



**Nummer**

2024-46

<b>datum raadsvergadering</b>	: 30 mei 2024
<b>onderwerp</b>	: (gewijzigd) Vast te stellen bestemmingsplan 'Gijsbrechtkwartier'
<b>portefeuillehouder</b>	: Victor Frequin
<b>datum raadsvoorstel</b>	: 10 april 2024

### **Samenvatting**

De voormalige manege 'Gijsbrecht van Aemstel' ligt aan de Holendrechtterweg 22a in Ouderkerk aan de Amstel. In 2014 zijn de manege-activiteiten gestaakt. Het terrein wordt sindsdien niet meer gebruikt en de bebouwing is in 2020 gesloopt.

In 2013/2014 is door de gemeente Ouder - Amstel een algemene visie opgesteld waarin de planologische en ruimtelijke mogelijkheden zijn verkend voor dit terrein. Deze visie is in 2017 geactualiseerd. Op basis van dit visiedocument zijn door de gemeenteraad in oktober 2019 uitgangspunten vastgesteld voor de herontwikkeling van het manegeterrein.

Er is een plan ontwikkeld voor de bouw van 33 nieuwe woningen dat voldoet aan de gestelde uitgangspunten. Om de woningen mogelijk te maken, is een nieuw bestemmingsplan nodig.

### **Wat is de juridische grondslag?**

- Artikel 3.1 Wet ruimtelijke Ordening;
- Artikel 4.6 Invoeringswet Omgevingswet. Artikel 4.6 van de Invoeringswet Omgevingswet bevat een algemeen overgangsrecht in verband met de Omgevingswet: alle wet- en regelgeving die ten tijde van het vrijgeven van het ontwerpbestemmingsplan golden, blijven ook voor de vaststelling van het bestemmingsplan het toetsingskader.

### **Wat is de voorgeschiedenis?**

In 2013/2014 is door de gemeente Ouder - Amstel een algemene visie opgesteld waarin de planologische en ruimtelijke mogelijkheden zijn verkend voor het voormalige manegeterrein 'Gijsbrecht van Aemstel' aan de Holendrechtterweg 22a in Ouderkerk aan de Amstel. Naast een algemene visie zijn hierin tevens de belangrijkste uitgangspunten geformuleerd waar bij herontwikkeling aan dient te worden voldaan. De visie is in 2017 geactualiseerd en op basis hiervan heeft de gemeenteraad in oktober 2019 uitgangspunten vastgesteld voor de herontwikkeling van dit terrein.

In mei 2022 is het plan opgestuurd voor wettelijk vooroverleg. In hoofdstuk 6 van de toelichting van het bestemmingsplan is een verslag van de ontvangen vooroverlegreacties opgenomen. De reacties hebben toen (deels) geleid tot een aanpassing in het voorontwerpbestemmingsplan.

Op 19 juli 2022 heeft uw college het voorontwerpbestemmingsplan vrij gegeven voor terinzagelegging. Gezien de zomerperiode heeft het plan 10 weken ter inzage gelegen. Gedurende die periode zijn twee inspraakreacties ingediend.

De twee reacties zijn samengevat en beantwoord in de Nota van beantwoording inspraakreacties, welke als bijlage 25 is toegevoegd aan de toelichting. De ontvangen inspraakreactie leiden niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere waarde hebben vanaf 14 december 2023 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er 4 zienswijzen ingediend. Daarnaast zijn er buiten de periode van terinzagelegging nog 3 reacties ontvangen. Met het oog op de zorgvuldigheid en in lijn met de jurisprudentie over dit onderwerp zijn alle 7 zienswijzen / reacties behandeld en voorzien van een reactie.

De zienswijze van Liander heeft geleid tot een aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan. Op verzoek van Liander is de 50 kV-verbinding opgenomen op de verbeelding. Tevens is er een dubbelbestemming voor deze leiding opgenomen.

De overige zienswijzen (waaronder de reactie van het waterschap) hebben geleid tot tekstuele aanpassingen in de toelichting. De nota van beantwoording is als bijlage toegevoegd aan de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan.

### **Waarom dit raadsvoorstel?**

De beoogde nieuwbouw is in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Noord' (vastgesteld op 6 maart 2014). Het manege terrein heeft de enkelbestemming 'Sport' met de functieaanduiding 'manege'. De aangrenzende weidegronden hebben de enkelbestemming 'Recreatie' met de functieaanduidingen 'agrarisch' en 'recreatie'.

