Gemeente Aalsmeer

RAADSVOORSTEL

Raadsvoorstel nr Z2017-052407
Datum B&W-besluit 19 januari 2021

Voor de vergadering van raad d.d.
4 maart 2021

Portefeuillehouder Wethouder mr. L.B. Kabout
Afdeling Stedelijke Ontwikkeling
Behandelend ambtenaar (voor technische vragen)
R. Luijendijk
4183
r.luijendijk@amstelveen.nl

Behandelen in de raadscommissie Ruimte en Economie
op 9 februari 2021

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Oosteinderweg 2020'

Gevraagd besluit

1. de Nota van Beantwoording ontwerpbestemmingsplan Oosteinderweg 2020 vast te stellen;
2. op grond van artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen;
3. voornoemd bestemmingsplan, met bijbehorende toelichting en bijlagen, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0358.14-VG01, ten opzichte van het ontwerp gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bijgevoegde Staat van Wijzigingen;
4. te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT) met datum 27 oktober 2017.

WAT WILLEN WE BEREIKEN EN WAT GAAN WE DAARVOOR DOEN

Wat willen we bereiken (effectindicatoren)

Voor het plangebied Oosteinderweg geldt dat het voorgaande bestemmingsplan 'Oosteinderweg e.o. 2005' nog een analoog (PDF) plan is. De planvorm, systematiek en de inhoud van de regels zijn achterhaald. Het bestemmingsplan moet in overeenstemming worden gebracht met de meeste actuele ruimtelijke beleidskaders en standaarden en afwijkingen (vrijstellingen) van dit plan moeten worden voorzien van een actueel beheerkader in de vorm van een nieuw, in beginsel conserverend, bestemmingsplan.

Wat gaan we daarvoor doen (prestatie-indicatoren)

Het ontwerpbestemmingsplan 'Oosteinderweg 2020' heeft ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Ons college stelt uw gemeenteraad voor het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen conform de beantwoording van deze zienswijzen en de Staat van Wijzigingen.

ACHTERGROND EN OVERWEGINGEN

Programma (speerpunt)

Programma 5: Ruimtelijke Ordening

Aanleiding

Artikel 3.1 lid 2 Wet ruimtelijke ordening schrijft voor dat de bestemming van gronden met de daarbij horende regels binnen een periode van 10 jaar telkens opnieuw moet worden vastgesteld. Per 1 juli 2018 geldt de actualisatieplicht niet meer voor bestemmingsplannen die elektronisch raadpleegbaar zijn (art. 3.1a). Dit bestemmingsplan 'Oosteinderweg e.o. 2005' is als PDF-bestand via de vereiste weg raadpleegbaar gemaakt.

Met de komst van de Omgevingswet in 2022 moet een bestemmingsplan voldoen aan de digitale

RO-standaarden. Pas dan kan een bestemmingsplan door gaan als omgevingsplan. Het geldende bestemmingsplan 'Oosteinderweg e.o. 2005' is nog een analoog plan en dient zodoende geactualiseerd te worden in digitale vorm. De actualisatie is eveneens noodzakelijk om het meest actuele ruimtelijk beleid planologisch te verankeren en aansluiting te zoeken met de gangbare standaarden.

Er is geen aanleiding nu verregaande wijzigingen van bestemmingen door te voeren die gericht zijn op eventuele toekomstige ontwikkelingen. Het plan is overwegend conserverend van aard, bestaande legale functies worden in beginsel positief bestemd. Voorafgaand aan de vaststelling van dit bestemmingsplan heeft uw gemeenteraad op 3 december 2020 de structuurvisie 'Bovenlanden Oosteinderweg' vastgesteld. Deze visie geeft inzicht in de mogelijke toekomstige ontwikkelingen en dient als toetsingskader voor initiatieven.

Argumenten

Ad. 1, 2 en 3a Zienswijzen
Het ontwerp 'Oosteinderweg 2020' heeft van 15 november t/m 27 december 2019 ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn er 31 zienswijzen ontvangen. Twee zienswijzen zijn buiten de wettelijke termijn ontvangen. De onderwerpen van de zienswijzen zijn zeer divers en zijn vaak specifiek gericht op de bestemmingslegging op de eigen kavel. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Nota van Beantwoording Zienswijzen. Hierbij is tevens aangegeven of de reactie aan leiding geeft tot een wijziging in het vast te stellen plan. De voor te stellen wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen én de ambtelijk wijzigingen treft u aan in de Staat van Wijzigingen.

