Gemeente Aalsmeer

RAADSVOORSTEL

Raadsvoorstel nr

Datum B&W-besluit 12 juli 2022

Voor de vergadering van raad d.d.
29 september 2022

Behandelen in de raadscommissie Ruimte
op 30 augustus 2022

Portefeuillehouder wethouder mr. L.B. Kabout
Afdeling Stedelijke ontwikkeling
Behandelend ambtenaar (voor technische vragen)
R. Frusch
4600
r.frusch@amstelveen.nl

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Kudelstaart- Westeinderhage, exploitatieplan, aanvullende welstandscriteria

Gevraagd besluit

1. om over de ingediende zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen te besluiten overeenkomstig bijgevoegde Nota van Beantwoording en Staat van Wijzigingen;
2. 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 onderhavig raadsvoorstel;
3. op grond van artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) het exploitatieplan met planidentificatie NL.IMRO.0358. 0358.20AEX-VG01, gewijzigd vast te stellen conform onderhavig raadsvoorstel;
4. 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;
5. om aanvullende welstandscriteria, zoals opgenomen in het document 'Beeldkwaliteitsplan Westeinderhage' vast te stellen.

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, het exploitatieplan 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 en het exploitatieplan aan te passen. Voor de voorgestelde wijzigingen van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de Staat van Wijzigingen. Voor het exploitatieplan geldt dat de ramingen geactualiseerd zijn naar prijspeil 2022, zowel de kosten als de opbrengsten zijn gestegen, per saldo blijft het financieel resultaat positief.
Het bestemmingsplan, exploitatieplan en beeldkwaliteitsplan zijn nu gereed om ter vaststelling te worden aangeboden 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. Het exploitatieplan verzekert het gemeentelijk kostenverhaal bij zelfrealisatie van aangewezen bouwplannen door particuliere grondeigenaren.

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. 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 dit project wordt 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 vervangen door woningen. Binnen deze herontwikkeling met 267 woningen worden 66 sociale woningen (30 appartementen en 36 beneden-boven woningen) gerealiseerd. Dit aantal komt overeen met het in de Woonagenda opgenomen percentage van 25 % sociale woningen. Van de 25% sociale woningen moet minimaal 13% van de woningen in de sociale huur worden geëxploiteerd door een toegelaten instelling. Deze sociale huurwoningen zijn conform de Doelgroepenverordening geborgd in de regels van het bestemmingsplan. Voor de 12 % sociale/goedkope koopwoningen is in de anterieure overeenkomst d.d. 23 november 2021 een vrij op naamprijs (VON) tot € 207.000,- (prijspeil 1 januari 2021) opgelegd met een zelfbewoningsverplichting van 5 jaar. Dit geldt overigens voor alle koopwoningen binnen het bouwplan. De sociale huurwoningen dienen ten minste 20 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te blijven.

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 1 van de 2 particuliere grondeigenaren in het exploitatiegebied is een anterieure overeenkomst tot kostenverhaal voor de ontwikkeling van het gehele bestemmingsplangebied gesloten. Deze grondeigenaar (tevens ontwikkelaar) heeft ook een koopovereenkomst met de andere particuliere grondeigenaar gesloten, waarin de levering van deze gronden aan de ontwikkelaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan is opgenomen. Omdat de gemeente niet met alle particuliere grondeigenaren een anterieure overeenkomst gesloten heeft, dient ter zekerstelling van het gemeentelijke kostenverhaal tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden. Tegen het ontwerpexploitatieplan is 1 zienswijze ingediend. De ingekomen zienswijze, die is opgenomen in de Nota van Beantwoording zienswijzen, geeft geen aanleiding tot aanpassing van het exploitatieplan. Ten opzichte van het ontwerp exploitatieplan zijn de ramingen geactualiseerd naar prijspeil 2022, zowel de kosten als de opbrengsten zijn gestegen, per saldo blijft het financieel resultaat positief. Daarmee is het exploitatieplan gereed om ter vaststelling te worden aangeboden aan de raad. Zie tevens onder 'Financiën'.

