

Nummer 2016/50

datum raadsvergadering	:	3 november 2016
Onderwerp	:	Ontwerp verklaring van geen bedenkingen voor de bouw van 133 (zorg)woningen in de Zonnehof te Duivendrecht
Portefeuillehouder	:	J.J. de Maa
datum raadsvoorstel	:	20 september 2016

Samenvatting

In samenwerking met de gemeente is de Zonnehuisgroep Amstelland (hierna: ZHGA) op basis van het stedenbouwkundig plan Zonnehof, aan de slag gegaan met het opstellen van een bouwplan voor de bouw van (zorg)woningen in de Zonnehof. Omdat de ZHGA geen ontwikkelaar is maar een zorgaanbieder heeft zij De Nijs gevraagd om als ontwikkelaar op te treden. Op basis van het door de ZGHA en De Nijs opgestelde bouwplan is in 2015 het uitwerkingsplan "Zonnehof – deel 2 Woningbouw" (hierna: uitwerkingsplan) in procedure gebracht en onherroepelijk geworden.

In de tweede helft van 2015 hebben zich diverse ontwikkelingen voorgedaan die invloed hebben gehad op de planning en het bouwplan. Door veranderingen in de zorgsector is de positie van de ZHGA dusdanig veranderd dat de ZHGA in formele zin geen deel meer neemt aan de woningbouwontwikkeling, behoudens eventueel te leveren zorg. De Nijs was daarom genoodzaakt om op zoek te gaan naar een andere afnemer, Syntrus Achmea, en vervolgens het bouwplan aan te passen. Inmiddels is het bouwplan voor 133 (zorg)woningen gereed en is op 11 juli 2016 een omgevingsvergunning aangevraagd. De voorlopige indieningstekeningen zijn ter informatie bijgevoegd.

De noodzaak om op zoek te gaan naar een andere afnemer en het bouwplan aan te passen heeft als gevolg dat het bouwplan op onderdelen afwijkt van het in 2015 onherroepelijk geworden uitwerkingsplan. Het college van burgemeester & wethouders (hierna: college) is voornemens om een omgevingsvergunning te verlenen op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. In het kader van dat voornemen vraagt het college de gemeenteraad om een (ontwerp) verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de bouw van 133 (zorg)woningen in de Zonnehof.

Wat is de voorgeschiedenis?

Op 18 februari 2010 heeft de gemeenteraad van Ouder-Amstel het bestemmingsplan "Dorpshart Duivendrecht" (gewijzigd) vastgesteld. Hierin wordt voorzien in onder meer de bouw van scholen en (zorg)woningen in de Zonnehof. Op basis van het bestemmingsplan zijn de stedenbouwkundige kaders opgesteld voor de Zonnehof in de vorm van het stedenbouwkundig plan (vastgesteld door het college in 2012) en het beeldkwaliteitsplan (vastgesteld door de gemeenteraad in 2013).

Om de ontwikkeling van de Zonnehof mogelijk te maken is in 2013 een uitwerkingsplan voor de scholen en in 2015 een uitwerkingsplan voor de (zorg)woningen vastgesteld. De scholen zijn reeds gerealiseerd en het bouwplan voor de (zorg)woningen is als basis gereed voor het verlenen van een omgevingsvergunning.

Wat is er aan de hand?

In 2015 hebben De Nijs en de ZHGA gewerkt aan een bouwplan op basis van het bestemmingsplan, het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan. Aan de hand van dat bouwplan is in 2015 het uitwerkingsplan onherroepelijk geworden. Mede als gevolg van de veranderingen in de zorgsector heeft de ZHGA besloten geen (zorg)woningen meer af te nemen van de ontwikkelaar De Nijs. Dat heeft tot gevolg gehad dat De Nijs genoodzaakt was om op zoek te gaan naar een andere afnemer, Syntrus Achmea, en het bouwplan aan te passen. De gemeenteraad is hierover eind 2015 en begin 2016 geïnformeerd.