Wat opvalt is dat een aantal zienswijzen betrekking heeft op de wens de agrarische bestemming te wijzigen of te verruimen naar aanleiding van toekomstige ontwikkelwensen. Over het algemeen zijn deze ontwikkelwensen nauwelijks concreet gemaakt of wordt de uitvoerbaarheid niet of onvoldoende aangetoond. Met de vaststelling van de Structuurvisie 'Bovenlanden Oosteinderweg' is er beleidsmatig wel houvast om over verschillende ontwikkelwensen een standpunt in te nemen. Alhoewel in deze fase een bestemmingswijziging nog niet aan de orde kan zijn, is in de beantwoording van de zienswijze waar dit kon een globale toets aan de structuurvisie gedaan. Zodoende is inzicht gegeven in welk type ontwikkeling kansrijk is en welk niet. Met de vaststelling van deze structuurvisie is duidelijk geworden binnen welke kaders transformatie tot uitvoering kan worden gebracht.

Door de Stichting De Bovenlanden en verschillende actieve kwekers is aangegeven dat een aantal percelen welke bestemd zijn als 'Natuur' en in de toekomst ook als zodanig worden ingericht, tot die tijd nog in gebruik worden gegeven voor open teelt. We stellen voor deze percelen weer als 'Agrarisch – Tuinbouw' te bestemmen om de sierteelt hier mogelijk te houden. Binnen deze bestemming is ook een natuurontwikkeling mogelijk.

Sommige zienswijzen wijzen op een omissie in het ontwerp waarbij de bestaande situatie niet juist is bestemd. Voor zover dit gebruik of bouwwerk legaal aanwezig is heeft dit geleid tot een aanpassing in het ontwerp. Situaties waarvoor geen vergunning blijkt te zijn verleend en dus in strijd met het geldende plan aanwezig zijn, zijn beoordeeld op wenselijkheid. Bij het overgrote deel blijkt legalisatie niet direct aan de orde en is dit dus niet in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. In veel gevallen waren dit overigens al handhavingszaken. Het streven is deze gevallen te bewegen om te kiezen voor ontwikkelingen die passen binnen de structuurvisie.

Ad. 3c Vast te stellen bestemmingsplan
Uw gemeenteraad heeft op 3 december 2020 de Structuurvisie 'Bovenlanden Oosteinderweg' vastgesteld. Deze visie geeft aan welke ontwikkel- en transformatiemogelijkheden er passend zijn binnen verschillende zones en binnen welke randvoorwaarden deze kunnen plaatsvinden. De visie geldt als toetsingskader voor toekomstige ontwikkelingen zodra deze zich concreet aandienen. De visie leent zich er niet voor deze direct in dit bestemmingsplan tot uitvoering te brengen. De rand voorwaarden zijn hiervoor te specifieke en locatie- en situatieafhankelijk. Bovendien dienen over de

specifieke ontwikkelingen nadere (financiële) afspraken gemaakt te worden. Er hebben zich nog geen initiatieven aangediend die én voldoende concreet zijn én waarbij de uitvoerbaarheid is aangetoond.

Het bestemmingsplan past binnen het geldende beleid en frustreert de uitvoering van de structuurvisie niet. Ten aanzien van een aantal thema's is de volgende rode draad doorgevoerd:

Wonen: Voor wonen in woongebouwen wordt onderscheid gemaakt in woningen in het lint en buiten het lint. Voor woningen in het lint geldt het lintenbeleid. Dit recent herziene lintenbeleid is vertaald in een bestemming 'Wonen – Lintbebouwing'. Vooral de regels voor bijbehorende bouwwerken zijn door de (landelijke) vergunningsvrije bouwmogelijkheden sterk versimpeld ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Overige woningen krijgen met de reguliere bestemming 'Wonen' een maatbestemming en passend bouwvlak waarmee de bestaande situatie wordt vastgelegd. Woningen aan de Mr. Jac. Takkade en op het bovenland hebben vervolgens een beperktere inhoud (max. 450 m3) conform de geldend planregeling.

Detailhandel: Beleidsmatig is detailhandel buiten winkelcentra ongewenst. Voor perifere detailhandel dient ruimte gezocht te worden op bedrijventerreinen. In het vast te stellen bestemmingsplan is legaal aanwezige detailhandel specifiek bestemd met functieaanduidingen binnen gewenste hoofdbestemmingen. Daarnaast voorziet het plan in wijzigingsbevoegdheden om deze functieaanduidingen bij leegstand te verwijderen.

