Gemeente Aalsmeer

RAADSVOORSTEL

Raadsvoorstel nr

Datum B&W-besluit
19 januari 2021
Voor de vergadering van raad d.d.
4 maart 2021

Portefeuillehouder

Afdeling Stedelijke Ontwikkeling
Behandelend ambtenaar (voor technische vragen)
Ron Frusch
020-5404600
r.frusch@amstelveen.nl

Behandelen in de raadscommissie Ruimte en Economie
op 9 februari 2021

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Parkmeer, aanvullende welstandscriteria

Gevraagd besluit

1. de Nota van Beantwoording ontwerpbestemmingsplan Parkmeer vast te stellen;
2. op grond van artikel 6.12, lid 2, van de Wet ruimtelijke ordening af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan;
3. bestemmingsplan 'Parkmeer', met bijbehorende toelichting en bijlagen, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0358.07P-VG01, gewijzigd vast te stellen conform bijgevoegd raadsvoorstel en concept raadsbesluit;
4. om aanvullende welstandscriteria, zoals opgenomen in het document 'Beeldkwaliteitplan Parkmeer' vast te stellen.
5. 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 13-10-2020.

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 10 grondgebonden woningen en een bedrijventerrein.

Wat gaan we daarvoor doen (prestatie-indicatoren)

Het bestemmingsplan 'Stommeerkade -Oost moet ter plaatse van de projectlocatie worden herzien. Het bestemmingsplan en de aanvullende welstandscriteria zijn gereed om door de raad te worden vastgesteld.

ACHTERGROND EN OVERWEGINGEN

Programma (speerpunt)

Programma 5: Ruimtelijke ontwikkeling

Aanleiding

Parkmeer B.V. is voornemens om aan de Stommeerkade in Aalsmeer 10 grondgebonden woningen en een bedrijventerrein van maximaal 13.000 m2 (6.500 m2 bebouwd, bedrijven tot en met categorie 2) te realiseren. In het bestemmingsplan 'Stommeerkade Oost' uit 2010 is het plangebied van voorliggend plan weliswaar aangewezen als uitwerkingsgebied voor woningbouw en een bedrijventerrein, maar de gewenste ontwikkeling past hier niet volledig in. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan in voorbereiding genomen.

Argumenten

1. Het bestemmingsplan past binnen het beleid en geeft daar uitvoering aan
Met dit bestemmingsplan kan een bijdrage worden 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 en (lichte) bedrijvigheid. In het vigerende bestemmingsplan 'Stommeerkade Oost' is voor deze gronden naast een uit te werken woonbestemming voor 4 maximaal woningen tevens een uit te werken bedrijvenbestemming opgenomen. Ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan 'Stommeerkade Oost' mocht in dit deelgebied van Polderzoom, vanwege de ligging in het beperkingengebied van Schiphol, geen woningbouw worden gerealiseerd. Nu is het zo dat op basis van artikel 2.2.1c van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol er maximaal 25 woningen kunnen worden gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied op de gronden die zijn aangeduid met nr. 4. Ter afronding van het bestaande lint aan de Stommeerkade worden met dit bestemmingsplan maximaal 10 vrijstaande/halfvrijstaande woningen mogelijk gemaakt. Voor de overige gronden wordt een kleinschalig bedrijventerrein mogelijk gemaakt van maximaal 13.000 m2 (waarvan 6.500 m2 bebouwd, bedrijven tot en met categorie 2, lichte bedrijvigheid), met bijbehorende groen- en verkeersvoorzieningen en water.

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 blijkt dat er geen milieu(technische) en/ of ruimtelijke bezwaren zijn tegen de gewenste ruimtelijke ontwikkeling. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 30 oktober tot en met 10 december 2020 als ontwerp ter inzage gelegen met de mogelijkheid voor eenieder om een zienswijze in te dienen. Er zijn 1 zienswijze ingediend, die aanleiding geeft tot het aanvullen de toelichting van het bestemmingsplan. Voor de inhoudelijke beoordeling van de zienswijze wordt kortheidshalve verwezen naar de Nota van Beantwoording. Het bestemmingsplan is nu gereed om door de raad te worden vastgesteld.

3. Voor het bestemmingsplan is een specifiek welstandskader opgesteld
Ten behoeve van dit bestemmingsplan is ook beeldkwaliteitsplan opgesteld met specifieke welstandscriteria voor het plangebied. Dit document dient als aanvulling op de welstandsnota. Het beeldkwaliteitsplan dient daarmee als welstandskader voor de ontwikkelingen in 'Parkmeer". Initiatieven zullen het beeldkwaliteitsplan worden getoetst. Het ontwerpbeeldkwaliteitplan heeft gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Er zijn geen inspraakreacties ingediend. Ook deze aanvullende welstandscriteria zijn gereed om door de raad te worden vastgesteld.

