Gemeente Aalsmeer

Onderwerp Vaststellen bestemmingsplan Kudelstaart- Westeinderhage, aanvullende welstandscriteria

Gevraagd besluit

1. Het collegebesluit en bijbehorend raadsvoorstel d.d. 12 juli 2022 tot vaststelling van het bestemmingsplan Kudelstaart- Westeinderhage, het exploitatieplan en het beeldkwaliteitsplan 'Westeinderhage' in te trekken;
2. In te stemmen met de bij dit besluit behorende weergave en beantwoording van de ontvangen zienswijzen overeenkomstig de Nota van Beantwoording alsmede de voorgestelde ambtshalve wijzigingen, zoals opgenomen in de Staat van Wijzigingen;
3. de raad voor te stellen:

a) om over de ingediende zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen te besluiten overeenkomstig bijgevoegde Nota van Beantwoording en Staat van Wijzigingen;
b) bestemmingsplan 'Kudelstaart- Westeinderhage, met bijbehorende toelichting en bijlagen, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0358. 0358.20A-VG01, gewijzigd vast te stellen conform bijgevoegd raadsvoorstel en concept raadsbesluit;
c) op grond van artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan;
d) te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de ondergrond welke is ontleend aan de Topografie BGT met datum 11 juni 2020;
e) om aanvullende welstandscriteria, zoals opgenomen in het document 'Beeldkwaliteitsplan Westeinderhage' vast te stellen;

4. van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan en het besluit om geen exploitatieplan vast te stellen kennisgeven met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Bijlagen

- Ontwerpbestemmingsplan Kudelstaart- Westeinderhage
- Nota van Beantwoording zienswijzen en Staat van Wijzigingen
- Concept beeldkwaliteitsplan
- Definitief beeldkwaliteitsplan
- Raadsvoorstel

Besluit van de raad nodig Ja

Behandeld in B&W-vergadering d.d. 28 februari 2023, nr 2
Conform advies

Besluit B&W

Datum 16 februari 2023
Nummer
Portefeuillehouder wethouder mr. L.B. Kabout

Besproken in staf met portefeuillehouder op 23 februari 2023

Afdeling Stedelijke Ontwikkeling
Behandelend ambtenaar R. Frusch
Telefoonnummer 540 46 00
E-mail r.frusch@amstelveen.nl

WAT WILLEN WE BEREIKEN EN WAT GAAN WE DAARVOOR DOEN

Wat willen we bereiken (effectindicatoren)

De herontwikkeling van een in ongebruik geraakt voormalig glastuinbouwgebied voor de bouw van maximaal 267 woningen.

Wat gaan we daarvoor doen (prestatie-indicatoren)

Het bestemmingsplan 'Kudelstaart op onderdelen' moet ter plaatse van de projectlocatie worden herzien. Het bestemmingsplan en de aanvullende welstandscriteria zijn gereed om ter vaststelling te worden aangeboden aan de raad.

ACHTERGROND EN OVERWEGINGEN

Programma (speerpunt)

Programma 5: Ruimtelijke Ontwikkeling

Aanleiding

Aan de westzijde van Kudelstaart wordt het woningbouwplan "Westeinderhage" ontwikkeld. De planontwikkeling voor de locatie kent een lange voorgeschiedenis. Al in 2001 is Westeinderhage, voormalig tuinbouwgebied, in de 'Gebiedsvisie Aalsmeer 2020' aangemerkt als inbreidingslocatie voor woningbouw. In 2002 is het plangebied door een vastgoedonderneming verworven en zijn er plannen gemaakt om de locatie te transformeren naar een woningbouwlocatie. Met dat gedachtegoed zijn de tuinbouwkassen die op de percelen stonden in 2006 gesloopt. Maar na het faillissement van de vastgoedonderneming is het plan stil komen te liggen en is de locatie sindsdien in gebruik genomen als weiland. Door de daaropvolgende vastgoedcrisis kwam de woningmarkt ook min of meer tot stilstand. Westeinderhage is als woningbouwlocatie tijdelijk buiten beeld geraakt. Nadat het einde van de crisis eindelijk weer in zicht kwam, is in 2016 in overleg met de gemeente door een nieuwe vastgoedonderneming geïnventariseerd op welke wijze de locatie tot ontwikkeling kon worden gebracht. Hiervoor zijn in 2017 twee participatiebijeenkomsten georganiseerd om de direct omwonenden en belanghebbenden over de planontwikkeling en het planproces te informeren. De inventarisatie is met het opstellen van een ontwerpstartnotitie in 2018 afgerond. Na een inspraakperiode is er een aangepaste ontwerpstartnotitie gemaakt die eind 2019 door de gemeenteraad unaniem is vastgesteld. Bij raadsbrief van 15 september 2020 is de raad geïnformeerd over een aantal aanpassingen t.o.v. de startnotitie, die op wens van de raad zijn doorgevoerd.

