Gemeente Aalsmeer

RAADSVOORSTEL

Signed By: Oude Kotte, G.E. (Gido) <gido.oudekotte@aalsmeer.nl>
19/09/2023 19:32:52 CEST
ID: 63fb1cb4-1a73-4b8c-ae0c-d24973261487
Auth: Scribble

Signed By: Vellenga, Sj. (Sjoerd) <sjoerd.vellenga@aalsmeer.nl>
19/09/2023 16:57:09 CEST
ID: 63fb1cb4-1a73-4b8c-ae0c-d24973261487
Auth: Scribble

Zaaknummer:	Z23-021697
Voorstel van:	college van burgemeester en wethouders
Behandelend ambtenaar:	A.Rustenhoven/B.Hooijschuur 020-5404911 a.rustenhoven@amstelveen.nl
Datum:	19 september 2023
Portefeuillehouder:	wethouder mr. L.B. Kabout

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan ' Ophelialaan - Jac. P. Thijsselaan en beeldkwaliteitsplan 'De Hoeksteen'.

Raadsbesluit

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:

1. In te stemmen met de beantwoording van de ingekomen zienswijzen, overeenkomstig de Nota van Beantwoording;
2. het bestemmingsplan 'Ophelialaan - Jac. P. Thijsselaan' met planidentificatie NL.IMRO.0358.05AG-VG01 gewijzigd vast te stellen;
3. 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 15 februari 2022;
4. het beeldkwaliteitsplan 'De Hoeksteen' ongewijzigd vast te stellen;
5. op grond van artikel 6.12, lid 2, van de Wet ruimtelijke ordening af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Samenvatting

Het ontwerpbestemmingsplan 'Ophelialaan - Jac. P. Thijsselaan' en met het ontwerp beeldkwaliteitsplan 'De Hoeksteen' hebben ter inzage gelegen van 9 juni t/m 20 juli. Er zijn 6 zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan en 2 zienswijzen op het ontwerp beeldkwaliteitsplan. De 6 zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. De bestemming water is aangepast, zodat de watergang overal minimaal 2,5 meter breed is, fietspad is als ondergeschikte functie bij de bestemming groen verwijderd en er is een strook groen bestemd tussen een particuliere tuin en de nieuwe watergang. Er zijn 2 zienswijzen ingediend op het ontwerp beeldkwaliteitsplan, maar deze hebben niet geleid tot aanpassing van het beeldkwaliteitsplan.

Doel

Met dit bestemmingsplan wordt een juridisch-planologisch kader geboden voor de bouw van maximaal 22 woningen aan de Ophelialaan - Jac. P. Thijsselaan. Met het beeldkwaliteitsplan 'De Hoeksteen' wordt de beeldkwaliteit vastgelegd en toegevoegd aan de Welstandsnota Aalsmeer. Dit sluit aan bij de woonagenda en het raadsprogramma 2022-2026. Conform de Woonagenda legt de gemeente voor alle nieuw opgeleverde woningen een zelfbewoningsplicht van minimaal 5 jaar op. De woningen sluiten aan bij het sociale programma zoals besloten bij de startnotitie. Er wordt beoogd invulling te geven aan

Aantal woningen	Gebruiksoppervlak (GO in m2)	Segment in % cf. Woonagenda 2020 geïndexeerd naar 2022	Locatie
1	Circa 46	4,5% Goedkope koop (<213.000)	Hoofdgebouw voormalige school
1	Circa 93	4,5% Middeldure koop (>308.000 en <386.000)	Hoofdgebouw voormalige school
6	Circa 110-143	27% Dure koop (>386.000)	Hoofdgebouw voormalige school
6	Circa 50-60	27% Goedkope koop (<213.000)	Op achterterrein school
6	Circa 60-70	27% Middeldure koop (>213.000 en <308.000)	Op achterterrein school
2	Circa 60-93	9% Middeldure koop (>308.000 en <386.000)	Jac. P. Thijsselaan 2

Afbeelding 12: Woningbouwprogramma De Hoeksteen

Figuur 3: Tabel woningen (afbeelding 12 in startnotitie)

de wens om de 6 goedkope koopwoningen op het achterterrein van de school als sociale huurwoningen op de markt te zetten.

Prestatie

Het bestemmingsplan Ophelialaan - Jac. P. Thijsselaan' en het beeldkwaliteitsplan 'De Hoeksteen' vaststellen.

