

Nummer 2022/80

datum raadsvergadering	:	22 december 2022
onderwerp	:	Vaststelling bestemmingsplan 'Van der Looskwartier'
portefeuillehouder	:	B. de Reijke
datum raadsvoorstel	:	15 november 2022

Samenvatting

De 38 eengezinswoningen van woningcorporatie Eigen Haard in het Van der Looskwartier (J.C. van der Loosstraat, Theresiastraat 2-11, Jan Persijnstraat 1) in Ouderkerk aan de Amstel zijn in een slechte bouwkundige staat. De woningcorporatie Eigen Haard wil deze woningen slopen en vervangen door 57 woningen (28 eengezinswoningen en 29 appartementen). Het geldende bestemmingsplan 'Ouderkerk aan de Amstel' gaat uit van 38 woningen en de 57 nieuwe woningen passen niet in de bestaande bouwvlakken. De nieuwe woningen overschrijden ook de maximaal toegestane goot- en bouwhoogten. De voorgenomen nieuwbouw is dus in strijd met het geldende bestemmingsplan en om die reden is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Eerst heeft een voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Op basis van de reacties hierop zijn aanpassingen gedaan. Vervolgens heeft het ontwerpbestemmingsplan van 22 juni tot en met 3 augustus 2022 ter inzage gelegen.

Eigen Haard heeft in het kader van de participatie bijeenkomsten georganiseerd waarbij omwonenden kennis konden nemen van de plannen en hun visie daarop konden geven. Op basis van de uitkomst van dit traject is de positionering van de woningen aangepast en hebben duurzaamheid, groen en parkeren veel aandacht gekregen. Er zijn in het plan meer parkeerplaatsen opgenomen dan nodig zijn conform de parkeernormen, dit om de parkeersituatie in het gebied te verbeteren.

Wat is de juridische grondslag?

Artikel 3.1 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat de gemeenteraad bestemmingsplannen vaststelt.

Wat is de voorgeschiedenis?

Woningcorporatie Eigen Haard heeft het voornemen om de 38 bij haar in bezit zijnde woningen aan de J.C. van der Loosstraat en de Theresiastraat (huisnummers 2-11) en de hoekwoning aan de Jan Persijnstraat (huisnummer 1) te slopen. Er is aan de start van het project gestudeerd op een combinatie van renovatie en nieuwbouw, maar dit bleek niet haalbaar (o.a. vanwege de slechte bouwkundige staat). Om die reden is gekozen voor volledige sloop en nieuwbouw. Door de woningen te slopen, is er bovendien ruimte om 19 woningen extra te realiseren. Van de 57 nieuwe woningen blijven er minimaal 45 in het sociale huursegment en komen er maximaal 13 in de categorie middeldure huur.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft uw college op 25 augustus 2020 vrij gegeven voor terinzagelegging. Toen was er nog sprake dat er 52 woningen gerealiseerd zouden worden. Na terinzagelegging van het voorontwerp bestemmingsplan is op verzoek van de gemeente onderzocht of één van de twee appartementengebouwen benut kan worden voor het huisvesten van jongeren (in de leeftijdscategorie 18 tot 28 jaar). Gebleken is dat dit kan. Omdat de woningen daarmee kleiner worden, worden in het betreffende appartementengebouw 17 appartementen gerealiseerd. Het andere appartementengebouw bevat 12 levensloopbestendige appartementen. Tijdens de terinzagelegging zijn drie inspraakreacties en drie reacties van een

wettelijk overlegpartner ontvangen. Deels hebben de reacties geleid tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Het aangepaste ontwerpbestemmingsplan is door het college op 31 mei 2022 vrij gegeven voor terinzagelegging. Tijdens de terinzagelegging van 23 juni t/m 3 augustus 2022 zijn acht zienswijzen ingediend. Deze zijn opgenomen in de Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan van der Looskwartier nov 2022 (zie bijlage 2). De zienswijzen hebben geleid tot het doorvoeren van één wijziging in het aan de Raad aan te bieden bestemmingsplan. Op de verbeelding is in het noordelijke bouwblok aan de Theresiastraat is de maximale bouwhoogte gewijzigd van 115m naar 11,5m. Deze schrijffout was abusievelijk nog niet aangepast bij de terinzagelegging. Er worden geen ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

Waarom dit raadsvoorstel?

