



Gemeente Aalsmeer

RAADSVOORSTEL

Raadsvoorstel nr. Z-2017/010965
D-2017/276717

Datum B&W-besluit 27 september 2017

Voor de vergadering van de raad d.d.
2 november 2017

Behandelen in de raadscommissie
Ruimte & Economie
op 17 oktober 2017

Portefeuillehouder wethouder drs. G. van der
Hoeven

Afdeling Stedelijke Ontwikkeling
Behandelend ambtenaar (voor technische vragen)
J. Koch
4147
j.koch@amstelveen.nl

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan en -exploitatieplan GPA, dg 10, Japanlaan Zuid-Oost

Gevraagd besluit

1. in te stemmen met de weergave en de beantwoording van de ingediende zienswijze over het ontwerp van het bestemmingsplan Green Park Aalsmeer, deelgebied 10, Japanlaan Zuid-Oost, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte Nota Zienswijzen;
2. voornoemd bestemmingsplan, met bijbehorende toelichting en bijlagen, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0358.05B-VG01, ten opzichte van het ontwerp ongewijzigd vast te stellen;
3. te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de GBKN met datum 15 maart 2017;
4. het ontwerp van het exploitatieplan Green Park Aalsmeer, deelgebied 10, Japanlaan Zuid-Oost ongewijzigd vast te stellen.

WAT WILLEN WE BEREIKEN EN WAT GAAN WE DAARVOOR DOEN

Wat willen we bereiken (effectindicatoren)

Het bestemmingsplan heeft als doel om de woon- en bedrijfsgronden aan de Legmeerdijk 269 en 271a te voorzien van een actueel en passend planregime. Als gevolg van een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State is het huidige planregime onderverdeeld in twee verschillende bestemmingsplannen die onderling niet op elkaar aansluiten. Het nieuwe postzegel bestemmingsplan voorziet in een eenduidige planregeling en is in overeenstemming met de structuurvisie Green Park Aalsmeer 2016. Met het bijbehorende exploitatieplan wordt zekerheid verkregen ten aanzien van de te betalen exploitatiebijdrage, zoals die in een anterieure overeenkomst reeds is vastgelegd.

Wat gaan we daarvoor doen (prestatie-indicatoren)

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft op grond van artikel 3.8, lid 1 Wro voor zienswijzen ter inzage gelegen. De ontvangen zienswijze is samengevat en beantwoord in de Nota Zienswijzen. De beoordeling van de zienswijze geeft geen aanleiding tot een gewijzigde vaststelling van het plan.

Het ontwerp van het bijbehorende exploitatieplan heeft met toepassing van artikel 6.14, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening in dezelfde periode voor zienswijzen ter inzage gelegen. Over het ontwerp van dit plan zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

Wij adviseren uw raad om het bestemmingsplan en het exploitatieplan ongewijzigd vast te stellen.

ACHTERGROND EN OVERWEGINGEN

Programma (speerpunt)

Programma 7: Wonen en ruimtelijke indeling.

Aanleiding

Op 31 oktober 2012 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State enkele plandelen vernietigd van het bestemmingsplan "Green Park Aalsmeer, deelgebieden 9 en 10". Eén van die plandelen betrof een strook grond die was bestemd als groen-blauwe bufferzone tussen de woning Legmeerdijk 271a en de achtergelegen bedrijfsgronden van Green Park Aalsmeer.

Naar het oordeel van de Afdeling was niet inzichtelijk gemaakt waarom de bufferzone op deze locatie moest worden gewaarborgd en als zodanig moest worden bestemd, gelet op de ruime afstand van de bestaande woning tot de achtergelegen bedrijvenbestemming. De Afdeling heeft in de uitspraak meegewogen dat de kassen die in de bufferzone lagen werden wegbestemd en dat de bestaande bedrijfsvoering daardoor onnodig werd belemmerd.

Als gevolg van de uitspraak, herleefde ter plaatse de bestemming "Uit te werken bedrijfsdoeleinden" van het bestemmingsplan "N201-zone". Zolang deze bestemming niet is uitgewerkt geldt een bouwverbod.

Ook ter plaatse van de woonpercelen aan de Legmeerdijk 269 en 271a was het bestemmingsplan "N201-zone" nog van kracht. Dat geldt ook voor enkele aansluitende bedrijfsgronden aan de achterzijde van deze woonpercelen. Deze gronden waren bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Green Park Aalsmeer, deelgebieden 9 en 10' buiten het plangebied gelaten.