Het doel van dit bestemmingsplan is het bieden van een actueel juridisch-planologisch kader voor de ontwikkeling van woningbouw (maximaal 267 woningen en bijbehorende voorzieningen) in Westeinderhage. Het plangebied vormt één van de laatste grotere inbreidingslocaties in Kudelstaart. Hier kan nog een belangrijke bijdrage worden geleverd aan de invulling van de lokale behoefte aan woningen voor de toekomstige inwoners van Kudelstaart/Aalsmeer en haar directe omgeving. Er is in Kudelstaart/Aalsmeer immers nog steeds een groot tekort aan woningen. Met dit plan kan in een deel van deze behoefte worden voorzien.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 17 december 2021 tot en met 27 januari 2022 gelijktijdig met het ontwerpexploitatieplan en het concept beeldkwaliteitsplan ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn van terinzagelegging zijn 13 zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan en 1 zienswijze op het ontwerpexploitatieplan. Voor de beantwoording van deze zienswijzen, die op onderdelen aanleiding hebben gegeven tot wijzigingen in het bestemmingsplan, wordt kortheidshalve verwezen naar de Nota van Beantwoording zienswijzen. Ook ambtshalve bestaat er aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. Inmiddels is op grond van artikel 6.12, lid 2 van de Wro het kostenverhaal verzekerd doordat met alle eigenaren in het gebied een anterieure overeenkomst is gesloten en daarmee vaststelling van het exploitatieplan niet meer nodig is. Voor de voorgestelde wijzigingen van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de Staat van Wijzigingen.

Tijdens de behandeling van het vast te stellen bestemmingsplan d.d. 13 september 2022 heeft de oordeelsvormende commissie Ruimte gevraagd om een second opinion verkeersonderzoek ontsluiting Westeinderhage. Het betreffende onderzoek is uitgevoerd door De Baan Verkeersadvies (zie www.aalsmeer.nl, commissie Ruimte oordeelsvormend d.d. 17 januari 2023, onder agendapunt 5, De Baan Verkeersadvies, 19 december 2022 rapportnummer P2236R01/D1).
In de second opinion is een quick scan uitgevoerd naar de verkeersafwikkeling van de ontsluiting van de nieuwe woningen. Hieruit kwam naar voren dat de eerder voorgestelde oplossing met een gelijkwaardig kruispunt, mogelijk niet voldoende capaciteit heeft om het verkeer op een goede manier af te wikkelen. Daarom heeft Goudappel ten behoeve van de planontwikkeling en naar aanleiding van de second opinion een aanvullend, actualiserend onderzoek verricht. In dit onderzoek (Goudappel, 20 februari 2023, 014115.20230214.N2.03 is in detail ingegaan op de ontsluiting van de nieuwe ontwikkeling Westeinderhage op de Bilderdammerweg. Daarbij is uitgegaan van de laatste inzichten qua ontwikkeling en inrichting van de Bilderdammerweg. Ook uit de nieuwe berekeningen blijkt dat er geen problematiek wordt verwacht bij de verkeersafwikkeling als gevolg van de planontwikkeling Westeinderhage. Alle gemeten verliestijden en wachtrijlengtes vallen ruim binnen de geldende grenswaarden en is de conclusie dat het bestemmingsplan qua verkeersafwikkeling dus uitvoerbaar is. De eindconclusie uit de second opinion van De Baan Verkeersadvies dat de voorgestelde nieuwe inrichting met de ontsluiting van Westeinderhage als viertakskruispunt niet de meest optimale oplossing, maar wel de enige haalbare, veilige en realistische, uitvoerbare oplossing is wordt in het rapport van Goudappel bevestigd. Het onderzoek van Goudappel wordt toegevoegd aan het bestemmingsplan en maakt daar onderdeel van uit.
T.o.v. het eerdere collegebesluit en raadsvoorstel d.d. 12 juli 2022, worden aanvullend de volgende wijzigingen t.a.v. het bestemmingsplan aan de raad voorgesteld:

