Gemeente Aalsmeer

RAADSVOORSTEL

Raadsvoorstel nr

Datum B&W-besluit 23 mei 2023

Voor de vergadering van raad d.d.
13 juli 2023

Portefeuillehouder wethouder W. Kikkert
Afdeling Stedelijke Ontwikkeling
Behandelend ambtenaar (voor technische vragen)
Martin Panday
06-19111208
m.panday@amstelveen.nl

Behandelen in de raadscommissie Ruimte en Economie
op 12 juni 2023

Onderwerp

Oosteindedriehoek; vaststelling bestemmingsplan, exploitatieplan en beeldkwaliteitplan

Gevraagd besluit

1. Over de beantwoording van de ingediende zienswijzen te besluiten overeenkomstig de bijgevoegde Nota van Beantwoording en de Staat van Wijzigingen;
2. het exploitatieplan met bijbehorende toelichting en bijlagen, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0358.02XEX-VG01, vast te stellen;
3. het bestemmingsplan met bijbehorende toelichting en bijlagen, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0358.02X-VG01, gewijzigd vast te stellen en te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de ondergrond die is ontleend aan de Topografie BGT met datum 18 januari 2022;
4. het beeldkwaliteitplan vast te stellen als onderdeel van de Welstandsnota.

WAT WILLEN WE BEREIKEN EN WAT GAAN WE DAARVOOR DOEN

Wat willen we bereiken (effectindicatoren)

De transformatie van agrarisch gebied tot een nieuwe woonwijk met maximaal 853 woningen en een Integraal Kindcentrum.

Wat gaan we daarvoor doen (prestatie-indicatoren)

- Een bestemmingsplan vaststellen. Dit plan dient als actueel juridisch-planologisch kader voor de gewenste ontwikkeling van de nieuwe woonwijk.
- Een beeldkwaliteitplan vaststellen als onderdeel van de Welstandsnota. Dit plan geeft kaders voor de gewenste beeldkwaliteit en fungeert als welstandskader voor het gebied.
- Een exploitatieplan vaststellen. Dit plan verzekert het gemeentelijk kostenverhaal bij zelfrealisatie van aangewezen bouwplannen door particuliere grondeigenaren.

ACHTERGROND EN OVERWEGINGEN

Programma (speerpunt)

Programma 5: Ruimtelijke Ontwikkeling

Aanleiding

Aan de noordoostzijde van de gemeente is de gebiedsontwikkeling 'Oosteindedriehoek' ter hand genomen. De locatie bevindt zich tussen de Aalsmeerderweg aan de noordwestzijde, de Legmeerdijk aan de zuidoostzijde en de bestaande woonwijk Nieuw Oosteinde aan de zuidwestzijde.

De planontwikkeling is ingegeven door de 'Structuurvisie Landelijk Gebied Oost', die door uw raad is vastgesteld op 6 juli 2017. Op 28 maart 2019 heeft u vervolgens het 'Ruimtelijk Raamwerk Aalsmeer-Oost' vastgesteld, als uitwerking van de Structuurvisie. Op 28 oktober 2021 heeft uw

raad tenslotte de 'Startnotitie Oosteindedriehoek deelgebied 1' vastgesteld. Het nu voorliggende bestemmingsplan vormt de nadere uitwerking daarvan.

Het doel van dit bestemmingsplan is het bieden van een actueel juridisch-planologisch kader voor de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk met maximaal 853 woningen en een Integraal Kindcentrum) in het plangebied. Hiermee wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan de invulling van de lokale behoefte aan woningen voor de (toekomstige) inwoners van Aalsmeer en haar directe omgeving.

Argumenten

Ad 1. Nota van beantwoording zienswijzen
Voor het besluit tot het vaststellen van een bestemmingsplan vereist de wet dat sprake moet zijn van ‘een goede ruimtelijke ordening’. Uit de bij het bestemmingsplan behorende toelichting blijkt dat er geen milieu(technische) en/of ruimtelijke bezwaren bestaan tegen de gewenste ruimtelijke ontwikkeling. Gedurende de terinzagelegging van de ontwerpbesluiten zijn 16 zienswijzen ontvangen, waarvan er één, bij brief ontvangen d.d. 15 mei 2023, is ingetrokken. Op 16 januari 2023 heeft van 19.00 uur tot 21.00 uur in het raadhuis een inloopavond plaatsgevonden. Tijdens deze avond konden belangstellenden nadere informatie verkrijgen over het plan. In de zienswijzen zijn, naast zorgen over uitzicht, privacy en overlast, vooral zorgen geuit over de toekomstige verkeerssituatie. Daarom is aan adviesbureau Goudappel gevraagd een aanvullende verkeerskundige analyse uit te voeren. Hieruit blijkt dat de nieuwe wijk slechts een minimale toename van het verkeer tot gevolg heeft ten opzichte van de autonome groei van het verkeer tot 2040. Dit neemt niet weg dat door de autonome groei de wegen rondom het plangebied tegen die tijd rond hun maximumcapaciteit worden benut. Om Aalsmeer goed bereikbaar te houden is flankerend mobiliteitsbeleid in de maak.