Omdat het bouwplan is aangepast wijkt het bouwplan op onderdelen af van het in 2015 onherroepelijk geworden uitwerkingsplan. Deze afwijkingen zijn beschreven in de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing. De belangrijkste afwijkingen zijn:

- De ZHGA was voornemens om intramurale zorg te leveren in de vorm van groepswonen in een verzorgingshuis. Syntrus Achmea gaat uit van extramurale zorg in levensloopbestendige (zorg)woningen, dit in lijn met de veranderingen in de zorgsector waardoor senioren langer zelfstandig blijven wonen;
- Technische aanpassingen aan het bouwplan zelf waardoor volume en vormgeving anders zijn dan waarvan in het uitwerkingsplan is uitgegaan.

Het voornemen was in eerste instantie om een omgevingsvergunning te verlenen op basis van het in 2015 onherroepelijk geworden uitwerkingsplan. De afwijkingen ten opzichte van het uitwerkingsplan als gevolg van het aanpassen van het bouwplan, zijn voor het college echter reden voor het verlenen van een omgevingsvergunning op basis van een uitgebreide procedure conform artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: uitgebreide procedure). Belangrijk uitgangspunt voor het college bij het verlenen van de omgevingsvergunning is dat het bouwplan in lijn is met de stedenbouwkundige kaders en aansluit op het principe van het bestemmingsplan, het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan.

In het memo van 6 september 2016 is de gemeenteraad reeds op de hoogte gesteld van het voornemen om een uitgebreide procedure te voeren.

Wat gaan we doen?

Als gevolg van een uitgebreide procedure dient de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen af te geven. Daarom vraagt het college de gemeenteraad om:

- kennis te nemen van de ruimtelijke onderbouwing voor de bouw van 133 (zorg)woningen in de Zonnehof en de daarin beschreven afwijkingen van het uitwerkingsplan;
- een ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de bouw van 133 (zorg)woningen in de Zonnehof;
- te verklaren dat er geen exploitatieplan wordt vastgesteld omdat kostenverhaal door de verkoop van grond op een ander wijze is geregeld.

In het kader van het uitwerkingsplan zijn hogere waarden vastgesteld. Omdat de bebouwing op detail afwijkt van de bestemmingsgrenzen c.q. bebouwingsgrenzen in het uitwerkingsplan, kan dat invloed hebben op de eerder berekende geluidbelasting. Daarom wordt het akoestisch onderzoek geactualiseerd en zo nodig opnieuw een hogere waarde vastgesteld door het college.

Ook worden de onderzoeken naar externe veiligheid, flora en fauna en luchtkwaliteit geactualiseerd.

Deze actualisatie wordt momenteel uitgevoerd en is afgerond op het moment dat het bouwplan met de ruimtelijke onderbouwing ter inzage wordt gelegd. Omdat het

bouwplan en programma niet grootschalig zijn aangepast, worden geen nadelige uitkomsten verwacht ten opzichte van eerder verricht onderzoek.

Welke argumenten en keuzemogelijkheden zijn er?

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening maakt het uitwerkingsplan deel uit van het bestemmingsplan. De regels van het bestemmingsplan blijven daarbij van toepassing. Artikel 12.1 ziet toe op de mogelijkheid om bij het afgeven van de omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan. Dit betreft een bevoegdheid van het college die kan worden toegepast bij het afgeven van een omgevingsvergunning. In het stedenbouwkundig plan is reeds aangegeven dat het college van burgemeester en wethouders gebruik wil maken van deze mogelijkheid, om het bouwvlak uit het bestemmingsplan met 10% te vergroten en daarmee een zo optimaal mogelijk ruimtelijk plan te maken.