- De notitie stikstof is geactualiseerd, n.a.v. de inwerkingtreding op 26 januari jl. van de nieuwe AERIUS- calculator 2023 (waarmee verplicht gerekend moet worden);
- Het nieuw te realiseren fietspad (de zogeheten voorkeursvariant 4) voor zover liggend in het plangebied Westeinderhage is positief bestemd door de bestemming 'Verkeer- Verblijfsgebied' ter hoogte van de ontsluiting op de Bilderdammerweg op de verbeelding aan te passen. Dat neemt overigens niet weg dat voor het resterende deel nog een separate omgevingsvergunning moet worden doorlopen, omdat deze niet past in het voor dat deel geldende bestemmingsplan 'Kudelstaart 2020'. Indien de in het bestemmingsplan voorgestelde ontsluiting door de raad wordt vastgesteld, dan is de verwachting dat de omgevingsvergunning voor dit fietspad in Q3/Q4 2023 kan worden verleend.

Het volledige overzicht van de ambtshalve voorgestelde wijzigingen is, inclusief de hierboven vermelde aanpassingen, opgenomen in de Staat van Wijzigingen.

Het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan zijn nu gereed om ter vaststelling te worden aangebo den aan de gemeenteraad. Het bestemmingsplan biedt na inwerkingtreding het actueel juridisch-planologisch kader voor de gewenste ontwikkeling van het Westeinderhage. Het beeldkwaliteitsplan geeft kaders voor de gewenste beeldkwaliteit en fungeert als welstandskader voor dit gebied.

Argumenten

1. *Het bestemmingsplan past grotendeels binnen de gestelde kaders van Startnotitie en Raadsbrief*

Ten behoeve van de ontwikkeling is een startnotitie opgesteld, die op 12 december 2019 door de gemeenteraad is vastgesteld. Aanvullend zijn op wens van de raad aanpassingen in het stedenbouwkundige plan doorgevoerd, waarover de raad bij brief van 15 september 2020 is geïnformeerd. Het bestemmingsplan is in lijn met de uitgangspunten van Startnotitie en Raadsbrief.
Qua maximaal toegestane bouwlagen voor een appartementengebouw en de beoogde verkeersontsluiting wijkt het bestemmingsplan af van de gestelde kaders. Zie verder onder kanttekeningen.

2. *Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening*

Voor het besluit tot het vaststellen van een bestemmingsplan vereist de wet dat er sprake is van 'een goede ruimtelijke ordening'. Uit de bij het bestemmingsplan behorende toelichting en onderzoeken blijkt dat er geen milieu(technische) en/ of ruimtelijke bezwaren zijn tegen de gewenste ruimtelijke ontwikkeling. Tijdens de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn er 13 zienswijzen ingediend, die op onderdelen aanleiding hebben gegeven tot aanvullingen in het bestemmingsplan. Voor de inhoudelijke beoordeling van de zienswijze wordt kortheidshalve verwezen naar de Nota van Beantwoording. Ook worden er ambtshalve wijzigingen voorgesteld, die zijn opgenomen in de Staat van Wijzigingen. Naar aanleiding van de behandeling in de oordeelsvormende commissie Ruimte d.d. 13 september 2022 heeft Goudappel een aanvullend en actualiserend verkeersonderzoek uitgevoerd, waarin wordt bevestigd dat met de in het bestemmingsplan vastgelegde (kruispunt)ontsluiting het verkeer op een goede en veilige manier afgewikkeld kan worden. Het bestemmingsplan is nu gereed om ter vaststelling te worden aangeboden aan de raad.

3. *De ontwikkeling vergroot de woningvoorraad in Aalsmeer met circa 267 woningen*

Met het realiseren van deze woningen wordt er een bijdrage geleverd aan de huisvestingsvraag van woningzoekenden in Aalsmeer en de regio en wordt de leefbaarheid van het gebied verbeterd. Een verwaarloosd verrommeld voormalig kassengebied wordt gesaneerd en wordt vervangen door woningen. Voor deze herontwikkeling is een minimaal percentage aan sociale huurwoningen overeengekomen, die conform de Doelgroepenverordening geborgd zijn in de regels van het bestemmingsplan.