De beoogde herontwikkeling kan niet binnen het geldende bestemmingsplan gerealiseerd worden. Om de 33 nieuwe woningen mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Ten behoeve van dit bestemmingsplan heeft het college van B&W een hogere waarde van 51 dB vastgesteld voor wegverkeerslawaai van de A2 en de A9.

### **Wat gaan we doen?**

#### Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan

Het vast te stellen bestemmingsplan wordt op onderdelen gewijzigd. Deels naar aanleiding van ingediende zienswijzen, maar deels ook door ambtshalve wijzigingen. De nota van wijzigingen bevat een compleet overzicht van alle wijzigingen die in de regels worden doorgevoerd. De voorgestelde wijzigingen hebben, onder andere, betrekking op:

- het afstemmen van de regels op de regels van de 'Herziening Ouderkerk aan de Amstel m.b.t. woningsplitsing;
- het verduidelijken van bepaalde begrippen en regelingen;
- het schrappen van overbodige (dubbele) regelingen;
- het opnemen van een regeling voor de hoogspanningsleiding (50 kV) van Liander;
- het opnemen van regels om ondergrondse afvalcontainers en voorzieningen voor de waterhuishouding mogelijk te maken.

De inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 heeft geen invloed op de voorgestelde wijzigingen. Artikel 4.6 van de Invoeringswet Omgevingswet bevat een algemeen overgangsrecht. Alle wet- en regelgeving die ten tijde van het vrijgeven van het ontwerpbestemmingsplan golden, blijven ook voor de vaststelling van het bestemmingsplan het toetsingskader.

#### Geen exploitatieplan en toepassen van de Crisis- en herstelwet

Tevens wordt het college gevraagd om de gemeenteraad voor te stellen om:

- geen exploitatieplan vast te stellen conform artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (voor meer informatie hierover: zie onder punt 5 van 'Welke argumenten en keuzemogelijkheden zijn er?');
- de Crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren (voor meer informatie hierover: zie onder punt 6 van 'Welke argumenten en keuzemogelijkheden zijn er?').

### **Wat is het maatschappelijke effect?**

De realisatie van 33 nieuwe woningen (waarvan 10 sociale huurwoningen). Bovendien ligt het terrein al jarenlang braak, wat niet bijdraagt aan een goede ruimtelijke kwaliteit.

## Welke argumenten en keuzemogelijkheden zijn er?

1. *Het aantal m<sup>2</sup> van de nieuw te bouwen woningen is gelijk aan het gesloopte oppervlak aan bebouwing van het huidige manegeterrein.*

In totaal is er 2.364 m<sup>2</sup> aan bebouwing gesloopt van de voormalige manege. Het oppervlakte van de 33 nieuwe woningen samen bedraagt 2.350 m<sup>2</sup>. Uit een overleg dat in november 2019 heeft plaats gevonden tussen de gemeente en de initiatiefnemer is afgesproken dat het oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken (bijvoorbeeld schuren) hier niet onder valt.

2. *Het woningbouwprogramma voldoet aan de in de gemeente geldende normen voor parkeren en sociale woningbouw.*

Van de 33 nieuwe woningen worden 10 sociale huurwoningen gerealiseerd (30%). Hiermee wordt voldaan aan de Verordening sociale woningbouw. Tevens is het bestemmingsplan 'Parkeren Ouder-Amstel' verwerkt in het voorliggende bestemmingsplan.

3. *De ontsluiting van het plangebied dient verkeersveilig te zijn. Daarbij vereist met name het fietsverkeer de aandacht.*

Uit de verschillende adviezen van de (voormalige) verkeerscommissie blijkt dat de herontwikkeling op het manegeterrein en het voormalige terrein van Compier (dat reeds herontwikkeld is) ongeveer evenveel verkeer genereert als dat het geval was bij het in gebruik zijn van de manege en de twee bedrijven Compier en Verheul. De woningbouw genereert daarbij veel minder zwaar vrachtverkeer dan de voormalige bedrijven. Daarmee is er sprake van een verbetering van de verkeerssituatie op de Holendrechteweg.

In de verrichtte verkeersonderzoeken wordt nader ingegaan op alternatieve ontsluitingen voor autoverkeer. Daaruit blijkt heel duidelijk dat er geen goede alternatieve ontsluitingen zijn voor het afwikkelen van autoverkeer. Wel worden de volgende suggesties gedaan:

- aanpassen van de kruising Middenweg – Holendrechteweg door het minder steil maken van de aansluiting vanaf de Middenweg; en
- het inrichten van de Holendrechteweg conform de richtlijnen voor een 30 km-weg.

