

COLLEGEVOORSTEL

Zaaknummer: Z24-022480 / Z2023-00001893

Datum afstemming
portefeuillehouder: 5 december 2024

Portefeuillehouder: wethouder Floor Gordon

Behandelend ambtenaar:
J. Koch / N. Cuperus
4147
j.koch@amstelveen.nl
Stedelijke Ontwikkeling

Onderwerp

Besluit omgevingsvergunning project Ouderkerkerlaan 150 (Amstelwood), voor afwijken van het bestemmingsplan en het bouwen van een woontoren.

Besluit

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

1. Medewerking te verlenen aan het verzoek tot de bouw van 131 woningen in een hout-hybride woontoren, dit gelet op de ruimtelijke randvoorwaarden van de eerder vastgestelde Startnotitie Ouderkerkerlaan 150, waarbij wordt afgeweken van ter plaatse geldende bestemmingsplannen, op basis van bijgaande ruimtelijke onderbouwing;
2. Voor een deel van de 131 woningen van de woontoren hogere grenswaarden geluid vast te stellen, overeenkomstig bijgaand besluit hogere grenswaarden geluid woningen project Ouderkerkerlaan 150 (Amstelwood), ten behoeve van het besluit omgevingsvergunning;
3. Over de ingediende zienswijzen op het ontwerpbesluit omgevingsvergunning te besluiten overeenkomstig de bijgevoegde "Nota van Beantwoording zienswijzen ontwerpbesluit omgevingsvergunning woontoren project Amstelwood, Ouderkerkerlaan 150";
4. Het besluit, inzake de aanvraag omgevingsvergunning 'project Amstelwood' met de bouw van 131 woningen en een semi-verdiepte parkeergarage', betreffende een afwijkingsbesluit ex artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) juncto een omgevingsvergunning ex artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo, vast te stellen, en de omgevingsvergunning te verlenen;
5. Op grond van artikel 2, eerste lid van de Beleidsregel van de gemeenteraad van de gemeente Amstelveen houdende regels inzake verklaringen van geen bedenkingen door de gemeenteraad, vastgesteld op 12 december 2018, en gelet op de vastgestelde Startnotitie Ouderkerkerlaan 150, geen verklaring van geen bedenkingen (vvgb) voor het onderhavige besluit omgevingsvergunning voor te leggen aan de raad;
6. De procedure hogere waarden geluid (op grond van de Wet geluidhinder) voort te zetten, in het kader van het besluit omgevingsvergunning, door het gedurende zes weken ter inzage leggen van het besluit hogere grenswaarden geluid woningen project Ouderkerkerlaan 150 (Amstelwood), met de gelegenheid tot het instellen van beroep;
7. De planologische procedure, in verband met het afwijkingsbesluit ex artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 Wabo, voort te zetten, door het gedurende zes weken ter inzage leggen van het besluit omgevingsvergunning, met de gelegenheid tot het instellen van beroep;
8. Toepassing geven aan de coördinatieregeling op grond van de Coördinatieverordening Amstelveen 2018, op procedures bij punt 6 en 7;



9. De Verordening doelgroepen woningbouw Amstelveen 2018 van toepassing te verklaren op de 59 middeldure huurwoningen (van de in totaal 131 woningen).

Samenvatting

Dit collegevoorstel vraagt planologische medewerking te verlenen aan het initiatief voor bouw van een hout-hybride woontoren van circa 57,6 meter hoog en een semi-verdiepte parkeergarage op de locatie aan de Ouderkerkerlaan 150. In het gebouw worden 131 appartementen gerealiseerd.

Met het oog op het bouwinitiatief heeft de raad op 16 februari 2022 de Startnotitie Ouderkerkerlaan 150 vastgesteld als beleidskader. De ontvangen aanvraag omgevingsvergunning past binnen de ruimtelijke kaders van de startnotitie.