4. *Er hoeft geen m.e.r.-procedure gevolgd te worden, want het project leidt niet tot 'belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu'.*

Op grond van het Besluit milieueffectrapportage (m.e.r) is vereist dat voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r- beoordeling aan de orde is, door initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie wordt opgesteld. Het bestemmingsplan is een m.e.r-beoordelingsplichtig besluit. Ten behoeve van het bestemmingsplan is een aanmeldingsnotitie opgesteld, die is opgenomen als bijlage 10 in de bijlagen bij de toelichting. Doel van de aanmeldingsnotitie is om op een objectieve wijze informatie te geven over de milieugevolgen van de voorgenomen ontwikkeling. Uit de aanmeldingsnotitie blijkt dat het niet noodzakelijk is een m.e.r.-procedure te doorlopen omdat de voorgestane ontwikkeling geen 'belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu' met zich brengt.

5. *Voor het bestemmingsplan is een specifiek welstandskader opgesteld*

Voor het bestemmingsplan is ook concept beeldkwaliteitsplan opgesteld met welstandscriteria. Dit document dient als aanvulling op de welstandsnota. Het beeldkwaliteitsplan dient daarmee als welstandskader voor de ontwikkelingen in 'Westeinderhage'. Aanvragen omgevingsvergunning zullen aan het beeldkwaliteitsplan worden getoetst. Het concept-beeldkwaliteitsplan heeft gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Er zijn geen reacties ingediend. Het beeldkwaliteitsplan is ambtshalve geactualiseerd. Het gaat om de actualisatie van tekeningen. Verder is op blz. 54 de toegestane bouwhoogte voor erfafscheidingen in lijn gebracht met de mogelijkheden van het bestemmingsplan (2 meter).

6. *Het kostenverhaal is verzekerd*

Met alle particuliere grondeigenaren in het exploitatiegebied is een anterieure overeenkomst tot kostenverhaal voor de ontwikkeling van het gehele bestemmingsplangebied gesloten. Hiermee is het kostenverhaal op grond van artikel 6.12, lid 2 van de Wro verzekerd en hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Omdat ten tijde van het ontwerpbestemmingsplan de gemeente nog niet met alle particuliere grondeigenaren een anterieure overeenkomst gesloten had, was ter zekerstelling van het gemeentelijke kostenverhaal tevens een ontwerpexploitatieplan opgesteld. Tegen het ontwerpexploitatieplan is 1 zienswijze ingediend. De ingekomen zienswijze is opgenomen in de Nota van Beantwoording zienswijzen.

Kanttekeningen

1. *Het bestemmingsplan wijkt op onderdelen af van de Startnotitie en de aanpassingen zoals weergegeven in de Raadsbrief*

- In de Startnotitie wordt i.r.t. de proefverkaveling opgemerkt 'dat een vrijstaand appartementengebouw met een bouwhoogte van 6 bouwlagen wordt gerealiseerd'. In het bestemmingsplan is voor het betreffende appartementgebouw een bouwhoogte van 22 meter opgenomen (met een lokale verhoging tot 22,5 m in verband met de realisatie van een liftschacht). Uitgaande van een hoogte van 4 m voor de plint en 3 m voor de bovenliggende verdiepingen brengt dat een hoogte van 7 bouwlagen met zich. Deze aanpassing moet worden gezien in samenhang met onderdelen 1 (het toevoegen van meer appartementen) en 4 (enige ruimte creeren in het uitgeefbaar terrein) van de raadsbrief van 15 september 2020. In de bijlage bij de raadsbrief is te zien dat het aantal appartementen (koop/huur) is toegenomen van 35 naar 40. Dit heeft t.o.v. de proefverkaveling in de startnotitie geleid tot een appartementengebouw met de hiervoor vermelde hoogte van 22 meter.

- In de Startnotitie wordt voor de ontsluiting van het autoverkeer het doortrekken van de Gravin Aleidstraat als optie genoemd. Bij de verdere planuitwerking is (tevens in de startnotitie) opgenomen de aansluitpunten van Westeinderhage op de Bilderdammerweg zodanig vorm te geven dat sprake is van een volwaardige kruising in plaats van T-ontsluitingen relatief kort op elkaar. In de definitieve plannen is de ontsluiting van het plangebied dan ook gesitueerd bij het bestaande kruispunt Geerland/Bilderdammerweg. Deze keuze is gemaakt omdat het in het kader van de verkeersveiligheid niet wenselijk is om twee T-kruispunten kort achter elkaar te hebben. Een volwaardig kruispunt bevordert de verkeersveiligheid. De ontsluiting ter hoogte van het Geerland is in dit bestemmingsplan juridisch- planologisch geborgd. De ontsluiting ter hoogte van het Geerland is overigens ook al opgenomen op de verkaveling in bijlage 1 waar de raad op 15 september 2020 is geïnformeerd over aanpassingen in het stedenbouwkundige plan. Het verplaatsen van het kruispunt naar de Gravin Aleidstraat is ook niet inpasbaar, omdat deze door bestaande groenstructuren en bebouwing heen zou moeten om het kruispunt te realiseren.