Voor de inhoudelijke beoordeling van de zienswijzen wordt kortheidshalve verwezen naar de Nota van Beantwoording en de Staat van Wijzigingen.

Ad 2. Exploitatieplan
Omdat wij niet met alle particuliere grondeigenaren een anterieure overeenkomst hebben gesloten, dient ter zekerstelling van het gemeentelijke kostenverhaal een exploitatieplan te worden vastgesteld. Hierover wordt hieronder onder het kopje ‘Financiën’ een nadere uiteenzetting gegeven.

Ad 3. Bestemmingsplan
Wij hebben de besluitvorming, inclusief de beantwoording van de naar voren gebrachte zienswijzen, voorbereid. Op 18 januari 2022 is namens ons college besloten dat de ontwikkeling van het plangebied niet leidt tot significant nadelige gevolgen voor het milieu. Dit besluit was gebaseerd op de aanmeldnotitie van 29 december 2021. Aan deze notitie liggen diverse (milieu)onderzoeken ten grondslag. Nu een aantal onderzoeken is geactualiseerd, is de aanmeldnotitie daarop aangepast. Het eerdergenoemde besluit van 18 januari 2022 is daardoor gebaseerd op een achterhaalde aanmeldnotitie. Op 23 mei 2023 hebben wij daarom het besluit ingetrokken en een nieuw besluit genomen op basis van de geactualiseerde aanmeldnotitie.
Het plangebied ligt binnen de geluidzone van het industrieterrein Schiphol-Oost. De geluidbelasting vanwege dit industrieterrein wordt bepaald door het proefdraaien van vliegtuigmotoren op verschillende locaties op het terrein. Het plangebied ligt buiten de 55 dB(A) contouren, zoals die zijn vastgelegd in de verschillende vergunningen voor het proefdraaien van vliegtuigen. Via een hogere waarde procedure kan onder voorwaarden ontheffing worden verleend tot een maximum van 55 dB(A). De geluidbelasting binnen het plan bedraagt, afhankelijk van de locatie, minimaal 51 dB(A) en maximaal 53 dB(A). Voor het gehele plangebied wordt een hogere grenswaarde vastgesteld van 53 dB(A). De woningen en het schoolgebouw moeten voldoen aan het binnenniveau van 35 dB(A).

Ten gevolge van wegverkeer, met name op de Aalsmeerderweg en de Legmeerdijk, wordt op een aantal locaties de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden. De maximale ontheffingswaarde

van 63 dB wordt niet overschreden. In de regels van het bestemmingsplan is geborgd dat bij de aanvraag om afgifte van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt getoetst of aan de norm voor het binnenniveau (33 dB) wordt voldaan. Op 23 mei 2023 hebben wij de benodigde hogere grenswaarden vastgesteld.

Met inachtneming van de argumenten onder Ad 1 is het bestemmingsplan nu gereed om door uw raad te worden vastgesteld.

Ad.4 Beeldkwaliteitplan
Voor het plangebied is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Dit document is een aanvulling op de welstandsnota en dient daarmee als welstandskader voor de ontwikkelingen in het plangebied. In het beeldkwaliteitplan is de beoogde beeldkwaliteit voor de verschillende buurten van het stedenbouwkundig plan beschreven en vertaald in welstandscriteria. Deze criteria zijn enerzijds een inspiratiebron voor de architecten van de woningen en de ontwerpers van de openbare ruimte en anderzijds het toetsingskader voor de aan te vragen omgevingsvergunningen voor de concrete bouwplannen.

Kanttekeningen

Volgens planning wordt het raadsvoorstel behandeld tijdens uw vergadering van 13 juli 2023. Bij vaststelling van het bestemmingsplan c.a., kan de bekendmaking niet eerder worden gepubliceerd dan op 20 juli 2023 (de Nieuwe Meerbode verschijnt immers op donderdag). Dit betekent dat de beroepstermijn grotendeels in de zomervakantie valt. Gelet op de bij dit plan betrokken belangen, wordt het einde van de vakantie niet afgewacht. Degenen die een zienswijze naar voren hebben gebracht zijn na het besluit van ons college geïnformeerd over het verdere besluitvormingstraject. Zij zijn hierdoor tijdig op de hoogte gebracht van het aanvangen van de beroepstermijn. Daarnaast wordt de bekendmaking gedurende de vakantieperiode herhaaldelijk gepubliceerd.