De woontoren voldoet aan de maximale bouwhoogte van het Luchthavenindelingbesluit (LIB), maar het gebouw behoefde (gelet op het LIB) wel een instemming met betrekking tot de radar van Schiphol. De ILT heeft een positief advies inzake de voorgestane woontoren afgegeven.

Het onderhavige project Amstelwood wijkt af van onder meer het thans geldende bestemmingsplan "Amstelveen Midden West". De onderhavige aanvraag omgevingsvergunning voor 131 woningen valt nog onder de werking van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De onderhavige procedure heeft betrekking op een omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan, de activiteit bouwen en de activiteit werken en werkzaamheden.

Op het ontwerpbesluit omgevingsvergunning zijn zienswijzen binnengekomen. De zienswijzen geven geen aanleiding om de omgevingsvergunning te wijzigen of niet te verlenen.

Doel

De realisatie van een hout-hybride woontoren met 131 appartementen, een commerciële ruimte en in pandige parkeergelegenheid op eigen terrein en deels op grond die daarvoor door de gemeente aan initiatiefnemer wordt verkocht.

Prestatie

Door middel van een afwijkingsprocedure ex artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een omgevingsvergunning verlenen voor de realisatie van de woontoren. Daarbij de benodigde hogere grenswaarden geluid vaststellen.

Voorgeschiedenis en context

De eigenaar en initiatiefnemer van het perceel Ouderkerkerlaan 150 (Amstelwood B.V) heeft de gemeente verzocht planologische medewerking te verlenen aan een bouwplan voor 131 appartementen, een commerciële ruimte en in pandige parkeergelegenheid op grotendeels eigen terrein. Het bouwplan past niet binnen het vigerende bestemmingsplan, maar vergt dat een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan wordt verleend. Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning is dit najaar in procedure gebracht.

In november 2020 hebben de gemeente en initiatiefnemer een voorovereenkomst gesloten op basis waarvan de haalbaarheid van de herontwikkeling is onderzocht. Ter uitvoering van de voorovereenkomst heeft de gemeenteraad op 16 februari 2022 de 'Startnotitie



Ouderkerkerlaan 150' vastgesteld. In deze notitie zijn de ruimtelijke en programmatische randvoorwaarden voor het project neergelegd. Om medewerking te kunnen verlenen aan de gewenste ontwikkeling is vervolgens een overeenkomst tot kostenverhaal opgesteld, waarin voorwaarden aan de herontwikkeling zijn gesteld en een exploitatiebijdrage is opgenomen voor de kosten van de gemeentelijke werkzaamheden. Op basis hiervan is het wettelijk kostenverhaal verzekerd.

Om het bouwplan mogelijk te maken heeft de initiatiefnemer gronden nodig die in eigendom zijn van de gemeente Amstelveen. De gemeente is bereid om deze gronden, met een oppervlakte van 577 m², vanuit het privaatrechtelijke kader aan de betreffende initiatiefnemer te verkopen.

In de huidige situatie bevindt zich op de locatie Ouderkerkerlaan 150 en 150A een bedrijfspand en een tankstation. In het bedrijfspand bevond zich voorheen een garagebedrijf.

De aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwplan is in augustus 2023 ingediend. Derhalve is op deze aanvraag de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) van toepassing.

Het ontwerpbesluit van de benodigde omgevingsvergunning en het ontwerpbesluit hogere grenswaarden geluid hebben van 24 augustus tot en met 4 oktober 2024 ter inzage gelegen in het kader van de zienswijzenprocedure.

Op 27 november 2024 heeft de gemeenteraad de Omgevingsvisie Amstelveen 2040 'Amstelveen bloeit' vastgesteld. Het onderhavige bouwplan is in de omgevingsvisie opgenomen als een lopend project dat bijdraagt aan een ruimtelijke opgave, waarmee het bouwplan/project past binnen het beleid van de omgevingsvisie.

Overwegingen die hebben geleid tot het voorgestelde besluit

De beoogde ontwikkeling levert een bijdrage aan de gemeentelijke woningbouwopgave en past binnen de gemeentelijke randvoorwaarden van de Startnotitie Ouderkerkerlaan 150. Met de ontwikkeling wordt een kwaliteitsimpuls gegeven aan de locatie, waar thans een voormalig brandstoffenverkooppunt met autoshowroom aanwezig is.