Bedrijven: Beleidsmatig is de Oosteinderweg geen gebied waar economische groei is voorzien. Verschillende bedrijven zijn echter legaal aanwezig. In het plan zijn deze bedrijven overeenkomstige bestemd. Groothandelsbedrijven worden specifiek aangeduid binnen 'Bedrijf'. Bij Perry Sport wordt de aanwezige m2 kantoor vastgelegd zoals deze in afwijking van het geldende plan is vergund. Groothandelsbedrijven vallen niet binnen de bestemming 'Bedrijf' tenzij nader aangeduid. Zodoende kunnen er geen nieuwe groothandelsbedrijven gevestigd worden.

Recreatiekavels: Beleidsmatig zijn deze gewenst, onder voorwaarde van zeer beperkte bebouwingsmogelijkheden. In het vigerend plan zit hiervoor binnen de bestemming 'Agrarisch' een afwijkingsbevoegdheid. In het plan zullen recreatiekavels worden bestemd als 'Recreatie' (geen verblijfsrecreatie) voor zover deze in het voorgaande plan als zodanig waren aangeduid. Recreatiekavels op agrarische bestemmingen zijn bestemd als 'Agrarisch – Tuinbouw' met aanduiding 'recreatie'. Naast het agrarisch gebruik is hier dus tevens recreatief gebruik toegestaan.

Natuur: In het vigerende plan is 'Natuur' en 'Natuurontwikkeling' bestemd en ligt er een strook van 30 meter met aanduiding 'Natuurontwikkeling'. Beleidsmatig is het voltooien van de Groene As (Natuurnetwerk Nederland en natuurverbindingen) gewenst. Stichting de Bovenlanden koopt hier toe gronden aan met omzetten naar natuur tot doel. In het plan zullen de gronden als 'Natuur' worden doorbestemd. Gronden van Stichting de Bovenlanden worden hieraan toegevoegd, tenzij deze gronden in gebruik worden gegeven ten behoeve van open teelt. Deze gronden zijn bestemd als 'Agrarisch – Tuinbouw', maar hier is tevens natuurontwikkeling binnen deze bestemming toegestaan. Hierdoor is een eventuele omzetting naar natuur in de toekomst mogelijk.

Woonarken: In het geldende bestemmingsplan Woonarken zijn de ligplaatsen en oeverbebouwing nabij de ark vastgelegd. Materieel verandert er in dit plan niets. Ligplaatsen worden bestemd als 'Water – Permanent Wonen' of 'Water – Verblijfsrecreatie' met binnen de bestemming 'Tuin' de aanduiding voor de oeverbebouwing. In dit plan zijn de begrippen ten aanzien van woonarken, permanent bewoning en niet-permanent bewoning in overeenstemming gebracht met de Ligplaatsen verordening.

Binnen de bestemming 'Water' zijn in het ontwerp extra regels opgenomen om het aanleggen van

pleziervaartuigen (waaronder kajuitboten) te reguleren. Hierbij is de systematiek uit de APV overgenomen.

Ad 3b Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld
Het bestemmingsplan voor Oosteinderweg 2020 maakt geen bouwwerken mogelijk die behoren tot de categorieën van bouwwerken waarvoor in het Besluit ruimtelijke ordening een exploitatieplan is voorgeschreven. In dit geval kan worden afgezien van het opstellen van een exploitatieplan. Een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening geldt derhalve niet als voorwaarde voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Ad 3d en 4 Wettelijke procedure en ter inzagelegging
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 27 oktober 2017.

In artikel 3.8, lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening is geregeld dat de bekendmaking van het bestemmingsplan plaatsvindt binnen twee weken na de vaststelling in de Staatscourant en langs elektronische weg (Gemeenteblad). In dit artikel is tevens geregeld dat het bestemmingsplan digitaal beschikbaar wordt gesteld op www.ruimtelijkeplannen.nl. Ten slot dient de kennisgeving van de vaststelling via elektronische weg toegezonden te worden aan die diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn, aan de betrokken waterschapsbesturen en aan de besturen van bij het plan een belanghebbende gemeenten.