Het geldende bestemmingsplan 'Ouderkerk aan de Amstel' gaat uit van 38 woningen en de 57 nieuwe woningen passen niet in de bestaande bouwvlakken. De nieuwe woningen overschrijden ook de maximaal toegestane goot- en bouwhoogten. De voorgenomen nieuwbouw is dus in strijd met het geldende bestemmingsplan en om die reden is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

Wat gaan we doen?

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan 'Van der Looskwartier' vast te stellen.

De indieners van de zienswijzen worden na de behandeling door het college schriftelijk op de hoogte gesteld van de concept beantwoording van de zienswijzen en de vervolprocedure.

Wat is het maatschappelijke effect?

Met de sloop-nieuwbouw in het plangebied waarbij een intensivering van het aantal woningen plaatsvindt, wordt invulling gegeven aan de behoefte aan goedkope en middeldure huurwoningen. Tevens wordt een kwaliteitsslag gemaakt in levensloopbestendigheid en duurzaamheid.

Welke argumenten en keuzemogelijkheden zijn er?

Het plan, en de totstandkoming daarvan, heeft een aantal aandachtspunten:

- parkeervoorzieningen;
- realiseren van voldoende groen;
- de speeltuin;
- gronden en openbare ruimte.

Vooraf de parkeervoorzieningen en het realiseren van voldoende groen, en de balans daartussen, hebben de nodige aandacht opgeëist. Zie in bijlage 1 'Kaarten' kaart 1 met de huidige situatie en kaart 2 voor het Stedenbouwkundig Plan.

Parkeren

In verband met verschillende ruimtelijke ontwikkelingen die in de omgeving van het plangebied hebben plaatsgevonden en plaatsvinden, is door middel van parkeeronderzoek de toenmalige en toekomstige parkeervraag in het gehele gebied onderzocht.

Volgens de CROW-normen zijn -opgeteld per functie- 77 parkeerplaatsen nodig binnen dit project. Bij het vaststellen van de uiteindelijke parkeerbehoefte is het belangrijk om rekening te houden met dubbelgebruik van parkeerplaatsen. Zo kunnen bijvoorbeeld bezoekers aan de fysiotherapeut overdag deels ook gebruik maken van de parkeercapaciteit die vrijkomt doordat een aantal bewoners overdag met hun auto weg is. Door het toepassen van dubbelgebruik is de maatgevende parkeerbehoefte lager dan de som van alle normatieve parkeerbehoeftes, van alle verschillende functies, binnen een

bouwontwikkeling. Door de maatgevende parkeerbehoefte als uitgangspunt te hanteren wordt een efficiënter ruimtegebruik bevorderd

De parkeerbehoefte binnen het onderhavige project bedraagt op basis van het onderzoek 68 parkeerplaatsen op het maatgevende moment (werkdag avond). Dit is het moment waarop de parkeerbehoefte het grootst is.

Door de resultaten uit het onderzoek en de door omwonenden in het voortraject geuite zorgen over de parkeerbehoefte in de hele wijk is besloten om extra parkeerplaatsen te realiseren. Het plan voorziet daarom in 82 parkeerplaatsen. Mocht na oplevering blijken dat dit er teveel zijn of indien blijkt dat door bijvoorbeeld autodelen er minder behoefte aan parkeerplaatsen is, dan kunnen plekken weer worden weggehaald ten behoeve van groen. Negen plekken zijn hiervoor in het plan al aangewezen (de lichtgroen ingekleurde parkeervakken in het Stedenbouwkundig ontwerp).

