

Programma	:	Wonen en Werken
Onderwerp	:	transformatie winkelcentrum Amstelplein
Zaaknummer	:	2021-071923
Van	:	College van burgemeester en wethouders
Portefeuillehouder	:	Jan Hazen
Datum	:	1-2-2022
Bijlage	:	

Inleiding

Op 20 januari 2022 heeft de initiatiefnemer van de herontwikkeling van winkelcentrum Amstelplein een presentatie gegeven over het plan. Tijdens de commissievergadering hebben 5 mensen ingesproken, te weten:

- De heer Drubbel, bewoner van de Meerlaan
- De heer Van der Does, bewoner van de woning op de hoek Thamerlaan, Koningin Máximalaan
- De heer Arjan Postma, vertegenwoordiger van de commissie Thamerlint
- De heer Jos van den Berg, ondernemer AH
- Mevrouw Sparnaay, ondernemer Blok

Naar aanleiding van de presentatie zijn er vragen gesteld over de kruimelgevallenregeling, de parkeerbalans en de huurprijzen van de woningen in dit project. In dit raadbericht vindt u een toelichting op deze onderwerpen.

Inhoudelijke informatie

Tijdens de commissievergadering is door 3 insprekers hun ongenoegen uitgesproken over het plan van Syntrus voor een herontwikkeling van het winkelcentrum Amstelplein. In dit plan wordt het winkelcentrum ingrijpend verbouwd: de leegstaande kantoren maken plaats voor huurappartementen en de passage verandert in een modern en aantrekkelijk winkelcentrum.

Een deel van de 74 huurappartementen komt in een slanke woontoren. Het voornaamste bezwaar van de insprekers tegen het plan is dat zij vinden dat de woontoren niet past bij het dorpse karakter van Uithoorn. Tevens achten de insprekers de kruimelgevallenregeling niet passend voor deze ontwikkeling.

Dorps

Het karakter van Uithoorn is niet overal hetzelfde. We hebben bijvoorbeeld een prachtig historisch dorpsbeeld rondom de Schanskerk. Daar willen we het dorpse karakter versterken.

Het gebied rondom het winkelcentrum is veel minder dorps. Het winkelcentrum in de huidige staat is natuurlijk al verre van dorps. Het is eigenlijk een heel massief en inmiddels gedateerd gebouw. Hier liggen de kansen om juist een ander gezicht van Uithoorn te laten zien. Een gezicht van een gemeente die met haar tijd meegaat en daarnaast ook gehoor wil geven aan de vraag naar woonruimte. Woonruimte die deze keer niet ten koste gaat van groen of zelfs buitengebied. De slanke woontoren geeft het nieuwe plan een hoogteaccent. Daarmee past het plan binnen de Omgevingsvisie. Daarnaast heeft het plan verschillende woongebouwen met een eigen gezicht. Dit zorgt ervoor dat het gebouw minder eenvormig en daarmee minder massaal oogt dan het huidige gebouw. De baksteenarchitectuur komt in plaats van de huidige, veel te monotone gevels van stucbeton. Er is dan ook sprake van een enorme kwaliteitsprong.

Bij het verlenen van de omgevingsvergunning zal welstand worden gevraagd om advies uit te brengen over het ontwerp.

Planologie

De naam 'Kruimelregeling' is verwarrend. Vaak wordt gedacht dat het voor de toepassing van de regeling moet gaan om kleine afwijkingen. Dat is ook wel zo, maar, met dien verstande dat het moet gaan om kleine planologische afwijkingen en niet om kleine feitelijke afwijkingen.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan Dorpscentrum is het reeds toegestaan om te wonen op de plek van de huidige kantoren. Ook is voldoende parkeergelegenheid bestemd, evenals een winkelpassage. Op één punt wijkt het planinitiatief af van het huidige bestemmingsplan: de hoogte van de toren van het appartementencomplex. Deze bedraagt 35 meter, terwijl de maximale bouwhoogte ter plaatse van waar de toren moet komen op dit moment 21 meter is.

De meerdere hoogte van de toren mag feitelijk aanzienlijk zijn, planologisch is zij van ondergeschikt belang. De raad heeft immers al bepaald in het vigerende bestemmingsplan dat de bestemming van het gebouw als geheel 'wonen' is. Daarom kan het rijk, als regelgever, middels de kruimelregeling aan het college toestaan om af te wijken van de bouwhoogte middels een kruimelvergunning. Dit is geregeld in het Besluit Omgevingsrecht (Bor). Het rijk gaat daarmee een beetje op de stoel van de raad zitten. Het college is immers wettelijk verplicht om de raad middels een verklaring van geen bedenkingen toestemming te vragen om af te wijken van het bestemmingsplan. Bij de toepassing van de kruimelregeling hoeft dat niet. Het rijk geeft dan als het ware de toestemming in plaats van de raad. Het rijk mag echter niet helemaal op de stoel van de raad gaan zitten. Zou de bestemming van het gebouw 'kantoren' zijn, dan zou het college niet middels de kruimelregeling af mogen wijken van het bestemmingsplan. Het college zou dan wel terug naar de raad moeten om een verklaring van geen bedenkingen te vragen voor het hoger bouwen van de toren.

