

Aan
de gemeenteraad

Datum 3 november 2020
Zaaknummer InProces BBV: 2020-0146132
Betreft Vaststellen bestemmingsplan Amstelwijck 2020

Vergadering van

Portefeuillehouder: Maarten Burggraaf
Begrotingsprogramma Bouwend en Bereikbaar Dordrecht
Pijler Fysieke Leefomgeving
Kernteam/Opgave: Ruimtelijke Kwaliteit - Juridisch Planologisch Advies
Auteur: Dirk van de Rijdt
E-mail: dh.van.de.rijdt@dordrecht.nl
Verantwoordelijke: Dirk van de Rijdt
Openbaar: Ja

Voorgesteld besluit

de ingekomen zienswijzen 1 t/m 13 ontvankelijk te verklaren en in te stemmen met de beantwoording daarvan zoals aangegeven in de nota zienswijzen, opgenomen als bijlage bij het raadsvoorstel;

naar aanleiding van de ingediende zienswijzen en de voorgestelde ambtshalve aanpassingen, het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen zoals aangegeven in de Staat van wijzigingen opgenomen als bijlage bij het raadsvoorstel;

geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;

de werking en uitvoering van het bestemmingsplan Amstelwijck 2020 door het college te laten monitoren en zo nodig te laten bijstellen volgens de procedure zoals opgenomen in artikel 29 van het ontwerpbestemmingsplan;

het algemeen delegatiebesluit bestemmingsplan verbrede reikwijdte vast te stellen;

de welstandsnota aan te vullen met het beeldkwaliteitsplan zoals opgenomen als bijlage 9 bij het bestemmingsplan;

kennis te nemen van het advies van de commissie m.e.r. en de naar aanleiding daarvan opgestelde aanvulling van de milieueffectrapportage;

de hogere waarden opgenomen in artikel 4.3.2. onder g van het ontwerpbestemmingsplan op grond van artikel 110a Wet geluidhinder vast te stellen.

Raadsvoorstel

Hoe zijn de bevoegdheden rond dit onderwerp verdeeld?

Het ontwerpbestemmingsplan Amstelwijck 2020 is met bijbehorende stukken door het college ter inzage gelegd met de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen. De raad is bevoegd

tot vaststelling van het bestemmingsplan en beslist op voorstel van het college of de ingediende zienswijzen aanleiding vormen het ontwerpbestemmingsplan aan te passen. Het college kan ook ambtshalve voorstellen doen tot aanpassing. De raad kan via een amendement ook zelf wijzigingen aanbrengen in het bestemmingsplan.

Wat is het doel?

Het bestemmingsplan Amstelveen 2020 voorziet in de ontwikkeling van een nieuw woongebied volgens de ambities van ontwikkelperspectief Amstelveen (dossier 2291695 18 december 2018). De uitvoering van het bestemmingsplan draagt bij aan de opgave van de bouwende stad en de door u vastgestelde woningbouwprogrammering. Daarnaast draagt de uitvoering van het bestemmingsplan bij aan het halen van de ambities uit de gemeentelijke Structuurvisie Dordrecht 2040, met name op de onderdelen ruimtelijke kwaliteit, mobiliteit, klimaat, gezondheid en energie. Dit is vertaald naar de doelen van het bestemmingsplan zoals vastgelegd in artikel 3. Bij de uitvoering van het bestemmingsplan zijn wij gehouden die doelen te halen.

Op grond van de Crisis- en herstelwet is het plangebied als onderdeel van de spoorzone door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties aangewezen als gebied waar nu al vooruit gelopen mag worden op de Omgevingswet. Dat biedt de mogelijkheid om in dit bestemmingsplan een bredere reikwijdte toe te passen en ook onderwerpen als gezondheid, duurzaamheid en milieu te regelen. Een dergelijk bestemmingsplan met verbrede reikwijdte biedt daarnaast de mogelijkheid om nu al het bestemmingsplan vast te stellen, terwijl nog niet helemaal duidelijk is hoe het woongebied er uitkomt te zien. Dit plan maakt daar gebruik van door onderwerpen als duurzaamheid, klimaat, ruimtelijke kwaliteit en mobiliteit veel meer in hoofdlijnen vast te leggen en de uitwerking te laten plaatsvinden op het moment dat de ontwikkelingen concreet zijn, dus in de fase van vergunningverlening. Op deze manier kan de raad nu de kaders vastleggen die ruimte geven voor de markt om met plannen te komen die bijdragen aan de doelen van het gebied. Aan deze kaders moet bij vergunningverlening getoetst worden door het college.