In de regels van het bestemmingsplan is geborgd dat er conform de parkeernormen voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Groene inrichting

Een groene inrichting is niet alleen van belang voor de uitstraling, maar ook voor de klimaatadaptieve- en wateropgave. De parkeerplaatsen zijn zo ingedeeld dat er zoveel mogelijk groen kan worden gerealiseerd. De parkeerplaatsen in de zes parkeerkoffers worden aangelegd met waterdoorlatende verharding. Het terrein op de hoek Jan Persijnstraat – Theresiastraat krijgt naast de parkeerplaatsen een groene invulling, doordat op de hoek bomen worden geplaatst. Het parkeerterrein ten noorden van de appartementengebouwen wordt iets verdiept aangelegd en wordt omsloten met een groene haag. Dit is ook ter voorkoming van lichtoverlast voor omwonenden. Het terrein krijgt een groene uitstraling. Langs de straten worden 33 nieuwe bomen aangeplant die zorgen voor een groene uitstraling en het voorkomen van hittestress. Voor het totale straatbeeld beoordelen we zowel de openbare ruimte als de voortuinen. Er moeten 20 bomen uit de huidige situatie worden gekapt (11 in voortuinen en 9 in de openbare ruimte). Er komen dus 13 extra bomen in het straatbeeld. Als bewoners ook bomen en struiken in hun tuin gaan planten wordt de buurt nog groener (bomen in zij- en achtertuinen zijn niet meegerekend omdat dit het straatbeeld niet beïnvloedt.)

Het Programma van Eisen Duurzaamheid van de gemeente van december 2021 is met de initiatiefnemer doorgenomen. Op basis van dit PvE zijn afspraken gemaakt welke zijn bijgevoegd bij de anterieure overeenkomst.

Speeltuin

Er ligt nu een kleine speeltuin tussen de woningen aan de zuidkant van de J.C. van der Loosstraat en de woningen van de Jan Persijnstraat in. De toestellen zijn gefinancierd door de gemeente, maar op grond van Eigen Haard. In de nieuwe situatie is de ruimte hiervoor kleiner. Met Eigen Haard is afgesproken dat de speeltoestellen zoveel mogelijk worden terugzet. De keuze voor welke speeltoestellen worden teruggeplaatst en de manier waarop, wordt afgestemd met de gemeente.

Gronden en openbare ruimte

Om het plan te realiseren wordt de inrichting van de openbare ruimte aangepast. In de huidige situatie is een deel van de openbare ruimte van Eigen Haard. Hier vindt een overdracht in plaats, waarbij (een deel van) de gronden van Eigen Haard, bestemd als openbare ruimte, naar de gemeente gaat. In bijlage 1 kaartje 3 staan de gronden van gemeente en Eigen Haard welke bij voorkeur worden uitgeruild. De grond van de speeltuin en de achterpaden welke voornamelijk specifieke woningen van Eigen Haard ontsluiten, blijven van Eigen Haard (en een klein stukje van Liander). Een klein stukje grond van de gemeente gaat naar Eigen Haard.

Deze gronden zijn getaxeerd. De uitruil betreft gronden die evenredige waarde hebben zodat de gemeente hier geen (fiscale) kosten aan heeft. De uitbreiding van openbare

ruimte (voornamelijk parkeerplaatsen) brengt wel extra beheerkosten met zich mee, maar ten opzichte van het gehele areaal is dit beperkt.

Wat hebben we hiervoor nodig?

Alle kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan worden gedragen door de initiatiefnemer Eigen Haard. De vergoeding van de kosten van de gemeentelijke inzet worden gedekt door de anterieure overeenkomst. Daarin wordt ook bepaald dat eventuele plan-schade voor rekening van de initiatiefnemer is.

Wie is erbij betrokken en hoe communiceren we?

De ontwerpbestemmingplannen 'Van der Looskwartier' heeft 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging konden zienswijzen worden ingebracht bij de gemeenteraad. Gedurende deze periode zijn acht zienswijzen ingediend.

Voor de weergave en beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar de Nota van beantwoording zienswijzen (bijlage 2).

Wat is het vervolg?

Na vaststelling door de raad wordt het plan opnieuw gepubliceerd in het Weekblad voor Ouder-Amstel, op de gemeentelijke website en in het Gemeenteblad. Daarmee start de beroepstermijn van 6 weken. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden, niet-belanghebbenden die tijdig een zienswijze hebben ingediend en niet-belanghebbenden van wie redelijkerwijs niet verwacht kon worden dat zij een zienswijze hebben ingediend, beroep indienen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het bestemmingsplan treedt in werking op de dag na het verstrijken van de beroepstermijn, mits er gedurende de beroepstermijn geen voorlopige voorziening wordt aangevraagd.

Hoe monitoren en evalueren we?

n.v.t.