4. Er kan worden voldaan aan de Wet geluidhinder door het nemen van een besluit hogere grenswaarden
Ten behoeve van de ontwikkeling is akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de te verwachten geluidbelasting voor de woningen. Uit dit onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarden uit de Wet geluidhinder in het plangebied worden overschreden door wegverkeerslawaai, vliegtuiglawaai en industrielawaai. Ook blijkt dat maatregelen aan de weg of geluidsschermen niet wenselijk of afdoende zijn. Ter borging van een goed woon- en leefklimaat voor toekomstige bewoners voorziet het bestemmingsplan in het realiseren van maatregelen aan de te bouwen woningen, zoals o.a. het realiseren van geluidwerende gevels. Het ontwerpbesluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder heeft tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen tegen ingediend. T.b.v. de ontwikkeling heeft het college op 12 januari 2021 een hogere grenswaardenbesluit genomen.

5. Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld
Het bestemmingsplan maakt een bouwplan mogelijk waarop op grond van artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening een exploitatieplan verplicht is, tenzij kostenverhaal anderszins is

verzekerd. Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst afgesloten waardoor kostenverhaal anderszins is verzekerd.

6. 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.

7. Het bestemmingsplan voldoet aan de digitale verplichtingen van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro)
Het bestemmingsplan is conform de verplichte standaarden van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 opgesteld. Op grond van artikel 1.2.4. van het Bro moet in het vaststellingsbesluit ook bepaald worden van welke ondergrond gebruik is gemaakt. Voor het voorliggende bestemmingsplan is dat de ondergrond welke is ontleend aan de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT) van 13 oktober 2020.

Kanttekeningen

Geen

Financiën

Het bestemmingsplan 'Parkmeer' maakt een bouwplan mogelijk dat behoort tot de categorieën van bouwwerken waarvoor in het Besluit ruimtelijke ordening kostenverhaal is voorgeschreven. Ten behoeve van de gewenste ontwikkeling is met de ontwikkelende partij een anterieure overeenkomst afgesloten.

Communicatie

Diegene die een zienswijze over het ontwerpplan 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 de Staatscourant 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 van het plan zal ter inzage worden gelegd in het gemeentehuis van Aalsmeer en van Amstelveen.

Procedure

Tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan, het besluit om geen exploitatieplan vast te stellen, alsmede tegen het besluit vaststelling hogere grenswaarden kunnen belanghebbenden rechtstreeks beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Beroep kan worden ingesteld door:

- belanghebbenden die tijdig een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan en/ of tegen het ontwerpbesluit tot vaststelling van een hogere waarde hebben ingediend;
- belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest tijdig een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad of tegen het ontwerpbesluit hogere geluidgrenswaarden bij burgemeester en wethouders kenbaar te maken;

- iedere belanghebbende, voor zover beroep wordt ingesteld tegen wijzigingen die bij de vaststelling van het bestemmingsplan zijn aangebracht.

De vaststelling van het bestemmingsplan met het besluit om geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan wordt voor de mogelijkheid van beroep aangemerkt als één besluit.

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.

Bijlagen

bestemmingsplan Parkmeer
beeldkwaliteitplan Parkmeer
Nota van beantwoording zienswijze

De secretaris,

drs. Sj. Vellenga

De voorzitter,

mr. G.E. Oude Kotte

BEHANDELING RAAD

Wijziging/aanvullingen na behandeling raadscommissie

Het voorstel aan de raad is	**Aanvaarde amendementen / moties**
Ongewijzigd aanvaard	
Gewijzigd aanvaard	
Verworpen	

RAADSBESLUIT

Besluit

1. de Nota van Beantwoording ontwerpbestemmingsplan Parkmeer vast te stellen;
2. op grond van artikel 6.12, lid 2, van de Wet ruimtelijke ordening af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan;
3. bestemmingsplan 'Parkmeer', met bijbehorende toelichting en bijlagen, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0358.07P-VG01, gewijzigd vast te stellen conform bijgevoegd raadsvoorstel en concept raadsbesluit;
4. om aanvullende welstandscriteria, zoals opgenomen in het document 'Beeldkwaliteitplan Parkmeer' vast te stellen;
5. 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 13-10-2020.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 4 maart 2021

De griffier, De voorzitter,

O. van Kolck mr. G.E. Oude Kotte