De ontwikkeling bestaat uit 131 appartementen en voorziet in de volgende woningbouw-categorieën:

Koop middelduur laag:	29 woningen
Koop middelduur midden:	10 woningen
Koop duur:	33 woningen
Huur middelduur laag:	30 woningen
Huur middelduur hoog:	29 woningen

In de anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar is vastgelegd dat de Verordening doelgroepen woningbouw Amstelveen 2018 van toepassing is op de 59 middeldure huurwoningen binnen het woningbouwprogramma.

Onderdeel van het bouwplan is een inpandige parkeergarage met daarin 107 autoparkeerplaatsen en 484 fietsparkeerplaatsen. Hiermee wordt voldaan aan de thans geldende gemeentelijke parkeernormen. De ontwikkelaar realiseert extra fietsparkeerplaatsen en



biedt vijf deelauto's aan. Met deze voorzieningen komt de parkeervraag van de woningen uit op 107 autoparkeerplaatsen.

Het is de initiatiefnemer bekend dat de toekomstige bewoners geen aanspraak kunnen maken op een parkeervergunning en de initiatiefnemer zal de bewoners daarover ook informeren. Op termijn zal de gemeente in de omgeving van de projectlocatie naar verwachting de zone met betaald parkeren uitbreiden. Voor de zone met betaald parkeren kan via de Parkeerverordening worden uitgesloten dat bewoners van de onderhavige woontoren een parkeervergunning kunnen aanvragen.

Het bouwplan past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Amstelveen Midden West', op basis waarvan de locatie onder meer de bestemmingen 'Bedrijf', 'Groen' en 'Verkeer – Verblijfsgebied' heeft. Voor het bouwplan is de verlening van een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° van de Wet algemene bepalingen nodig. Initiatiefnemer heeft deze omgevingsvergunning reeds aangevraagd vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet waardoor de omgevingsvergunning nog kan worden verleend op basis van de oude wetgeving.

Omdat de onderhavige (aanvraag) omgevingsvergunning valt onder een categorie van activiteiten die is opgenomen in het "Beleid inzake verklaringen van geen bedenkingen door de gemeenteraad van Amstelveen", geldt dat er geen verklaring van geen bedenkingen (zoals bedoeld in artikel 6.5, lid 3 van het Besluit omgevingsrecht) is vereist. De ontvangen aanvraag past immers binnen kaderstellend beleid waarover reeds door de gemeenteraad is besloten, namelijk de Startnotitie Ouderkerkerlaan 150.

Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB)

De woontoren kent een hoogte van circa 57,6 meter boven NAP. De woontoren voldoet aan de maximale bouwhoogte van het LIB die ter plaatse een hoogte kent van maximaal 58 meter boven NAP. Ten aanzien van de maximale radarhoogte is ingevolge het LIB wel formele instemming vereist. In dit verband heeft de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) een positief advies inzake de voorgestane woontoren afgegeven.

Geluid

In het verrichte akoestisch onderzoek is geconstateerd dat voor een aantal van de 131 woningen een hogere grenswaarde geluid is benodigd voor de geluidsbelasting vanwege de rijksweg A9, Ouderkerkerlaan, Burgemeester Rijnderslaan/Laan van Langerhuize en/of de Beneluxbaan. Voor alle woningen wordt een passende gevelgeluidwering gerealiseerd. Het treffen van maatregelen bij de bron is niet voldoende doeltreffend en niet reëel. Gelet hierop wordt voorgesteld het benodigde besluit hogere grenswaarden geluid te nemen.

Milieueffectrapportage (m.e.r.) beoordeling

In het kader van de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage is de 'Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling project Amstelwood, Ouderkerkerlaan 150 Amstelveen' opgesteld. In deze m.e.r.-notitie zijn de milieueffecten van de voorgestane ontwikkeling onderzocht.