Vanuit de gemeenteraad zijn vragen gesteld over de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in artikel 12.1 in relatie tot het uitwerkingsplan. Op basis van deze vragen is nader advies ingewonnen over de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid. Daaruit blijkt dat niet met zekerheid kan worden gesteld dat de afwijkingsbevoegdheid conform art. 12.1 moet worden toegepast op het bestemmingsplan of het uitwerkingsplan. Omdat dit een risico vormt bij het verlenen van een omgevingsvergunning op basis van het uitwerkingsplan, stelt het college voor om te kiezen voor een zorgvuldige route via een uitgebreide procedure. Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan het beoogde volume van het bouwplan (met toepassing van de mogelijkheid om het bouwvlak met 10% te vergroten) reeds mogelijk maakt.

Bij het voeren van een uitgebreide procedure is bepaald dat een verklaring van geen bedenkingen aan de gemeenteraad gevraagd wordt. Op 26 april 2012 heeft de raad een lijst vastgesteld met categorieën van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist.

Eén van deze categorieën betreft een activiteit die in overeenstemming is met een stedenbouwkundige visie, gebiedsvisie of daarmee gelijk te stellen ruimtelijk kader dat is vastgesteld door de gemeenteraad. Hiervan is sprake omdat het bestemmingsplan als een zodanig kader kan worden aangemerkt en het bouwplan in overeenstemming is met de regels van het bestemmingsplan.

Als de activiteit woningbouw betreft, mag het aantal woningen in een aaneengesloten gebied maximaal 20 bedragen. Omdat met 133 (zorg)woningen het maximum aantal woningen van 20 wordt overschreden, wordt een verklaring van geen bedenkingen gevraagd aan de gemeenteraad.

Het niet afgeven van een verklaring van geen bedenkingen kan leiden tot vertraging in de procedure of zelfs tot het niet doorgaan van de ontwikkeling zoals deze nu voorligt. Dat laatste is aan de orde als de gemeente haar inspanningsverplichting niet kan nakomen om een omgevingsvergunning te verlenen.

Wat hebben we hiervoor nodig?

De gronden in het projectgebied zijn eigendom zijn van de gemeente. Tussen De Nijs en de gemeente is een koopovereenkomst afgesloten, die voorziet in verkoop van de grond door de gemeente voor de woningbouwontwikkeling. Met de opbrengst van de verkoop worden de gemeentelijke kosten gedekt en is het verhaal van kosten geregeld. Daarom is het niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen.

Wie is erbij betrokken en hoe communiceren we?

Door het voeren van een uitgebreide procedure kunnen belanghebbenden kennis nemen van de afwijkingen en daarop reageren door het indienen van zienswijzen.

De gemeenteraad is reeds op de hoogte gesteld van het bouwplan (via twee bijeenkomsten in 2015 en 2016) en de te doorlopen procedure (via het memo van 6

september). Door het aanvragen van een (ontwerp) verklaring van geen bedenkingen kan de gemeenteraad hierop ook formeel reageren.

De ontwerp omgevingsvergunning met de bijbehorende stukken zal voor een periode van 6 weken ter inzage worden gelegd. Dit zal worden gepubliceerd in het Weekblad voor Ouder-Amstel en de Staatscourant. Gedurende deze termijn kunnen zienswijzen worden ingebracht tegen de ontwerp omgevingsvergunning en de ontwerp verklaring van geen bedenkingen.

Wat is het vervolg?

Na afloop van de termijn van ter inzagelegging zal een besluit genomen worden over de ontwerp omgevingsvergunning en de ontwerp verklaring van geen bedenkingen.

Burgemeester en wethouders van Ouder-Amstel,
de secretaris, de burgemeester

L.J. Heijlman

M.T.J. Blankers-Kasbergen



De raad van de gemeente Ouder-Amstel,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 20 september 2016,
nummer 2016/50,

BESLUIT :

een ontwerp verklaring van geen bedenkingen te verlenen voor de bouw van 133
(zorg)woningen in de Zonnehof te Duivendrecht;

te verklaren dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld aangezien het kostenverhaal
anderszins is verzekerd.

Ouder-Amstel, 3 november 2016

De raad voornoemd,

de raadsgriffier,

de voorzitter,

A.A. Swets

M.T.J. Blankers-Kasbergen