- In de startnotitie wordt voor grondgebonden woningen als uitgangspunt 2 bouwlagen en een kap genomen. Een beperkt aantal woningen binnen de bestemming W-3 wordt plat afgedekt. Voor deze percelen is een maximale bouwhoogte van 11 m opgenomen. De reden hiervoor is dat de beëindiging van de rijen met een hoekwoning met een plat dak een fraaiere stedenbouwkundige beëindiging is dan de woning met een kap doorzetten.

2. *Voor een aantal woningen gelden nadere voorwaarden voordat zij in gebruik kunnen worden genomen.*
   In de directe nabijheid van het plangebied ligt een autospuiterij aan de Herenweg 51.
   Uit de onderzoeken die t.b.v.het bestemmingsplan zijn verricht blijkt een aantal geprojecteerde woningen in die directe nabijheid invloed van geur en geluid als gevolg van deze bedrijfsactiviteiten kan ondervinden. Om voor deze woningen in de toekomst een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen is in de regels van het bestemmingsplan een zogenaamde voorwaardelijke verplichting opgenomen, die kortheidshalve inhoudt dat de betreffende woningen pas in het gebruik kunnen worden genomen na het treffen van akoestische maatregelen (een suskast op de inrichting of een geluidscherm) en/of de realisatie van een koolfilter). De ontwikkelaar is hiermee bekend en draagt dit risico.

Financiën

Voor de onderhavige ontwikkeling is de gemeente op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening verplicht om een exploitatieplan vast te stellen tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Met de ontwikkelaar is een overeenkomst gesloten, op grond waarvan de gemeente een grondexploitatie heeft vastgesteld. Hiermee is het kostenverhaal verzekerd en is een exploitatie-

plan daarom niet noodzakelijk.

In de gemeentelijke grondexploitatie Westeinderhage, behorende bij de voorbereiding en uitvoering van het bestemmingsplan Westeinderhage, is rekening gehouden met de verschuldigde exploitatiebijdragen voortkomend uit de anterieure overeenkomst, waarover de gemeente met de particuliere grondeigenaar overeenstemming heeft en die in 2021 is ondertekend. Deze exploitatiebijdragen zijn voor de gemeentelijke planvoorbereiding en -begeleiding, ontsluiting van het plangebied en een bijdrage op basis van de door de gemeenteraad vastgestelde Nota bovenwijkse voorzieningen Aalsmeer 2020. Daarnaast is voorzien in een marktconforme grondverkoop en -levering van de gemeentelijke eigendommen benodigd voor de ontwikkeling van het plangebied. Dit grondeigendom van de gemeente wordt als zodanig aan de particuliere grondeigenaar marktconform verkocht en geleverd, indien dit grondeigendom nodig is voor realisatie van de bestemmingen.

De gemeentelijke grondexploitatie wordt in de reguliere planning & control cyclus geactualiseerd naar de huidige stand van zaken.

Communicatie

Diegene die een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan en/ of- ontwerpexploitatieplan naar voren heeft gebracht zal schriftelijk in kennis worden gesteld van de datum commissie- en Raadsbehandeling, alsmede van de (concept) Nota van Beantwoording. Na besluitvorming door de raad zal het vastgestelde bestemmingsplan op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend worden gemaakt door publicatie in het Gemeenteblad en de Nieuwe Meerbode. Daarnaast zal het bestemmingsplan digitaal beschikbaar worden gesteld via de landelijke voorziening (www.ruimtelijkeplannen.nl) en op de website van de gemeente Aalsmeer. De analoge versie zal ter inzage worden gelegd in het gemeentehuis van Aalsmeer.

Procedure

Tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan kunnen belanghebbenden rechtstreeks beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt. Bij de voorzitter van de Afdeling kan tegelijkertijd, naast het indienen van beroep, een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend. In dat geval treedt het besluit van de gemeenteraad pas in werking nadat op dat verzoek is beslist.