

Nummer 2023/36

datum raadsvergadering	: 29 Juni 2023
onderwerp	: Vaststelling bestemmingsplan Rijksstraatweg 125 Duivendrecht
portefeuillehouder	: V.L.M. Frequin
datum raadsvoorstel	: 17 Mei 2023

Samenvatting

Giessenhof Projectontwikkeling BV (hierna: "Initiatiefnemer") wil op het perceel Rijksstraatweg 125 te Duivendrecht 36 woningen (waarvan 30% sociaal) realiseren. Om de woningen te kunnen realiseren wordt de bestaande bedrijfsbebouwing gesloopt. Het college heeft op 11 januari 2021 ingestemd met het aangaan van een intentieovereenkomst met initiatiefnemer en op 5 april 2021 ingestemd met het hieruit volgende haalbaarheidsonderzoek en de voorbereiding op de anterieure overeenkomst. De anterieure overeenkomst is eind december 2022 getekend. Het college heeft op 5 april 2021 ook ingestemd met de tussenstap voor het opstellen van een Stedenbouwkundig Plan. Initiatiefnemer heeft het Stedenbouwkundig Plan opgesteld. Er is hiervoor een intensief participatietraject doorlopen met omwonenden en stichtingen. Het Stedenbouwkundig Plan is op 29 september door de gemeenteraad vastgesteld. Het vigerende bestemmingsplan 'Duivendrecht', dat in 2013 is vastgesteld door de gemeenteraad van gemeente Ouder-Amstel, voorziet niet in deze ontwikkeling. Om de ontwikkeling planologisch juridisch mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan nodig.

Het ontwerpbestemmingsplan, welke volledig in lijn is met het vastgestelde stedenbouwkundig plan, heeft vanaf 2 februari 2023 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 2 zienswijzen ingediend.

Naar verwachting kan de sloop/ start bouw in Q1-2025 plaatsvinden.

Wat is de juridische grondslag?

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

Wat is de voorgeschiedenis?

Op 11 januari 2021 heeft het college kennis genomen van het Participatierapport Rijksstraatweg 125 en ingestemd met het aangaan van een intentieovereenkomst ten behoeve van de ontwikkeling van de 36 woningen.

Op 5 april 2021 heeft het college ingestemd met de haalbaarheidsanalyse en het ruimtelijk plan voor het initiatief als startpunt voor het Stedenbouwkundig Plan en de voorbereiding van de anterieure overeenkomst.

Het Stedenbouwkundig Plan is op 29 september 2022 door de gemeenteraad vastgesteld. De anterieure overeenkomst, waarin onder andere het verhalen van de gemeentelijke kosten en de planschade zijn geregeld, is eind december 2022 getekend.

Op 24 januari 2023 heeft het college het ontwerp bestemmingsplan vrij gegeven voor ter inzagelegging. Vanaf 2 februari 2023 heeft het plan 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn 2 zienswijzen ontvangen. De zienswijzen leiden op onderdelen tot een wijziging in het vast te stellen bestemmingsplan.

Waarom dit raadsvoorstel?

De beoogde herontwikkeling kan niet binnen het geldende bestemmingsplan gerealiseerd worden. Om de ontwikkeling van 36 woningen mogelijk te maken is het nieuwe bestemmingsplan 'Rijksstraatweg 125' opgesteld. Het vaststellen van een bestemmingsplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad.

Wat gaan we doen?

De gemeenteraad wordt gevraagd om het bestemmingsplan 'Rijksstraatweg 125 te Duivendrecht' gewijzigd vast te stellen. Met het vaststellen van het bestemmingsplan door de gemeenteraad is het mogelijk om een omgevingsvergunning aan te vragen en te verlenen voor de gewenste ontwikkeling.

Wat is het maatschappelijke effect?

Met deze ontwikkeling wordt invulling gegeven aan maatschappelijke opgaven zoals de energietransitie, de klimaatadaptatie en de woningbouwopgave. De beoogde ontwikkeling wordt daarbij maatschappelijk aanvaardbaar geacht, aangezien in de regio een sterke vraag is naar woningen, en de beoogde ontwikkeling bovendien voorziet in de realisatie van nieuwbouw op een locatie tussen bestaande bebouwing die uitermate geschikt is voor woningbouw.

De beoogde ontwikkeling voorziet, mede vanwege de verschillende woningtypes die worden voorzien, in woningen die goed aansluiten op de voornoemde doelgroepen.

Welke argumenten en keuzemogelijkheden zijn er?

