

Nummer 2019/79

datum raadsvergadering : 12 december 2019
onderwerp : Bestemmingsplan "Middenweg"
portefeuillehouder : B. de Reijke
datum raadsvoorstel : 5 november 2019

Samenvatting:

Frisobouw heeft het initiatief genomen om op een terrein van het voormalige garagebedrijf Compier (hoek Middenweg/Holendrechteweg) 19 woningen te realiseren. Het bouwplan is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan "Ouderkerk aan de Amstel", op grond waarvan het perceel een bedrijfsbestemming heeft. Voor dit terrein is daarom een nieuw (concept)bestemmingsplan opgesteld waarin de woningbouw mogelijk wordt gemaakt. In hun vergadering van 24 april 2018 hebben burgemeester en wethouders in principe met dit conceptontwerp bestemmingsplan ingestemd. Daarna is het inspraaktraject gestart. Naar aanleiding van de uitkomsten van de inspraak is het plan aangepast, waarbij zoveel mogelijk tegemoet is gekomen aan de wensen/eisen van de insprekers. Het aangepaste (ontwerp)plan is ter inzage gelegd. Door omwonenden zijn zienswijzen ingebracht. Deze hebben met name betrekking op het aantal woningen en in verband daarmee verlies van uitzicht en privacy. Burgemeester en wethouders zijn van mening dat dit plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en dat de belangen van reclamanten niet onevenredig worden geschaad.

In verband met de uitspraak van de Raad van State Van 29 mei 2019 over de toepassing van het Programma Aanpak Stikstof (PAS) heeft de ontwikkelaar besloten het plan "on hold" te zetten in verband met mogelijke stikstoftoename op bijvoorbeeld het Natura 2000-gebied Botshol. Onlangs is een nieuwe AERIUS calculator beschikbaar gesteld om stikstofdepositie te berekenen. De ontwikkelaar heeft een AERIUS-berekening laten doen. Daaruit blijkt dat er geen sprake is van toename in depositie op Natura 2000-gebieden. Ten aanzien van stikstofdepositie is het plan daarom uitvoerbaar gebleken.

Wat is de juridische grondslag?

Artikel 3.1.1. (en verder) van de Wet ruimtelijke ordening

Wat is de voorgeschiedenis?

Frisobouw heeft het initiatief genomen om op een terrein van het voormalige garagebedrijf Compier (hoek Middenweg/Holendrechteweg) 19 woningen te realiseren. Om dit mogelijk te maken is een conceptbestemmingsplan opgesteld. Daarop heeft een inspraaktraject plaatsgevonden. Naar aanleiding van de uitkomsten van de inspraak is het plan aangepast. Na het inspraaktraject op het conceptbestemmingsplan is het (aangepaste) ontwerpplan ter visie gegaan. Omwonenden hebben ter zake zienswijzen ingebracht.

Wat is er aan de hand?

Woningbouw is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan "Ouderkerk aan de Amstel", op grond waarvan het perceel een bedrijfsbestemming heeft. Voor dit terrein is daarom een nieuw (concept)bestemmingsplan opgesteld waarin woningbouw mogelijk wordt gemaakt. De ontwikkelaar heeft meerdere bijeenkomsten voor omwonenden (bewoners Nederhoven en de Holendrechteweg) georganiseerd. Ook door de gemeente zijn een aantal overleggen geïnitieerd. Hun bezwaren tegen de woningbouw op het Compierterrein zijn – kort gezegd – de volgende: er worden teveel woningen gebouwd waardoor hun uitzicht en privacy wordt aangetast.

Voorgestelde aanpassingen:

Een aantal zienswijzen had betrekking op het handhaven van de bestaande sloot en de groenstrook aan de zijde van Nederhoven. Deze gronden hebben in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan een verkeersbestemming. Deze sloot ende groenstrook zullen behouden blijven. Om dit juridisch te waarborgen wordt de raad voorgesteld de bestemming van deze gronden te wijzigen in "Water" en "Groen".

De ontwikkelaar heeft zijn plan voorgelegd aan de Welstandcommissie. De Welstandcommissie was beducht voor een wildgroei aan bergingen en schuttingen in de tuinen die grenzen aan het openbaar gebied (de Middenweg). De positionering van dit blokje sociale woningen is het resultaat van het participatieproces met de omwonenden. Door aan te sluiten op de rooilijn van Nederhoven wordt op dit punt grotendeels tegemoet gekomen aan hun eisen met betrekking tot uitzicht. Om die reden hechten we eraan de ("omgekeerde") situering te handhaven. Om de vrees van de Welstandcommissie enigszins weg te nemen wordt de raad voorgestelde om het bestemmingsplan op ondergeschikte punten aan te passen. Het betreft de wijziging van een strook grond achter de aaneengesloten woningen aan de Middenweg van "Tuin" in "Water" en het toevoegen aan de regels dat de hoogte van de erf- en terreinafscheidingen aan de achterzijde van deze woningen maximaal 2 meter mag zijn over een lengte van 5 m. gerekend vanaf de achtergevelrooilijn. Voor het overige deel van dit terrein mogen deze niet hoger zijn dan 1 meter.

Stikstof:

In verband met de uitspraak van de Raad van State Van 29 mei 2019 over de toepassing van het Programma Aanpak Stikstof (PAS) heeft de ontwikkelaar besloten het plan "on hold" te zetten in verband met mogelijke stikstoftoename op bijvoorbeeld het Natura 2000-gebied Botshol. Onlangs is een nieuwe AERIUS calculator beschikbaar gesteld om stikstofdepositie te berekenen. De ontwikkelaar heeft een AERIUS-berekening laten doen. Daaruit blijkt dat er geen sprake is van toename in depositie op Natura 2000-gebieden. Ten aanzien van stikstofdepositie is het plan daarom uitvoerbaar gebleken.

Wat gaan we doen?

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan "Middenweg" gewijzigd vast te stellen.

Welke argumenten en keuzemogelijkheden zijn er

Feitelijke en belangrijkste toetsingskader is "een goede ruimtelijke ordening". Dit kan grofweg worden gedefinieerd als de zorg voor een goede en duurzame woon- en leefomgeving. Het impliceert ook een afweging tussen alle in het geding zijnde belangen, waaronder de belangen van omwonenden.

Het terrein is particulier eigendom. Dit betekent dat in eerste instantie de eigenaar bepaalt welke ontwikkelingen er zullen plaatsvinden. De mogelijkheden voor de gemeente om het plan aan te passen zijn beperkt. De gemeente dient het bestemmingsplan te toetsen aan bestaand beleid en regelgeving en aan een goede ruimtelijke ordening. Als daaraan wordt voldaan kan medewerking worden verleend aan het initiatief. Het voorliggende plan voldoet aan deze eisen.

Met (vertegenwoordigers van) omwonenden heeft de gemeente en - met name - de ontwikkelaar een intensief participatietraject gevoerd. In reactie op hun wensen heeft de ontwikkelaar het oorspronkelijke conceptplan drastisch gewijzigd. In het nieuwe ontwerpplan (met 19 woningen inclusief 30% sociale woningbouw, zijnde 6 woningen) heeft de ontwikkelaar de centrale ontsluitingsweg vervangen door een ontsluiting aan de oostzijde van het perceel en is de verbinding met Nederhoven komen te vervallen. Het appartementencomplex voor de sociale woningbouw is vervangen door grondgebonden woningen. Ook zijn er diverse individuele verzoeken ingewilligd. Hiermee is in belangrijke mate tegemoetgekomen aan de door omwonenden kenbaar gemaakte bezwaarpunten. Recht op uitzicht bestaat niet. Wellicht zal er sprake zijn van minder privacy dan nu het geval is. De toekomstige situatie is niet afwijkend van een vergelijkbare buurt. In dit geval kan geconstateerd worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Binnenstedelijke transformatie en verdichting sluit aan bij onze lokale en provinciale woonvisie en structuurvisie.

Reclamanten zijn van mening dat er onvoldoende rekening is gehouden met hun belangen. Zij willen namelijk dat er minder woningen gebouwd worden. Ze hebben daarom in samenspraak met de ontwikkelaar een alternatief plan voor 13 woningen zonder sociale woningbouw aan de raad aangeboden. De agendacommissie heeft besloten dit plan niet te agenderen. Om dit woningbouwplan met sociale woningbouw haalbaar te maken is het noodzakelijk om meer woningen te realiseren dan door reclamanten wordt gewenst. De eis van 30% sociale woningbouw is staand beleid, zoals opgenomen in de Woonvisie. Het bouwen van woningen in het sociale segment kost geld en het hebben van een percentage sociale woningbouw in de woonvisie biedt een drukmiddel richting ontwikkelaar. Het niet hanteren van het percentage sociale woningbouw zal zeker leiden tot precedënten.

De ingebrachte zienswijzen zijn gebundeld in de bijgevoegde "Nota beantwoording zienswijzen". Voor een uitgebreide weergave en beantwoording daarvan verwijzen wij naar deze nota. Tevens is de beantwoording van de inspraakreacties bijgevoegd.

Er is onderzoek gedaan naar de diverse milieuaspecten, zoals ecologie, archeologie, bodem, geluid, luchtkwaliteit en geur (vanwege de manege). Geen van deze aspecten vormt een belemmering voor de woningbouw. Het voorontwerp bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg voorgelegd aan de provincie en Waternet. Deze instanties hadden geen bedenkingen tegen dit plan.

Wat hebben we hiervoor nodig?

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan worden gedragen door de initiatiefnemer. De exploitatiekosten worden verhaald middels een anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente. Om die reden behoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld.

Wie is erbij betrokken en hoe communiceren we?

Zie hiervoor. De indieners van de zienswijzen krijgen persoonlijk bericht omtrent het collegestandpunt over de zienswijzen en over de mogelijkheid om in te spreken bij de commissievergadering van 26 november 2019.

Wat is het vervolg?

Na de vaststelling door de raad zal het plan wederom gedurende 6 weken ter inzage liggen. Voor belanghebbenden die zienswijzen bij der raad hebben ingebracht bestaat de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.