Uit de beoordeling in de m.e.r.-notitie wordt geconcludeerd dat de voorgenomen activiteit geen belangrijke nadelige gevolgen heeft voor het milieu. De conclusie (op basis) van de m.e.r.-beoordeling is dat voor de voorgenomen activiteit, ofwel voor de omgevingsvergunning project Amstelwood, geen milieueffectrapport (MER) hoeft te worden gemaakt. Het m.e.r.-beoordelingsbesluit is reeds genomen door het college bij het ontwerpbesluit omgevingsvergunning. Het m.e.r.-beoordelingsbesluit staat als zodanig niet open voor bezwaar.



Zienswijzen

Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning en het ontwerpbesluit hogere grenswaarden geluid hebben van 24 augustus tot en met 4 oktober 2024 voor zienswijzen ter inzage gelegen. Op het ontwerpbesluit omgevingsvergunning zijn een aantal zienswijzen binnengekomen. Een aantal van de zienswijzen hebben dezelfde strekking. De zienswijzen geven geen aanleiding om de omgevingsvergunning te wijzigen of niet te verlenen. De weergave en beantwoording van de zienswijzen zijn opgenomen in de bijgevoegde "Nota van Beantwoording zienswijzen ontwerpbesluit omgevingsvergunning woontoren project Amstelwood, Ouderkerkerlaan 150".

Keuzemogelijkheden/alternatieven

Om het bouwplan van initiatiefnemer mogelijk te maken wordt voorgesteld medewerking te verlenen aan de gevraagde planologische procedure en omgevingsvergunning. Het eventuele alternatief om geen medewerking te verlenen aan de aangevraagde omgevingsvergunning betekent dat de bestaande situatie met de aanwezigheid van een bedrijfsgebouw en voormalig tankstation vooralsnog ongewijzigd zal blijven voortbestaan.

Participatie

In de voorbereiding van het project is een zorgvuldig participatietraject doorlopen waarbij het ontwerp van de Startnotitie Ouderkerkerlaan 150 voor iedereen ter inzage heeft gelegen. De ontvangen reacties vanuit de omgeving zijn beoordeeld en door de gemeenteraad meegewogen bij de vaststelling van de startnotitie.

Daarnaast is de gebruikelijke gelegenheid tot het indienen van zienswijzen op het ontwerpbesluit, gelet op de uitgebreide voorbereidingsprocedure, van toepassing. De zienswijzenprocedure heeft plaatsgevonden. De ontvangen zienswijzen vanuit de omgeving zijn beoordeeld en worden door het college meegewogen bij het besluit over de omgevingsvergunning.

Met het voorliggende collegevoorstel wordt gevraagd de vervolgstap te zetten en de benodigde omgevingsvergunning te verlenen en ter inzage te leggen.

Kanttekeningen en risico's

In het doorlopen participatietraject is gebleken dat er in de omgeving zorgen en bezwaren bestaan tegen het voorgenomen bouwplan en de hoogte daarvan. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat tegen de benodigde omgevingsvergunning beroep zal worden ingesteld.

Financiën

Voor het zekerstellen van het wettelijke kostenverhaal heeft het college op 9 juli 2024 besloten tot het aangaan van een overeenkomst tot kostenverhaal met de betrokken grondeigenaar (Amstelwood B.V.). Deze partij heeft de overeenkomst, voorafgaand aan het ontwerpbesluit, getekend geretourneerd en de benodigde bankgarantie afgegeven.

Vervolgstappen

Uitvoering en procesplanning

Publicatie (besluiten)

De terinzagelegging van het besluit omgevingsvergunning en het besluit hogere grenswaarde geluid wordt op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend gemaakt door



publicatie in het Gemeentebblad. Het besluit omgevingsvergunning, en de ruimtelijke onderbouwing en bijlagen, en het besluit hogere grenswaarde geluid worden raadpleegbaar gemaakt via de landelijke voorzieningen ruimtelijkeplannen.nl en Regels op de kaart (omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart), en de gemeentelijke website (0362.ropubliceer.nl). De betreffende stukken zijn op verzoek tevens in te zien in het raadhuis van Amstelveen.