Gelet op de wettelijk herzieningsplicht dienen alle resterende delen van het bestemmingsplan "N201-zone" voor 5 december 2017 te worden geactualiseerd.

Argumenten

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet de woon- en bedrijfsgronden aan de Legmeerdijk 269 en 271a van een eenduidig planregime. De bestemmingsregeling voor de bedrijfsgronden is gebaseerd op de regeling voor bedrijven, zoals opgenomen in het bestemmingsplan "Green Park Aalsmeer, deelgebieden 9 en 10". De bestemmingsregeling voor de woonpercelen is gebaseerd op de regeling van bestemmingsplan "Landelijk Gebied Oost", zoals die geldt voor woningen in het lint. Het plan voorziet voorts in de aanleg van een primaire watergang, als onderdeel van een groter netwerk. Deze watergang zorgt tevens voor voldoende ruimtelijke scheiding tussen de woningen in het plangebied en de achtergelegen bedrijfsgronden.

De bedrijfsgronden in het plangebied zullen worden ontsloten op de naastgelegen Japanlaan. De bestaande verkeersontsluiting op de Legmeerdijk kan op grond van het bestemmingsplan in stand blijven, zolang de woning aan de Legmeerdijk 271a nog dienst doet als bedrijfswoning bij het achtergelegen tuinbouwbedrijf. Na beëindiging van het tuinbouwbedrijf en bij het in gebruik nemen van de vervangende bedrijfsbebouwing zal de verkeersontsluiting aan de Legmeerdijk komen te vervallen, behoudens voor de woning aan de Legmeerdijk 271a.

Het postzegelbestemmingsplan is in overeenstemming met de structuurvisie "Green Park Aalsmeer 2016, inclusief Royal FloraHolland", zoals vastgesteld door de raad op 7 juli 2016.

Inspraak en bestuurlijk overleg

Op 9 februari 2016 is het concept van het bestemmingsplan voorgelegd aan de overleginstanties, als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. In het kader van dat overleg hebben alleen de provincie en het Hoogheemraadschap van Rijnland een inhoudelijke reactie gegeven. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar paragraaf 5.1 van de plantoelichting.

Omdat het bestemmingsplan een overwegend conserverend karakter heeft en het plangebied bovendien van beperkte omvang is, heeft het organiseren van inspraak nauwelijks toegevoegde waarde. Er is daarom afgezien van inspraak op het voorontwerp van dit bestemmingsplan.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft in de periode van 16 juni 2017 tot en met 27 juli 2017 ter inzage gelegen met de mogelijkheid voor een ieder om daarover een zienswijze naar voren te brengen. Gedurende deze termijn is één zienswijze ontvangen. Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot een gewijzigde vaststelling van het plan. Voor de beoordeling van de zienswijze wordt korthedshalve verwezen naar de tweede kolom van de Nota Zienswijzen.

Tezamen met het ontwerp van het bestemmingsplan heeft ook het ontwerp van het bijbehorende exploitatieplan ter inzage gelegen. Hierover zijn geen zienswijzen ingediend.

In aanvulling op het bovenstaande stellen wij evenmin ambtelijke wijzigingen voor.

Kanttekeningen

Op de achtergelegen bedrijfsgronden binnen het plangebied bevindt zich een illegaal woongebouw. De betreffende grondeigenaar heeft schriftelijk bevestigd dat de bewoning van dit gebouw bij de vaststelling van dit bestemmingsplan wordt beëindigd. Het gebouw is in het bestemmingsplan niet positief bestemd.

Financiën

Het bestemmingsplan maakt bouwplannen mogelijk die behoren tot de categorieën van bouwwerken waarvoor in het Besluit ruimtelijke ordening een exploitatieplan is voorgeschreven. De gemeente wenst de locatie niet actief te ontwikkelen, maar ontwikkeling door de huidige eigenaar te faciliteren. Om die reden is reeds een anterieure overeenkomst tot kostenverhaal gesloten met de betreffende grondeigenaar. Omdat de grondeigenaar ter zekerstelling van betaling van de exploitatiebijdrage geen bankgarantie wenst te verstrekken, is alsnog een exploitatieplan opgesteld. Hiermee is het wettelijk kostenverhaal verzekerd.

Communicatie

De indiener van de zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan zal schriftelijk worden geïnformeerd over uw besluit om het plan ter vaststelling voor te leggen aan de raad, en daarbij in kennis worden gesteld van de (concept) Nota Zienswijzen.