Voorgesteld wordt om de aanpassing van het kruispunt na de realisatie van het manegeterrein uit te voeren. Hiervoor wordt in een latere instantie een apart voorstel aan u voorgelegd. Met de ontwikkelaar van zowel het Compierterrein als het manegeterrein zijn wel afspraken gemaakt over de medefinanciering hiervan, welke zijn vastgelegd in de betreffende anterieure overeenkomsten.

Eventuele verkeersmaatregelen om de verkeersveiligheid te vergroten op de Holendrechteweg (door deze conform de richtlijnen voor een 30 km-weg in te richten) staan los van de procedure van het bestemmingsplan voor de herontwikkeling op het voormalige manegeterrein.

In het Mobiliteitsplan 2023, dat op 25 mei 2023 is vastgesteld door de gemeenteraad, is een overzicht opgenomen van de belangrijkste verkeerskundige knelpunten binnen de gemeente en de te nemen maatregelen, uitgezet in de tijd. Het aanpakken van dit deel van de Holendrechteweg is daar niet in opgenomen. Daarmee wordt voorlopig geen prioriteit gegeven aan een herinrichting van dit deel van de Holendrechteweg.

In aanvulling op het voorgaande kan vermeld worden dat (in overleg met de eigenaar van Holendrechteweg 22) maatregelen worden genomen om het huidige gevoel van verkeersonveiligheid bij omwonenden in relatie tot de kruising Middenweg – Holendrechteweg te verbeteren. Daartoe wordt het parkeren tussen de oprit van Holendrechteweg 22 en het kruispunt fysiek onmogelijk gemaakt. Tevens worden er

verkeersspiegels geplaatst op de kruising Holendrechteweg - Middenweg. Deze maatregelen zijn op basis van de feiten (aantal ongelukken en gereden snelheid) niet noodzakelijk, maar worden als tegemoetkoming aan de omwonenden uitgevoerd.

#### *4. Kap bomen in relatie tot de noodzakelijke ophoging van het terrein en de benodigde bodemverontreiniging.*

##### Ophoging

Om de herontwikkeling mogelijk te maken is het noodzakelijk om het terrein op te hogen met circa 70 cm, conform de eisen uit de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR). Dit betekent een voorbelasting van tenminste 2 meter. Deze ophoging van het maaiveld en de neveneffecten daarvan hebben voor alle bestaande bomen binnen het projectgebied fatale gevolgen.

##### Bodemverontreiniging

Op een groot deel van het terrein is ernstige bodemverontreiniging aanwezig. Om de bodem, conform de in het saneringsplan beschreven wijze, te saneren wordt een groot deel van het terrein (ca. 5.800 m<sup>2</sup>) tot een diepte tussen de 1 en 2 meter ontgraven. Ook de watergangen langs het perceel moeten over een grote lengte tot een diepte van 0,5 meter ontgraven worden.

##### Behoud – verplaatsen - kap bomen

Binnen het plangebied staan momenteel 58 bomen. Vanwege het ontgraven van een groot deel van het terrein vanwege de ernstige verontreiniging en de eisen die door de gemeente op grond van de LIOR worden gesteld (met betrekking tot zetting en de drooglegging van wegen en woningen) is het behoud van de bomen niet mogelijk. Omdat vrijwel het hele terrein fors moet worden opgehoogd, biedt ook het schuiven met de bebouwing (om zo bomen te sparen) geen reëel alternatief.

Het verplaatsen van bestaande bomen is helaas niet mogelijk. Uit de uitgevoerde boomveiligheidscontrole is naar voren gekomen dat de bestaande bomen veelal in groepen zijn geplant. De wortels van deze bomen zijn met elkaar vergroeid en is er sprake van een oppervlakkige wortelzone. Mede hierdoor hebben de bomen een relatief slechte kwaliteit. Daarnaast zijn de meeste bomen te groot om eenvoudig verplant te worden.

Daarbij dient nog te worden vermeld dat het grootste deel van het boom- en struikbestand uit zogenaamd (inlands)zacht hout bestaat. Te weten: Canada-populier, Gewone Wilg, Zwarte Els. Deze bomen zijn snelgroeiende soorten, maar krijgen na verloop van tijd last van takbreuk. Deze bomen zijn momenteel 40 tot 50 jaar oud en hebben een gemiddelde levensduur van zo'n 50 jaar.

Alles overwegend wordt geadviseerd om de bestaande bomen daarom te kappen en nieuwe bomen te planten.