Financiën

Het bestemmingsplan maakt een bouwplan mogelijk dat behoort tot de categorieën van bouwwerken waarvoor in het Besluit ruimtelijke ordening een exploitatieplan is voorgeschreven. De gronden gelegen in het plangebied zijn in eigendom van diverse particuliere eigenaren. De gemeente heeft met de ontwikkelende partij een anterieure overeenkomst gesloten. Deze partij is eigenaar van het grootste deel van de gronden in het bestemmingsplangebied.
Aangezien de ontwikkelende partij noch de gemeente alle gronden, die zijn gelegen binnen het bestemmingsplangebied, in eigendom hebben en niet met alle eigenaren een koopovereenkomst of een anterieure overeenkomst is gesloten, is het verhalen van de kosten van de grondexploitatie in het bestemmingsplangebied niet anderszins verzekerd. Om die reden is de gemeente op grond van artikel 6.12, eerste lid Wro verplicht om bij de vaststelling van het bestemmingsplan tevens een exploitatieplan vast te stellen. Mocht het kostenverhaal niet volledig via de anterieure overeenkomst verlopen, dan worden de kosten, voor het deel dat niet via deze overeenkomst verloopt, verhaald op basis van het exploitatieplan. Dit kan door middel van een posterieure overeenkomst of via te betalen exploitatiebijdragen bij het verlenen van de omgevingsvergunning. De gemeentelijke grondexploitatie heeft een verwacht positief resultaat. In deze gemeentelijke grondexploitatie is op dit moment rekening gehouden met de verschuldigde exploitatiebijdragen voortkomend uit de anterieure overeenkomst. Deze exploitatiebijdragen zijn voor de gemeentelijke planvoorbereiding en –begeleiding, ontsluiting van het plangebied door middel van een rotonde aan de Legmeerdijk, een bijdrage aan de aanleg van het persriool en een bijdrage op basis van de door uw raad vastgestelde Nota bovenwijkse voorzieningen Aalsmeer 2020.

Communicatie

Degenen die een zienswijze naar voren hebben gebracht zijn schriftelijk in kennis gesteld van de data van behandeling van de stukken in de raadscommissie en uw raad. Het concept van de Nota van Beantwoording is hen daarbij toegestuurd. Na besluitvorming door uw raad worden de besluiten bekend gemaakt door publicatie in het digitale Gemeenteblad en de Nieuwe Meerbode.

Daarnaast worden het bestemmingsplan en het exploitatieplan digitaal beschikbaar gesteld via de landelijke voorziening (www.ruimtelijkeplannen.nl) en op de gemeentelijke website. De analoge versie van de plannen worden ter inzage gelegd in de raadhuizen van Aalsmeer en Amstelveen.

Procedure

Na publicatie van de besluiten kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Raad van State tegen het besluit hogere grenswaarden geluid, het bestemmingsplan en het exploitatieplan. Het besluit tot vaststelling van het beeldkwaliteitsplan als wijziging van de Welstandsnota is niet vatbaar voor bezwaar en beroep. Ook het vormvrije mer-besluit is niet zelfstandig appellabel, maar maakt deel uit van de procedure van totstandkoming van het bestemmingsplan.

Bijlagen

- Exploitatieplan Oosteindedriehoek
- Bestemmingsplan Oosteindedriehoek (regels, verbeelding, toelichting en bijlagen)
- Nota van Beantwoording zienswijzen (bijlage 2 van toelichting)
- Beeldkwaliteitplan Oosteindedriehoek (bijlage 4 van de toelichting)
- Besluit tot vaststelling van hogere grenswaarden (bijlage 16 bij toelichting)
- Vormvrije m.e.r.-beoordelingsbesluit (bijlage 21 van de toelichting)

De secretaris,	De voorzitter,
drs. Sj. Vellenga	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. Over de beantwoording van de ingediende zienswijzen te besluiten overeenkomstig de bijgevoegde Nota van Beantwoording en de Staat van Wijzigingen;
2. het exploitatieplan met bijbehorende toelichting en bijlagen, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0358.02XEX-VG01, vast te stellen;
3. het bestemmingsplan met bijbehorende toelichting en bijlagen, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0358.02X-VG01, gewijzigd vast te stellen en te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de ondergrond die is ontleend aan de Topografie BGT met datum 18 januari 2022;
4. het beeldkwaliteitplan vast te stellen als onderdeel van de Welstandsnota.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 13 juli 2023.

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