Start uitvoering en bouw

De start van de sloop van het bedrijfspand en tankstation en van het bouwrijp maken wordt verwacht in het eerste kwartaal van 2025. De oplevering van de woningen is voorzien in het derde kwartaal van 2027.

Procedure

De beoogde ontwikkeling kan worden mogelijk gemaakt middels een omgevingsvergunning voor het planologisch strijdig gebruik ex artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Het betreft een omgevingsvergunning voor een activiteit die niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en waarvan het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

De Wabo schrijft in artikel 3.10, eerste lid, aanhef, onder a voor dat de uitgebreide voorbereidingsprocedure wordt toegepast. Hierbij is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Dat wil zeggen, dat het ontwerpbesluit omgevingsvergunning gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen, en dat aan een ieder de gelegenheid is geboden tot het indienen van een zienswijze. Binnengekomen zienswijzen zijn meegenomen in de overwegingen bij het definitieve besluit. Tegen het besluit omgevingsvergunning kan beroep worden ingesteld bij in dit geval de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

In verband met het planologisch besluit en het overschrijden van een voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder met betrekking tot de te vergunnen woningen, is een besluit hogere waarden geluid benodigd. Op de voorbereiding van een besluit hogere waarden geluid is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Dit betekent dat het ontwerpbesluit hogere grenswaarden geluid voor een periode van zes weken ter inzage is gelegd, en dat aan een ieder de gelegenheid is geboden tot het indienen van een zienswijze. Het besluit hogere grenswaarden geluid dient voorafgaand aan (het besluit tot) verlening van de omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan te worden genomen, en staat open voor beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het besluit tot verlening van een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan kan (nader) worden gecoördineerd met het besluit hogere grenswaarden geluid. Op grond van artikel 3.30 (in § 3.6.1. Gemeentelijke coördinatieregeling) van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), en de Coördinatieregeling Amstelveen 2018, kan de voorbereiding van de twee onderhavige besluiten worden gecoördineerd. Dit houdt in dat de bekendmakingen, de zienswijzetermijnen en de beroepstermijnen gelijk lopen, en dat het instellen van een beroep tegen het besluit omgevingsvergunning (evenals een beroep tegen het besluit hogere grenswaarden geluid) wordt gedaan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Evaluatie

Voor een omgevingsvergunning op zich is evaluatie niet van toepassing.



De gemeente zal de start en voortgang van de bouw monitoren. Op dit moment is er geen aanleiding voor evaluatie.

Duurzaamheidsaspecten

Het bouwplan sluit goed aan op de duurzaamheidsambities van de gemeente Amstelveen. Er is veel hout toegepast in het hybride ontwerp, waaronder een belangrijk deel van de constructie, vloeren en gevels. Als gevolg hiervan heeft het gebouw een lage milieu-impact (MPG € 0,62/m² BVO). Daarnaast wordt (inheems) groen toegepast en worden natuur-inclusieve maatregelen genomen in de vorm van groene daken en verticaal groen. Daarbij is ook aan waterretentie gedacht om bij hevige buien water vertraagd af te voeren.

Bijlagen

- Ruimtelijke Onderbouwing Ouderkerkerlaan 150 Amstelwood, met Bijlagendocumenten;
- Besluit hogere grenswaarden geluid, met bijlagen.
- Nota van Beantwoording zienswijzen ontwerpbesluit omgevingsvergunning woontoren project Amstelwood, Ouderkerkerlaan 150;
- Besluit omgevingsvergunning;
- Besluitvlak omgevingsvergunning;
- Tekeningen project Amstelwood Ouderkerkerlaan 150;
- M.e.r.-beoordelingsbesluit (ter informatie).

Behandeld in B&W-vergadering: 17 december 2024.

Besluit B&W: Besloten wordt conform de voorgestelde beslissing.