Wat zijn per beslispunt de argumenten en wat is hierop de toelichting?

Beslispunt 1. De ingekomen zienswijzen 1 t/m 13 ontvankelijk te verklaren en in te stemmen met de beantwoording daarvan zoals aangegeven in de nota zienswijzen, opgenomen als bijlage bij het raadsvoorstel.

In de nota zienswijzen is een voorstel gedaan tot beantwoording van de ingekomen zienswijzen, per zienswijze is aangegeven of de zienswijze wel of niet gegrond is en of dit aanleiding is tot aanpassing van het bestemmingsplan. Na vaststelling van het bestemmingsplan zal de nota worden toegezonden aan de indieners van de zienswijzen.

In de nota zienswijzen zijn ook de reacties verwerkt zoals ingediend tijdens het Sprekersplein op 15 oktober 2020 tijdens de commissie Grote Projecten.

Beslispunt 2. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen en de voorgestelde ambtshalve aanpassingen, het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen zoals aangegeven in de staat van wijzigingen opgenomen als bijlage bij het raadsvoorstel.

De zienswijzen vormen aanleiding het bestemmingsplan op enkele onderdelen aan te passen. Het betreft hier met name het verzoek van alle indieners om meer duidelijkheid te geven over het behoud van bestaand groen, landschap en natuur. Daarnaast is nog sprake van enkele aanpassingen die geen betrekking hebben op de hoofdopzet van het plan.

Ambtshalve is het nog gewenst het bestemmingsplan aan te passen op de uitkomsten van het uitgevoerde geuronderzoek van Pelican Rouge. Het onderzoek laat zien dat de geurcontour zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan kan worden terug gebracht tot een hindercirkel die ter plaatse van het parkeerterrein van de sportverenigingen maximaal 50 meter over het plangebied loopt. Door in het deelgebied voldoende afstand te houden tot de A16 hoeft deze contour geen belemmering te vormen voor de woningbouw. Bij de definitieve verkaveling voor het deelgebied Midden zal dit nog nader afgewogen worden. Ambtshalve wordt tevens voorgesteld de bepaling van artikel 23.5.3 onder b "mag het groepsrisico niet meer bedragen dan 0,75 maal de oriëntatiewaarde" te schrappen. Deze bepaling is ook al opgenomen in artikel 14.1.1 onder a. Zie in dit verband ook de toelichting onder beslispunt 5. Daarnaast wordt voorgesteld het bestemmingsplan op onderschikte onderdelen ambtshalve aan te passen.

Beslispunt 3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Met uitzondering van de locatie Refaja zijn alle te ontwikkelen gronden eigendom van de gemeente. Het verhaal van kosten aan ontwikkelaars zoals opgenomen in de grex is op die manier via de gronduitgifte verzekerd. Voor de locatie Refaja is met de ontwikkelaar ABB een anterieure overeenkomst gesloten waarin sluitende afspraken zijn gemaakt over de bijdrage van ABB aan de grex voor Amstelveen. Een exploitatieplan is in dat geval niet meer nodig om het kostenverhaal te verzekeren.

Beslispunt 4 De werking en uitvoering van het bestemmingsplan Amstelveen 2020 te monitoren en zo nodig te laten bijstellen volgens de procedure zoals opgenomen in artikel 29 van het bestemmingsplan.