Voorgeschiedenis en context

Het betreffende bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan hebben betrekking op de herontwikkeling naar woningbouw van de locaties Ophelialaan 230 (inclusief 228a) en de Jac. P. Thijsselaan 2 te Aalsmeer, gelegen in de wijk Stommeer. Het plangebied van deze locaties wordt ook wel de "De Hoeksteen" genoemd. De aanleiding voor het onderhavige bestemmingsplan "Ophelialaan - Jac. P. Thijsselaan" is het vertrek van de basisschool (PCBS) De Hoeksteen, na het opgaan van de basis-school in het nieuwe IKC Triade in de wijk Hornmeer. De gemeente is eigenaar van de betreffende gronden en gebouwen. Dit biedt de mogelijkheid om het vrijkomende terrein van De Hoeksteen te herontwikkelen. In de huidige situatie worden de gebouwen gebruikt door maatschappelijke organisaties. Daarnaast heeft de gemeente ook de woning aan de Jac. P. Thijsselaan 2 in eigendom, wat ook onderdeel uitmaakt van het plangebied. Het plangebied maakt deel uit van het gemeentelijk beschermd dorpsgezicht Berkenlaan, Jac. P. Thijsselaan en Kastanjelaan. Bij de herontwikkeling wordt uitgegaan van een passende transformatie van het hoofdgebouw van de voormalige school De Hoeksteen, waarbij woningen in het historisch waardevolle gebouw worden ingepast. Op 16 maart 2023 heeft de gemeenteraad een zogenaamde Startnotitie voor het project De Hoeksteen vastgesteld. Met de vaststelling van de Startnotitie heeft de raad tevens aangegeven dat een bestemmingsplanprocedure kan worden opgestart. Het ontwerp bestemmingsplan "Ophelialaan - Jac. P. Thijsselaan" en ontwerp beeldkwaliteitsplan De Hoeksteen hebben van 9 juni t/m 20 juli ter inzage gelegen. Er zijn 6 zienswijzen ingediend op het ontwerp bestemmingsplan, waarvan er 1 buiten de termijn is ingediend en formeel niet ontvankelijk is. Er zijn 2 zienswijzen ingediend op het ontwerp beeldkwaliteitsplan, maar deze hebben niet geleid tot aanpassing van het beeldkwaliteitsplan.

Overwegingen die hebben geleid tot het voorgestelde besluit

1. *Ingediende zienswijzen en Nota van beantwoording*

Het ontwerp bestemmingsplan "Ophelialaan - Jac. P. Thijsselaan" en ontwerp beeldkwaliteitsplan De Hoeksteen hebben van 9 juni t/m 20 juli ter inzage gelegen. Er zijn 6 zienswijzen ingediend op het ontwerp bestemmingsplan, waarvan er 1 buiten de termijn is ingediend en formeel niet ontvankelijk is. Deze zienswijze is wel meegenomen in de beantwoording, omdat er voor het indienen van beroep geen zienswijze hoeft te zijn ingediend. De zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. De bestemming water is aangepast, zodat de watergang overal minimaal 2,5 meter breed is, fietspad is als ondergeschikte functie bij de bestemming groen verwijderd en er is een strook groen bestemd tussen een particuliere tuin en de nieuwe watergang. Er zijn 2 zienswijzen ingediend op het ontwerp beeldkwaliteitsplan, maar deze hebben niet geleid tot aanpassing van het beeldkwaliteitsplan.

2. *Voorstel aan de gemeenteraad om bestemmingsplan*

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 9 juni t/m 20 juli 2023 ter inzage gelegen. Dit is gepubliceerd in de gebruikelijke media op 8 juni. Er zijn 6 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn vooral gericht op het water, groen en privacy. De zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. De bestemming water is aangepast, zodat de watergang overal minimaal 2,5 meter breed is en er is een strook groen bestemd tussen een particuliere tuin en de nieuwe watergang.

3. *Topografische ondergrond.*

Op grond van de wet- en regelgeving is bepaald dat bij de vaststelling van het bestemmingsplan dient te worden aangegeven welke ondergrond voor de digitale verbeelding is gebruikt.

4. Voorstel aan de gemeenteraad om beeldkwaliteitsplan vast te stellen
Het ontwerp beeldkwaliteitsplan heeft vanaf 9 juni t/m 20 juli 2023 ter inzage gelegen. Dit is gepubliceerd in de gebruikelijke media op 8 juni. Er zijn 2 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het ontwerp beeldkwaliteitsplan.

5. Geen exploitatieplan vaststellen
Ingevolge de Wro stelt de Gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen (artikel 6.12). In dit geval wordt afgezien van het opstellen van een exploitatieplan, omdat dit een gemeentelijk project is en de gronden in eigendom van de gemeente zijn.