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 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 is in de startnotitie 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 via het Geerland is in dit bestemmingsplan juridisch- planologisch geborgd. De ontsluiting via 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

Het bestemmingsplan maakt een bouwplan mogelijk dat behoort tot de categorieën van bouwwerken waarvoor in het Besluit ruimtelijke ordening een exploitatieplan is voorgeschreven. Ten behoeve van de gewenste ontwikkeling is met de ontwikkelende partij een anterieure overeenkomst gesloten waarin de kosten worden verhaald op deze ontwikkelende partij. De ontwikkelaar heeft

met de andere particuliere grondeigenaar een overeenkomst gesloten waarbij deze laatste de gronden aan de ontwikkelaar levert na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Omdat de gemeente niet met alle particuliere grondeigenaren een anterieure overeenkomst gesloten heeft, dient ter zekerstelling van het gemeentelijke kostenverhaal tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden. Met inachtneming van het vast te stellen bestemmingsplan en exploitatieplan, kunnen de particuliere grondeigenaren de aan hun eigendom toegekende bestemming zelf realiseren.

De gemeente heeft met 1 van de 2 particuliere grondeigenaren een anterieure overeenkomst (voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan) gesloten, betreffende 96% van het grondgebied. Voor het andere particuliere grondeigendom zal het eigendom niet geleverd worden c.q. een overeenkomst tot kostenverhaal gesloten zijn voor vaststelling van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan met exploitatieplan kan toch worden vastgesteld. Wanneer aan de orde zal de gemeente de te verhalen kosten conform het exploitatieplan in rekening brengen middels een posterieure overeenkomst of bij het verlenen van een omgevingsvergunning. Het exploitatieplan zorgt derhalve voor het publiekrechtelijk verzekeren van het gemeentelijk kostenverhaal, op basis van de wettelijke bepalingen zoals opgenomen in Afdeling 6.4 van de Wro, behorende bij de zelfrealisatie van aangewezen bouwplannen op particulier grondeigendom.

Het exploitatieplan kent 1 exploitatieplangebied. De exploitatieopzet in het exploitatieplan kent geen macro-aftopping als bedoeld in artikel 6.16 Wro. Dit betekent dat de gemeente alle voorziene kosten voor de voorbereiding en uitvoering van het bestemmingsplan op de (particuliere) grondeigenaren in of voor het bestemmingsplangebied kan verhalen via het vast te stellen exploitatieplan. Op grond van artikel 6.15 Wro zal de gemeente het exploitatieplan jaarlijks herzien om de voorziene (en gerealiseerde) te verhalen kosten actueel te houden. Een en ander is wel afhankelijk van de gesloten anterieure overeenkomst met de particuliere grondeigenaar. De noodzaak voor een jaarlijkse herziening van het exploitatieplan kan door de getekende anterieure overeenkomst vervallen en pas weer aan de orde zijn als de anterieure overeenkomst niet nagekomen wordt door de particuliere grondeigenaar.

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 worden geactualiseerd naar de huidige stand van zaken. Vaststelling van het geactualiseerd exploitatieplan heeft geen financiële consequenties voor de lopende grondexploitatiebegroting Westeinderhage.

Communicatie

Diegene die een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan en/ of- exploitatieplan 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 en exploitatieplan op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend worden gemaakt door publicatie in het Gemeenteblad en de Nieuwe Meerbode. Daarnaast zullen het bestemmingsplan en exploitatieplan digitaal beschikbaar worden gesteld via de landelijke voorziening (www.ruimtelijkeplannen.nl) en op de website van de gemeente Aalsmeer. De analoge versies zullen ter inzage worden gelegd in het gemeentehuis van Aalsmeer.

Procedure

Tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan en het besluit om een exploitatie-plan vast te stellen, kunnen belanghebbenden rechtstreeks beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De vaststelling van het bestemmingsplan met het besluit om een exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan wordt voor de mogelijkheid van beroep aangemerkt als één besluit.

Het bestemmingsplan en exploitatieplan 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

- Ontwerpbestemmingsplan Kudelstaart- Westeinderhage
- Ontwerpexploitatieplan Kudelstaart – Westeinderhage
- Vast te stellen exploitatieplan Kudelstaart – Westeinderhage
- Nota van Beantwoording zienswijzen en Staat van Wijzigingen
- Concept beeldkwaliteitsplan
- Definitief beeldkwaliteitsplan
- Raadsvoorstel

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. om over de ingediende zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen te besluiten overeenkomstig bijgevoegde Nota van Beantwoording en Staat van Wijzigingen;
2. 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 onderhavig raadsvoorstel;
3. op grond van artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) het exploitatieplan met planidentificatie NL.IMRO.0358. 0358.20AEX-VG01, gewijzigd vast te stellen conform onderhavig raadsvoorstel;
4. 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;
5. om aanvullende welstandscriteria, zoals opgenomen in het document 'Beeldkwaliteitsplan Westeinderhage' vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 29 september 2022.

De griffier,	De voorzitter,
O. van Kolck	mr. G.E. Oude Kotte