Aangezien er op één punt een afwijking van het bestemmingsplan aan de orde is, is het college van mening dat het niet noodzakelijk is om een volledig nieuw bestemmingsplan op te stellen.

De keuze voor de kruimelgevallenregeling doet niets af aan de eisen die de gemeente stelt op het punt van goede ruimtelijke ordening. Het college zal de ruimtelijke onderbouw van de afwijkende bouwhoogte in het kader van de vergunningverlening dus op dezelfde manier beoordelen als de raad dat zou doen in het kader van een bestemmingsplanprocedure.

Verder moet worden opgemerkt dat, als Rabo Pensioenfonds er er zonder overleg voor zou kiezen om een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen en daarbij beroep zou doen op de kruimelgevallenregeling, het college niet vrij is om zelf te bepalen welke procedure van toepassing is.

Valt de aanvraag voor de omgevingsvergunning binnen de kaders van de kruimelgevallenregeling en kiest het college toch voor het in procedure brengen van een bestemmingsplan, dan kan de aanvrager daartegen bezwaar maken.

Vanuit de ambtelijke organisatie is voorgesteld om de afwijkende hoogte van de toren te vergunnen middels de kruimelgevallenregeling. Hiervoor zijn verschillende afwegingen relevant:

- in het gebied is al een bouwhoogte van 35 meter aanwezig, nl. de torens van de Schanskerk
- de omliggende woningen ondervinden geen schaduw hinder
- er is weinig impact op de fysieke leefomgeving
- de woontoren is nodig om het plan mogelijk te maken, er is hiervoor geen alternatief.
- hoger bouwen draagt bij aan de duurzaamheid van de leefomgeving (gaat niet ten koste van groen)
- hoger bouwen voegt minder verharding toe waardoor meer mogelijkheid voor waterberging
- hoger bouwen gaat hittestress tegen in stedelijk gebied en wordt om die reden door het rijk gestimuleerd in het kader van klimaatadaptief bouwen

Op de kruimelgevallenregeling is de reguliere procedure van toepassing. Dat betekent dat het college binnen 8 weken een besluit moet nemen op de aanvraag voor de omgevingsvergunning. De doorlooptijd bij een bestemmingsplan is zes maanden. De toepassing van de kruimelregeling levert dus een aanzienlijke tijdswinst op. Nadat het college een besluit heeft genomen staan bezwaar, beroep bij de rechtbank en tot slot hoger beroep open bij de Raad van State. Tegen de vaststelling van een bestemmingsplan is alleen beroep in hoogste instantie bij de Raad van State mogelijk. De rechtsbescherming van beide procedures is zonder meer gelijkwaardig te noemen.

Parkeren

In de huidige situatie zijn er 339 parkeerplaatsen in de parkeergarage. In de nieuwe situatie zijn dat er 321. Als alle functies in de nieuwe situatie worden doorgerekend met de huidige parkeernormen van het CROW laat dit een parkeerbehoefte zien van 376 parkeerplaatsen. Echter, het is niet zo dat elke parkeerplaats op elk moment van de dag bezet wordt door bezoekers en bewoners. Sommige bewoners zijn overdag niet thuis en deze parkeerplaatsen worden dan gebruikt door winkelend publiek. Maar ook een piek van winkelbezoekers is niet continue aanwezig. Daarom kan er een correctie worden toegepast op de parkeerbehoefte wegens dubbelgebruik. De normen en aanwezigheidspercentages hebben we bepaald aan de hand van de richtlijnen van de CROW. Na correctie betekent dit dat er op zaterdagmiddag 316 pp nodig zijn. Dit is op het drukste moment van de week. Op andere momenten varieert de parkeerbehoefte tussen 102 en 285 plekken. Al deze aantallen vallen binnen het aantal beschikbare plaatsen na de herontwikkeling.

huurprijzen

In de voorliggende overeenkomst is uiteindelijk gekozen om een ruimere bandbreedte toe te passen v.w.b. de huurprijs en het aantal appartementen. Dit, om te voorkomen dat indien in de uitwerking blijkt dat het aantal appartementen iets hoger of iets lager uitvalt, er een nieuwe overeenkomst gesloten moet worden.

Het woningbouwprogramma van deze herontwikkeling betreft 72-77 appartementen in de vrije sector huur, waarbij de huurprijs zich bevindt binnen een bandbreedte van € 750,- en € 1.300,- (peildatum 1 juli 2021). Bij afwijking treden partijen met elkaar in overleg en wordt de afwijking voorgelegd ter goedkeuring aan de stuurgroep.

In het woningbouwprogramma als nu wordt voorzien valt de huurprijs voor het grootste deel van de appartementen in het midden van de bandbreedte, bij een afmeting van ca. 64 mtr. gbo. De overige woningen zijn groter of kleiner en daardoor ook duurder of goedkoper.

De woningen worden minimaal 10 jaar behouden voor de huur.

Conclusie

Tijdens de commissievergadering op 20 januari is er door een aantal mensen ingesproken en heeft uw raad aanvullende vragen gesteld over de herontwikkeling van het winkelcentrum Amstelplein.

Er is afgesproken dat het college uw raad op een aantal onderwerpen verduidelijking zal geven door het sturen van een raadsbericht.