Na besluitvorming door de raad zal het vastgestelde bestemmingsplan en exploitatieplan op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend worden gemaakt door publicatie in de Staatscourant en de Nieuwe Meerbode. Het digitale bestemmingsplan wordt raadpleegbaar gemaakt via de landelijke voorziening van Ruimtelijkeplannen.nl.

Procedure

Tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan staat op grond van artikel 8.2, lid 1, sub a. en h. van de Wet ruimtelijke ordening rechtstreeks beroep open bij de Raad van State. Gedurende de beroepstermijn kunnen belanghebbenden beroep instellen, indien zij:

- tijdig hun zienswijzen over het ontwerp kenbaar hebben gemaakt bij de gemeenteraad;
- redelijkerwijs niet kunnen worden verweten dat zij niet tijdig hun zienswijze bij de raad naar voren hebben gebracht.

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 Green Park Aalsmeer, deelgebied 10, Japanlaan Zuid-Oost (ontwerp);
- exploitatieplan Green Park Aalsmeer, deelgebied 10, Japanlaan Zuid-Oost (ontwerp);
- Nota Zienswijzen;
- Afschrift van de zienswijze

De secretaris,

mr. F.L. Romkema

De voorzitter,

J.J. Nobel

BEHANDELING RAAD

Wijziging/aanvullingen na behandeling Commissie Ruimte & Economie op 17 oktober 2017

Het voorstel aan de raad is

Aanvaarde amendementen / moties

Ongewijzigd aanvaard
Gewijzigd aanvaard
Verworpen

RAADSBSLUIT

Overwegende dat:

het voorontwerp van het bestemmingsplan Green Park Aalsmeer, deelgebied 10, Japanlaan Zuid-Oost op 9 februari 2017 is toegezonden aan de betrokken diensten en bestuursorganen, als voorgeschreven in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening;

de uitkomst van het bestuurlijk overleg is beschreven en verwerkt in het in voorbereiding zijnde plan;

het ontwerp van het bestemmingsplan, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0358.05B-OW01, op grond van artikel 3.8, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 16 juni 2017 gedurende zes weken voor een ieder langs elektronische weg beschikbaar is gesteld, en tevens in analoge vorm ter inzage is gelegd;

van deze terinzagelegging op de voorgeschreven wijze openbare kennisgeving heeft plaatsgevonden;

er over het ontwerp van het bestemmingsplan één zienswijzen naar voren is gebracht;

de zienswijze is samengevat en beoordeeld in de Nota Zienswijzen, welke als bijlage is bijgevoegd bij dit besluit;

de ingebrachte zienswijze geen aanleiding geeft tot een wijziging in het bestemmingsplan, zoals dat in ontwerp ter inzage heeft gelegen;

het ontwerp van het bijbehorende exploitatieplan op grond van artikel 6.14, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening in dezelfde periode voor zienswijzen ter inzage heeft gelegen;

er over het ontwerp van het exploitatieplan geen zienswijze is ingediend;

het bestemmingsplan bouwwerken mogelijk maakt die voorkomen in de categorieën van gevallen waarvoor in het Besluit ruimtelijke ordening een exploitatieplan is voorgeschreven;

het kostenverhaal voor de gronden in het plangebied niet anderszins is verzekerd, als gevolg waarvan een exploitatieplan als voorwaarde geldt voor de vaststelling van het bestemmingsplan;

Gelet op het bepaalde bij en krachtens de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht:

Besluit

1. in te stemmen met de weergave en de beantwoording van de ingediende zienswijze over het ontwerp van het bestemmingsplan Green Park Aalsmeer, deelgebied 10, Japanlaan Zuid-Oost, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte Nota Zienswijzen;
 2. voornoemd bestemmingsplan, met bijbehorende toelichting en bijlagen, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0358.05B-VG01, ten opzichte van het ontwerp ongewijzigd vast te stellen;
-

3. te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de GBKN met datum 15 maart 2017;
4. het ontwerp van het exploitatieplan Green Park Aalsmeer, deelgebied 10, Japanlaan Zuid-Oost ongewijzigd vast te stellen.

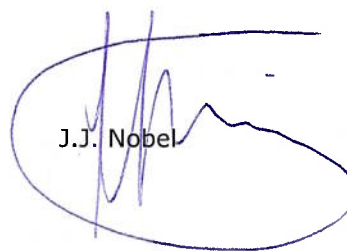
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 2 november 2017.

De griffier,



O. van Kolck

De voorzitter,



J.J. Nobel