Keuzemogelijkheden/alternatieven

N.v.t.

Participatie

Op 10 februari 2022 is voor belangstellenden een digitale informatieavond gehouden over de concept startnotitie "De Hoeksteen. belangstellenden Er was gelegenheid om vragen te stellen en reacties naar voren te brengen over de concept startnotitie 'De Hoeksteen' van het bouwplan. Vlak daarna is aanvullend gesproken met omwonenden die daaraan behoefte hadden. Vervolgens zijn de mogelijkheden verkend om naar aanleiding van de reacties de startnotitie aan te passen. Deze aanpassingen zijn inzichtelijk gemaakt voor de belanghebbenden en teruggekoppeld in een bijeenkomst op 20 juni 2022. Op deze tweede fysieke informatiebijeenkomst zijn de aanpassingen aan het bouwplan uitgelegd en besproken. De concept startnotitie is na goedkeuring door college van B en W vrijgegeven voor participatie. Dat houdt in dat belanghebbenden 4 weken de gelegenheid hebben gekregen om te reageren op de concept startnotitie. Er zijn 15 reacties ingediend. Deze reacties hebben geleid tot aanpassing van de startnotitie. Deze aangepaste startnotitie is door uw raad op 16 maart 2023 vastgesteld en vormt de basis voor het opstellen van het bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan en ontwerp beeldkwaliteitsplan hebben gedurende zes weken ter inzage gelegen van vrijdag 9 juni tot en met donderdag 20 juli 2023. Gedurende de termijn van ter inzage legging heeft eenieder de gelegenheid gekregen om schriftelijk zienswijzen kenbaar te maken. Er zijn 6 zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan en 2 zienswijzen op het ontwerp beeldkwaliteitsplan. Naar aanleiding van de zienswijzen hebben er op locatie gesprekken plaatsgevonden met de indieners van een zienswijze en andere omwonenden die daar behoefte aan hadden. Veel zienswijzen en zorgen zijn gericht zijn op de uitvoering van het project, bijvoorbeeld hoe het groen wordt in gericht. Het bestemmingsplan regelt de specifieke inrichting niet en dit is tijdens het bezoek uitgelegd. De inrichting van het plangebied komt namelijk pas in een volgende fase aan de orde en wordt bij de uitvoering van het project nader uitgewerkt in een ontwerp inrichtingsplan voor de openbare ruimte. Daar worden de omwonenden verder bij betrokken. Door middel van een brief is uitleg gegeven over het participatietraject van de inrichting van de openbare ruimte en hoe de bewoners daarbij betrokken worden na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan.

Kantekeningen en risico's

Tegen de vaststelling van een bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Beroep staat open voor personen die een zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan hebben ingediend, maar ook voor belanghebbenden die geen zienswijze hebben ingediend.

Financiën

Dit betreft een gemeentelijk project en de gronden zijn in eigendom van de gemeente. Er is daarom geen exploitatieplan nodig. Met de ontwikkelende partij wordt een koopovereenkomst gesloten. Hiermee is het kostenverhaal voor de gemeente verzekerd. Via een separaat voorstel wordt de raad gevraagd de sluitende grondexploitatie voor dit project vast te stellen.

Vervolgstappen

Uitvoering en procesplanning

Tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan staat rechtstreeks beroep open bij de Raad van State. Beroep kan worden ingesteld door belanghebbenden die wel of niet een tijdige zienswijze hebben ingediend en niet-belanghebbenden die tijdig een zienswijze hebben ingediend. Het indienen van beroep schorst de gevolgen van het besluit niet.
Indien beroep wordt ingesteld, kan tevens een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend bij de voorzitter van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist.
Het besluit tot vaststelling van het beeldkwaliteitsplan staat niet open voor beroep.

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.

Evaluatie

N.v.t.

Duurzaamheidsaspecten

De woningen moeten volgens het bouwbesluit minimaal voldoen aan de eis van BENG (Bijna energie neutraal) en worden aardgas loos gerealiseerd. Collectieve warmte-oplossingen hebben de voorkeur omdat deze de piekvraag naar energie beperken en daarmee het elektriciteitsnet minder belasten.

Bijlagen

Bestemmingsplan Ophelialaan – Jac. P. Thijsselaan.
Beeldkwaliteitsplan De Hoeksteen.
Nota van beantwoording (anoniem en niet anoniem).

De secretaris,
drs. Sj. Vellenga

De voorzitter,
mr. G.E. Oude Kotte

Dit document is elektronisch ondertekend. Zie de elektronische handtekening(en) rechtsboven op pagina 1.