Omdat sprake is van een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte met een globale planmethodiek stuurt u op een andere manier dan gebruikelijk op de uitvoering van het bestemmingsplan. In artikel 29 van het ontwerpbestemmingsplan is daarom een bepaling opgenomen die ons verplicht iedere twee jaar een rapportage aan de raad op te stellen waarin we aangegeven of we nog op koers liggen om de doelen te halen. Dat biedt u als raad de gelegenheid om in de situatie dat doelen niet gehaald (dreigen te) worden tijdig bij te sturen en maatregelen af te dwingen waardoor die doelen wel gehaald kunnen worden.

Beslispunt 5 Delegatie

Hoofdstuk 4 van het bestemmingsplan bevat beoordelingsregels die bij vergunningverlening door ons als college toegepast worden. Tijdens de uitvoering van het plan kan blijken dat het nodig is deze regels aan te passen om de gestelde doelen te kunnen halen. Dat kan zowel een verscherping als versoepeling van de regel inhouden. Wij willen de raad voorstellen dat wij als college de bevoegdheid krijgen deze regels aan te passen als dat voor een goede uitvoering van het bestemmingsplan noodzakelijk is. Op die manier zijn wij in staat snel in te spelen op gewijzigde omstandigheden zonder daarbij de hoofdopzet en de doelen van het plan aan te tasten. Een voorbeeld kan dit verduidelijken. Artikel 14 stelt als eis dat het groepsrisico in de spoorzone maximaal 0,75 x de oriëntatiewaarde mag bedragen. Die eis past goed bij een suburbaan woonmilieu. Die eis kan straks te beperkend blijken als we langs het spoor een stedelijk woonmilieu willen maken gecombineerd met een treinhalte. In dat geval krijgen wij de mogelijkheid het bestemmingsplan te wijzigen en 1,25 x de oriëntatiewaarde toe te staan. De eventuele aanpassing is alleen mogelijk binnen de hoofdregels die gesteld zijn in hoofdstuk 2 en 3 van de regels en binnen het gemeentelijke beleid, zoals opgenomen in de structuurvisie. Het bestemmingsplan bepaalt dat Amstelveen een veilig woonomgeving moet worden. In de structuurvisie is dat voor een stedelijk woonmilieu nader beperkt tot maximaal 1,5 x de oriëntatiewaarde. Bij het wijzigen van het bestemmingsplan is het college gehouden te voldoen aan beleid vastgesteld door de raad.

Beslispunt 6 De welstandsnota aan te vullen met het beeldkwaliteitsplan zoals opgenomen als bijlage 9 bij het bestemmingsplan.

De huidige Welstandsnota van de gemeente kent nu nog geen regels die specifiek voor Amstelveen gelden. Dat betekent dat de welstandscommissie bij de toetsing van omgevingsvergunning terug moet vallen op de algemene welstandscriteria. Dat maakt de welstandstoetsing minder voorspelbaar voor bouwers en belanghebbenden. Dat is gelet op de gewenste ruimtelijke kwaliteit en de rechtszekerheid voor de aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwen, niet wenselijk. Het opgestelde beeldkwaliteitsplan biedt die duidelijkheid wel en biedt de welstandscommissie een concreet toetsingskader waardoor de advisering op maat mogelijk wordt.

Beslispunt 7 Kennis te nemen van de opgestelde milieueffectrapportage, het advies van de commissie m.e.r. en de naar aanleiding daarvan opgestelde aanvulling van de milieueffectrapportage.

Voor het bestemmingsplan is een milieueffectrapportage opgesteld dat ter beoordeling aan de commissie m.e.r. is gestuurd. Op 26 augustus 2020 heeft de commissie advies uitgebracht. Om te komen tot een volwaardige afweging van het milieubelang adviseert de commissie de opgestelde milieueffectrapportage nog op 4 onderdelen aan te vullen. Die aanvulling van de milieueffectrapportage is als bijlage bij het raadsvoorstel opgenomen. De aanvulling ziet vooral op een betere motivering en verantwoording van de gemaakte keuzes en vormt geen aanleiding tot

aanpassing van het bestemmingsplan. Wel is beter inzichtelijk gemaakt hoe de uitvoering van het bestemmingsplan zal leiden tot minder nadelige milieueffecten dan in het hoofdrapport was aangenomen.