Kanttekeningen

Uit dit bestemmingsplan vloeit een handhavingsopgave voort. Deze opgave kan niet binnen de daarvoor beschikbare handhavingscapaciteit worden opgepakt. Dat betekent de gebiedsgerichte handhaving plaats zal moeten krijgen in een van de komende uitvoeringsprogramma's en daar eventueel extra budget voor vrijgemaakt moet worden. Overigens is deze opgave een verzameling handhavingsdossiers die ook al onder het geldende bestemmingsplan bekend was.

Op 19 juni 2020 heeft uw gemeenteraad de motie integraal lintenbeleid aangenomen, waarin zij uw college oproept zo spoedig mogelijk een integrale samenhangende visie voor alle gebieden ten aanzien van de Linten te ontwikkelen. Naar aanleiding van deze motie wordt separaat aan de structuurvisie en dit bestemmingsplan een werkwijze ontwikkeld die kijkt naar de regels en voorschriften die gelden voor de linten. Het doel is door middel van een "ja, mits" benadering (langlopende) handhavingszaken af te handelen. Deze benadering kan mogelijk leiden tot andere inzichten met betrekking tot bestaand beleid en regelgeving, o.a. ten aanzien van het bewonen en gebruiken van (bij)gebouwen, maar ook ten aanzien van verhardingen, steigers en recreatief gebruik. Uitgangspunt van deze benadering zal zijn dat bij (brand)onveilige situaties altijd direct handhaving zal plaatsvinden.

De bekende illegale (woon)situaties zullen worden onderzocht op de mogelijkheden voor legalisatie. Hierbij zullen onder andere de volgende vragen worden onderzocht: • Is er sprake van strijdigheid met hogere wet- en regelgeving, zoals het Luchthavenindelingsbesluit ? • Is er sprake van wonen in een onveilig gebouw ? • Vormt de legalisatie een belemmering voor ontwikkel- en transformatiemogelijkheden ? - Kan de legalisatie de belangen van derden schaden ? Bij de ontwikkeling van dit beleid worden ook de uitgangspunten van deze structuurvisie betrokken zodat een gelijk speelveld ontstaat voor initiatiefnemers in dit gebied.

Financiën

Er zijn geen aanvullende middelen benodigd voor deze bestemmingsplanherziening.

Uit het bestemmingsplan vloeien geen kosten voor de gemeente.

Communicatie

De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zal, naast digitaal in de Staatscourant en het Gemeenteblad, eveneens worden gepubliceerd in de Nieuwe Meerbode. Daarnaast zal het bestemmingsplan digitaal beschikbaar worden gesteld via de landelijke voorziening (www.ruimtelijkeplannen.nl) en de gemeentelijke viewer RO-Publiceer. De analoge versie van het plan zal ter inzage worden gelegd op het gemeentehuis van Aalsmeer en Amstelveen. In verband met de maatregelen ten gevolge van het coronavirus zal moeten worden bezien op welke wijze dat verantwoord is.

Een ieder die een zienswijze heeft ingediend krijgt schriftelijk bericht van de wijze waarop hun zienswijze is behandeld en wordt op de hoogte gesteld van de kennisgeving, ter inzagelegging en mogelijkheid tot beroep.

Procedure

Tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan en besluit om geen exploitatieplan vast te stellen staat rechtstreeks beroep open bij de Raad van State. De vaststelling van een bestemmingsplan en een besluit om geen exploitatieplan vast te stellen voor een bestemmingsplan worden voor de mogelijkheid van beroep aangemerkt als één besluit.

Beroep kan worden ingesteld door:
- belanghebbenden die tijdig een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan hebben ingediend;
- belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest tijdig een zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan te maken;
- iedere belanghebbende, voor zover beroep wordt ingesteld tegen wijzigingen die bij de vaststelling van het bestemmingsplan zijn aangebracht.

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 treden de besluiten pas in werking nadat op dat verzoek is beslist.

Bijlagen

- Nota van Beantwoording Zienswijzen & Staat van Wijzigingen (geanonimiseerd)
- Bestemmingsplanregels;
- Bestemmingsplantoelichting;
- Bestemmingsplanverbeelding (2 kaarten en een legenda).
- Bijlagen bij regels;
- Bijlagen bij toelichting.

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 Oosteinderweg 2020 vast te stellen;
2. op grond van artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen;
3. voornoemd bestemmingsplan, met bijbehorende toelichting en bijlagen, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0358.14-VG01, ten opzichte van het ontwerp gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bijgevoegde Staat van Wijzigingen;
4. te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT) met datum 27 oktober 2017.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 4 maart 2021.

De griffier, De voorzitter,

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