Aan de oostkant van het plangebied, rondom de bestaande woning aan de Middenweg 1A, blijven de bestaande bomen in stand.

##### Nieuwe groenstructuur

Gezien het voorgaande zijn er geen alternatieven, waarmee de bestaande bomen behouden kunnen worden. Met het oog op de nieuwe situatie, waarin het voormalige manegeterrein wordt omgevormd naar een landelijke woonbuurt met een sterke groenbeleving en doorzichten 'naar buiten', is een plan uitgewerkt dat voorziet in een nieuwe groenstructuur, die de bestaande kwaliteiten van het gebied versterkt. De manier waarop deze nieuwe groenstructuur vormt krijgt, is verder uitgewerkt in het Beeldkwaliteitsplan (= bijlage 1 van de toelichting en de regels). Het Beeldkwaliteitsplan is als voorwaardelijke verplichting aan de regels van het bestemmingsplan gekoppeld.

In totaal worden er in de nieuwe situatie 74 nieuwe bomen geplant (op grond van de herplantplicht van de gemeentelijke bomenverordening), 634 strekkende meter haag en 315 vierkante meter struweel aangeplant. Daarnaast komt er nog 100 strekkende meter extra natuurvriendelijke (zeer flauwe) oever. Zodoende kan worden gesteld dat in de nieuwe situatie opnieuw een groen beeld ontstaat en de kwaliteiten van het gebied worden versterkt.

#### *5. Geen exploitatieplan opstellen*

De gemeente is voor de realisatie van 33 nieuwe woningen verplicht om, conform artikel 6.12 van de Wro, een exploitatieplan op te stellen. De gemeenteraad kan besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten anderszins verzekerd is.

Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten, waarmee, onder andere, kostenverhaal en afwenteling van eventuele planschade voor de gemeente geregeld zijn. Er is daarmee geen verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan.

#### *6. Crisis- en herstelwet van toepassing verklaren*

Omdat het ontwerpbestemmingsplan voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet ter inzage is gelegd, kan op grond van de Wet ruimtelijke ordening de procedure afgemaakt worden. Daaronder vallen de bepalingen van de Chw en de procedurele versnellingen op grond daarvan (§ 4.3.2 Memorie van Toelichting Invoeringswet).

Op grond van de voormalige Crisis- en herstelwet (Chw) was het mogelijk om voor projecten ten behoeve van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied de beroepsprocedure te versnellen (artikel 1.1, respectievelijk bijlage I, onder 3.1, van de Chw). Dit heeft als voordeel dat, in geval van beroep, de Raad van State binnen zes maanden na afloop van de beroepstermijn een uitspraak moet doen (artikel 1.6 van de Chw). Voorgesteld wordt om van deze mogelijkheid gebruik te maken.

#### **Wat hebben we hiervoor nodig?**

De gevraagde besluiten zijn de enige die nog nodig zijn om het bestemmingsplan ter vaststelling voor te leggen aan de gemeenteraad. De kosten die hieraan voorafgegaan zijn voor het opstellen, het uitvoeren van onderzoeken en de ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten, waarmee, onder andere, kostenverhaal en afwenteling van eventuele planschade voor de gemeente geregeld zijn. Er zijn daarom geen financiële consequenties verbonden aan dit voorstel.

#### **Wie is erbij betrokken en hoe communiceren we?**

Nadat de gemeenteraad het bestemmingsplan vast heeft gesteld, wordt het besluit bekend gemaakt in het Weekblad voor Ouder-Amstel, op de gemeentelijke website en in het Gemeenteblad. Tevens worden de stukken raadpleegbaar op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) (en het Digitale Stelstel Omgevingswet).

#### **Wat is het vervolg, hoe monitoren en evalueren we?**

Na vaststelling het bestemmingsplan door de gemeenteraad, wordt het vastgestelde bestemmingsplan samen met de door het college van B&W vastgestelde hogere waarden, gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Tegen beide besluiten bestaat voor belanghebbenden gedurende een periode van zes weken de gelegenheid een beroepschrift in te dienen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: Raad van State). Ook niet-belanghebbenden, van wie redelijkerwijs niet verwacht kon worden dat zij een zienswijze hebben ingediend, kunnen hier gebruik van maken. Tegen de gewijzigd vastgestelde delen kan een ieder beroep instellen.

De besluiten treden in werking en zijn onherroepelijk op de dag nadat de beroepstermijn is afgelopen en er geen beroep is ingesteld.