedure

In de formele procedure is het ontwerpbestemmingsplan op de gebruikelijke wijze bekendgemaakt en ter inzage gelegd voor het indienen van zienswijzen. Er zijn in dit kader 48 zienswijzen ingediend. Het vastgestelde bestemmingsplan 'Wester Amstel 2018' zal voor de duur van 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 bestemmingsplan 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 de gemeenteraad pas in werking nadat op dat verzoek is beslist.

Bijlagen

1. Nota van beantwoording zienswijzen & Nota van wijzigingen 'Wester Amstel 2018'.
2. Bestemmingsplan 'Wester Amstel 2018' (toelichting, regels en bijlagen bij toelichting en regels).
3. Verbeelding bestemmingsplan 'Wester Amstel 2018'.
4. Brief aan de raad Erratum bestemmingsplan Wester Amstel 2018.
5. Conform erratum gewijzigde Nota van beantwoording zienswijzen & Nota van wijzigingen 'Wester Amstel 2018'.

De secretaris,

Bert Winthorpe

De voorzitter,

Bas Eenhoorn

BEHANDELING RAADSCOMMISSIE

Wijziging/aanvullingen na behandeling raadscommissie

Het voorstel is besproken en wordt ter besluitvorming aan de raad aangeboden. Bespreekstuk.

Het voorstel aan de raad is	Aanvaarde amendementen / moties
-----------------------------	---------------------------------

- | | |
|------------------------|--|
| X Ongewijzigd aanvaard | |
| Gewijzigd aanvaard | |
| Verworpen | |
-



RAADSBSLUIT

Besluit

1. Instemmen met de weergave en de beantwoording van de ingediende zienswijzen over het ontwerp van het bestemmingsplan 'Wester Amstel 2018', overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte Nota van Beantwoording.
2. Het bestemmingsplan 'Wester Amstel 2018' als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0362.14A-VG01 ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de van dit besluit onderdeel uitmakende Nota van Wijzigingen;
3. Op grond van artikel 6.12, lid 2, van de Wet ruimtelijke ordening af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan.
4. Te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de Topografie gemeente Amstelveen met datum 18 oktober 2018.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 12 december 2018.

De griffier,

Marnix Philips

De voorzitter,

Bas Eenhoorn