Zienswijzen

De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord en hebben geleid tot de volgende aanpassingen van het vast te stellen bestemmingsplan:

- Aan de verbeelding en de planregels is de bestemming 'tuin' toegevoegd.
- In het nieuwe artikel 12 (door het toevoegen van een artikel over tuin) zijn de regels met betrekking tot parkeren aangescherpt, zodat bij een eventuele toekomstige wijziging van het soort woningen parkeren goed geregeld is. bij eventuele wijzigingen aan het plan.
- In het ontwerpbestemmingsplan worden de termen 'bevoegd gezag' en 'burgemeester en wethouders' beiden gebruikt in de regels. 'Bevoegd gezag' wordt vervangen door het 'college van burgemeester en wethouders'.
- De afwijkingsbevoegdheid voor lichtmasten is aangepast (verlaagd van 8 meter naar 5 meter).
- De afwijkingsbevoegdheid voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is aangepast (verlaagd van 10 meter naar 5 meter).

Voor een compleet overzicht van alle doorgevoerde wijzigingen wordt verwezen naar de Nota van wijzigingen.

Vaststellen bestemmingsplan

Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan gewijzigd ter vaststelling voor te leggen aan de gemeenteraad. Dit is een volgende stap richting realisatie van dit project, dat past binnen de kaders van het Ruimtelijk Beleid voor het gebied en het is tevens conform de inspanningsverplichting volgens de gesloten anterieure overeenkomst tussen ontwikkelaar en gemeente.

Indien het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld kan voor de beoogde ontwikkeling geen omgevingsvergunning worden verleend. Daarnaast is het met het huidige bestemmingsplan niet mogelijk om woningen te realiseren op de kavel, wat ingaat tegen de wens om het gebied te transformeren en de wens om meer woningen te realiseren.

Wat hebben we hiervoor nodig?

De kosten die hieraan vooraf gegaan 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.

In de anterieure overeenkomst is tevens vastgelegd dat de kosten van de herinrichting van de openbare ruimte en de benodigde watercompensatie voor rekening zijn van de initiatiefnemer.

Wie is erbij betrokken en hoe communiceren we?

Het ontwerpbestemmingsplan (inclusief alle daarbij behorende stukken) heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft een ieder een zienswijze op het bestemmingsplan kunnen indienen bij de gemeenteraad.

Er zijn twee zienswijzen ingediend. De initiatiefnemer is hiervan op de hoogte gesteld. De indieners ontvangen de concept nota van beantwoording nadat het college van B&W heeft ingestemd met het vast te stellen bestemmingsplan, en voorafgaand aan de behandeling in de raadscommissie.

De terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan wordt bekend gemaakt in het Weekblad voor Ouder-Amstel, op de gemeentelijke website en in het Gemeenteblad. Tevens wordt het plan raadpleegbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl. Ook de wettelijke overlegpartners worden, conform artikel 3.8 Wro, geïnformeerd dat het bestemmingsplan vastgesteld wordt en ter inzage gelegd wordt.

De normale gang van zaken zou zijn dat het plan, als de gemeenteraad het op 29 juni 2023 vast stelt, met ingang van donderdag 13 juli 2023 ter inzage ligt. De zomervakantie start op 22 juli 2023. Het is niet wenselijk dat het plan maar 9 dagen buiten de zomerperiode ter inzage ligt. Het bestemmingsplan wordt daarom pas begin september 2023 gepubliceerd. Naast de brief, waarmee de indieners van de zienswijzen worden geïnformeerd over het vervolgtraject, informeert de initiatiefnemer de directe omgeving hierover.

Wat is het vervolg?

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt het vastgestelde bestemmingsplan gedurende (vanaf begin september 2023) zes weken ter inzage gelegd. Tegen dit besluit 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, die tijdig een zienswijze hebben ingediend en niet-belanghebbenden van wie redelijkerwijs niet verwacht kon worden dat zij een zienswijze hebben ingediend, kunnen hier gebruik van maken..

Het besluit treedt in werking en is onherroepelijk op de dag nadat de beroepstermijn is afgelopen en er geen beroep is ingesteld.

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt iedere volgende aanvraag omgevingsvergunning getoetst aan het nieuwe bestemmingsplan (evenals op de bouwverordening, de welstand en het bouwbesluit). Als de plannen voldoen aan alle gestelde eisen, verleent de gemeente de vergunning. Initiatiefnemer kan na het vaststellen van het bestemmingsplan de omgevingsvergunning aanvragen.

Hoe monitoren en evalueren we?

N.v.t.