Het toetsingsadvies en de aanvulling van de MER is opgenomen als bijlage bij het raadsvoorstel. De milieueffectrapportage (het hoofdrapport) is opgenomen als bijlage 5 bij het bestemmingsplan.

Beslispunt 8 De hogere waarden opgenomen in artikel 4.3.2. onder g van het bestemmingsplan op grond van artikel 110a Wet geluidhinder vast te stellen.

Op grond van het besluit Crisis- en herstelwet mag in afwijking van de Wet geluidhinder een hogere waarde besluit deel uitmaken van het bestemmingsplan en mag het detailniveau van het akoestisch onderzoek worden afgestemd op het detailniveau en de fase van voorbereiding van het bestemmingsplan. In dit bestemmingsplan wordt daar gebruik van gemaakt.

Wat zijn kanttekeningen en/of risico's bij dit voorstel?

Het risico is aanwezig dat indieners van zienswijzen in beroep gaan bij de Raad van State. Dat kan vertraging opleveren bij uitvoering van het plan en de vergunningverlening. Daarnaast is het van belang dat het geluidscherm tijdig wordt gerealiseerd omdat de op te leveren woningen anders niet voldoen aan geluidregels in het bestemmingsplan.

Welk (participatie)proces is doorlopen om tot dit voorstel te komen?

Het bestemmingsplan heeft een uitgebreid participatieproces doorlopen. In het participatieverslag is hiervan uitgebreid verslag gedaan. Het verslag is opgenomen als bijlage 3 bij het ontwerpbestemmingsplan.

Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?

Bestemmingsplan verbrede reikwijdte Amstelveen 2020 - Raadsinformatiebrief;
Bestemmingsplan verbrede reikwijdte Amstelveen 2020 - Raadsinformatiebrief;

Hoe wordt dit betaald?

Er is met de eigenaar een anterieure overeenkomst afgesloten.

Wat is het vervolg op het raadsbesluit?

Het vaststellingsbesluit wordt gepubliceerd en gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende die termijn kunnen diegene die een zienswijze hebben ingediend en belanghebbenden, die aan kunnen tonen redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest tijdig hun zienswijze kenbaar te maken, beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tegen de onderdelen die ten opzichte van het ontwerp gewijzigd worden staat ook beroep open voor belanghebbenden die geen zienswijzen hebben ingediend.



De raad van de gemeente DORDRECHT;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 3 november 2020 inzake Vaststellen bestemmingsplan Amstelwijck 2020;

gelet op artikel 160, lid 1 onder b van de Gemeentewet;
gelet op Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening, Wet milieubeheer, Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, Wet geluidhinder.;

b e s l u i t :

de ingekomen zienswijzen 1 t/m 13 ontvankelijk te verklaren en in te stemmen met de beantwoording daarvan zoals aangegeven in de nota zienswijzen, opgenomen als bijlage bij het raadsvoorstel;

naar aanleiding van de ingediende zienswijzen en de voorgestelde ambtshalve aanpassingen, het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen zoals aangegeven in de Staat van wijzigingen opgenomen als bijlage bij het raadsvoorstel;

geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;

de werking en uitvoering van het bestemmingsplan Amstelwijck 2020 door het college te laten monitoren en zo nodig te laten bijstellen volgens de procedure zoals opgenomen in artikel 29 van het ontwerpbestemmingsplan;

het algemeen delegatiebesluit bestemmingsplan verbrede reikwijdte vast te stellen;

de welstandsnota aan te vullen met het beeldkwaliteitsplan zoals opgenomen als bijlage 9 bij het bestemmingsplan;

kennis te nemen van het advies van de commissie m.e.r. en de naar aanleiding daarvan opgestelde aanvulling van de milieueffectrapportage;

de hogere waarden opgenomen in artikel 4.3.2. onder g van het ontwerpbestemmingsplan op grond van artikel 110a Wet geluidhinder vast te stellen.

Aldus besloten in de vergadering van

Elders beschikbare bijlagen

Alle stukken die horen bij het ontwerpbestemmingsplan zijn te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl