

Nummer 2019/ 77

datum raadsvergadering	:	12 december 2019
onderwerp	:	Verklaring van Geen Bedenkingen Verkeersschool Nelen
portefeuillehouder	:	M.C. van der Weele
datum raadsvoorstel	:	18 oktober 2019

Samenvatting

In de anterieure overeenkomst met gemeente Amsterdam over de Joan Muyskenweg zijn o.a. afspraken gemaakt over de ontwikkeling van de kavel ten westen van PostNL. Amsterdam is eigenaar van deze kavel en heeft Verkeersschool Nelen de mogelijkheid gegeven om deze kavel te ontwikkelen. Nelen moet met het kantoor op de huidige locatie (H.J.E. Wenckebachweg) weg ivm ontwikkelingen door gemeente Amsterdam. Door de ontwikkeling van De Nieuwe Kern zullen ook de terreinen die nu gehuurd worden ten behoeve van rijlessen niet langer beschikbaar zijn.

De ontwikkeling van de verkeersschool op deze kavel past niet in het huidige bestemmingsplan. Het college van burgemeester & wethouders (hierna: college) is voornemens om de omgevingsvergunning te verlenen. Gezien het raadsvoorstel van 26 april 2012 is er geen Verklaring van geen Bedenkingen van de gemeenteraad nodig.

De raad wordt wel gevraagd het beeldkwaliteitsplan voor de betreffende kavel vast te stellen en te verklaren dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Wat is de juridische grondslag?

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 3.2 van de Wabo. De aanvraag is beoordeeld aan artikel 2.10 en de activiteit planologisch strijdig gebruik aan artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Voorts is de aanvraag getoetst aan de Bouwverordening gemeente Ouder-Amstel 2012, het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht.

Wat is de voorgeschiedenis?

Gemeente Ouder-Amstel heeft in mei 2018 een anterieure overeenkomst met gemeente Amsterdam gesloten ten behoeve van de komst van de verlengde Joan Muyskenweg. In de bijlage van deze overeenkomst zijn afspraken (op het gebied van financiën en planning) opgenomen over de ontwikkeling van de kavel ten westen van PostNL. Deze kavel is in eigendom van gemeente Amsterdam die deze graag aan Verkeersschool Nelen (hierna: Nelen) in erfpacht wil uitgeven. De kavel maakt onderdeel uit van het plangebied van De Nieuwe Kern (hierna: DNK).

Waarom dit raadsvoorstel?

De ontwikkeling van de kavel ten behoeve van de komst van Nelen past niet in het huidige bestemmingsplan Strandvliet 1970. Daarom moet een uitgebreide procedure gevolgd worden. 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. De ontwikkeling van de betreffende kavel ten behoeve van de komst van de verkeersschool valt onder een van deze categorieën: *in gevallen waarbij een activiteit in overeenstemming is met een stedenbouwkundige visie, gebiedsvisie of daarmee gelijk te stellen ruimtelijk kader dat is vastgesteld door de gemeenteraad.*

Door het vaststellen van de Nota van Uitgangspunten voor De Nieuwe Kern door de gemeenteraad op 12 december 2013 en het vaststellen van de

Samenwerkingsovereenkomst op 28 september 2017 zijn er ruimtelijke kaders vastgesteld.

Echter, het vaststellen van het beeldkwaliteitsplan voor de kavel voor Nelen is een raadsbesluit.

Wat gaan we doen?

Het college vraagt de gemeenteraad om:

- het beeldkwaliteitsplan voor deze kavel vast te stellen ;
- te verklaren dat er geen exploitatieplan wordt vastgesteld omdat het kostenverhaal door de anterieure overeenkomst met gemeente Amsterdam voor de Joan Muyskenweg is geregeld.

Wat is het maatschappelijke effect?

Welke argumenten en keuzemogelijkheden zijn er?

Nelen is momenteel al in het plangebied van DNK aanwezig; het huurt een deel van het parkeerterrein van Borchland ten behoeve van lessen voor bussen en vrachtwagens. Daarnaast wordt op P-Bus rijles voor motoren gegeven. Het kantoor van Nelen zit momenteel nog op de H.J.E. Wenckebachweg. Vanwege ontwikkelingen daar is de huurovereenkomst opgezegd door gemeente Amsterdam. Met het oog op de ontwikkeling van De Nieuwe Kern en het feit dat dan ook Borchland en P-Bus niet meer bruikbaar zijn, is Nelen op zoek gegaan naar een andere locatie waar alle activiteiten (kantoor en lesruimte) gecombineerd konden worden. Gemeente Amsterdam (eigenaar van de kavel) heeft de kavel ten westen van PostNL hiervoor voorgesteld.

Gemeente Amsterdam heeft gevraagd aan Ouder-Amstel of de betreffende kavel ontwikkeld mag worden vooruitlopend op het vaststellen van de structuurvisie voor het hele gebied van DNK. Ouder-Amstel is hiermee akkoord gegaan omdat 1) de ligging van deze kavel niet zodanig is, dat afstemming met en inpassing in het plan voor het gehele gebied van DNK noodzakelijk is; 2) door het sluiten van de anterieure overeenkomst over deze kavel Amsterdam de relatie met DNK onderschrijft inclusief de reeds gemaakte kosten door Ouder-Amstel die uiteindelijk op de ontwikkelaars verhaald gaan worden.

Afspraken over de financiën voor de voorbereiding van de ontwikkeling van de kavel zijn vastgelegd in de overeenkomst met Amsterdam. Echter zijn ook met Nelen afspraken gemaakt en vastgelegd, maar dan op het gebied van stedenbouw, duurzaamheid en social return. Hiervoor zijn - net als bij de ontwikkeling van PostNL - eisen opgesteld waar Nelen zich aan moet houden bij het bouwen van hun pand. Voor de inrichting van de kavel, het aanzicht van het gebouw en de stedenbouw is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, die met dit raadsbesluit voorligt ter vaststelling. Besloten is om een apart beeldkwaliteitsplan te maken (en niet de huidige welstandsnota te gebruiken) omdat de kavel in de hoek van de Joan Muyskenweg ligt, dus zichtbaar is als men er vanuit de Van der Madeweg op rijdt. Daarnaast was het hierdoor mogelijk hierdoor extra eisen op te nemen (tov de welstandsnota) om het pand te laten aansluiten bij het gebouw van PostNL.

Momenteel ligt veel nadruk op de stikstoftoename bij bouwvergunningen. Daarom is voor deze ontwikkeling een berekening opgesteld. Uit deze berekening blijkt dat én voor de tijdelijke bouwfase van het pand én voor de permanente gebruiksfase geen gevolgen ontstaan voor het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, de Botshol.

Wat hebben we hiervoor nodig?

In de anterieure overeenkomst met gemeente Amsterdam voor de Joan Muyskenweg is in de bijlage een begroting opgenomen voor de ontwikkeling van de kavel ten westen van PostNL, waarvoor Nelen inmiddels een omgevingsvergunning heeft aangevraagd. In

die begroting zijn bijvoorbeeld het maken van het beeldkwaliteitsplan, de eisen op het gebied van duurzaamheid en social return, maar ook uren voor overleggen en projectmanagement opgenomen. Door het sluiten van de anterieure overeenkomst is het niet nodig een exploitatieplan vast te stellen.

Daarnaast worden ook de gebruikelijke leges in rekening gebracht.

Wie is erbij betrokken en hoe communiceren we?

Naast Nelen zelf, is gemeente Amsterdam betrokken als grondeigenaar van het betreffende perceel.

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

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.

Wat is het vervolg?

Op het moment dat de gemeenteraad het beeldkwaliteitsplan vaststelt, kan de vergunning ter inzage worden gelegd. Vanaf dat moment staat de vergunning 6 weken open voor zienswijzen.

Hoe monitoren en evalueren we?

Op het moment dat er zienswijzen op de vergunning worden ingediend, zullen deze beantwoord worden. Vervolgens wordt de Nota van Beantwoording voorgelegd aan het college die de definitieve vergunningen (eventueel in aangepaste vorm) kan vaststellen.