



Gemeente Aalsmeer

RAADSVOORSTEL

Z-2017/029961

D-2017/276762

Raadsvoorstel nr Z-2017/029961

D-2017/276762

Datum B&W-besluit 27 september 2017

Voor de vergadering van raad d.d.

2 november 2017

Behandelen in de raadscommissie Ruimte en Economie
op 17 oktober 2017

Portefeuillehouder wethouder J. Kluis

Afdeling Stedelijke Ontwikkeling

Behandelend ambtenaar (voor technische vragen)

C. Riechelman/P. Geurts

020-5404740/020-5404083

c.riechelman@amstelveen.nl/p.geurts@amstelveen.nl

Onderwerp

Startnotitie Polderzoom 2e fase

Gevraagd besluit

De raad voor te stellen de startnotitie Polderzoom 2e fase vast te stellen.

WAT WILLEN WE BEREIKEN EN WAT GAAN WE DAARVOOR DOEN

Wat willen we bereiken (effectindicatoren)

Polderzoom 2^e fase is onderdeel van het project de Tuinen van Aalsmeer. Het doel is om in het gebied de nieuwe Burgemeester Hoffscholteweg te realiseren, een belangrijke weg voor de lokale ontsluiting. Langs de Burgemeester Hoffscholteweg worden nieuwe woningen gerealiseerd om zo bij te dragen aan de woningbouwproductie in Aalsmeer.

Wat gaan we daarvoor doen (prestatie-indicatoren)

In de startnotitie zijn de ruimtelijke randvoorwaarden en uitgangspunten van de gemeente beschreven voor het ontwikkelen van woningbouw in Polderzoom 2^e fase. Na vaststelling van de startnotitie door de raad zal met de ontwikkelende partij (en) contracten over de realisatie worden gesloten waarna het bestemmingsplan zal worden vernieuwd om de woningbouw planologisch mogelijk te maken. De eisen die de gemeente stelt aan het woningbouwprogramma zijn eerder vastgesteld bij het besluit over de grondexploitatie 2017. Deze zijn in de voorliggende notitie opgenomen.

ACHTERGROND EN OVERWEGINGEN

Programma (speerpunt)

4. Ruimtelijke ordening.

Aanleiding

Het college heeft op 4 juli jl. besloten de Ontwerp Startnotitie vrij te geven voor inspraak. De startnotitie heeft van 7 juli tot en met 18 augustus ter visie gelegen. De ontvangen inspraakreacties zijn samengevat en beantwoord in de Nota van Beantwoording. De reacties hebben geleid tot één aanpassing nl. "pag. 5: Vanaf de hoger gelegen Stommeerkade is zicht op de achtergelegen percelen mogelijk". Dit te wijzigen in "deels mogelijk".

De aanpassing is verwerkt in de bijgevoegde startnotitie.

Argumenten

In de Polderzoom 2^e fase heeft de gemeente een deel van de eigendommen in handen. Met 1 grondeigenaar zijn afspraken gemaakt over zelfrealisatie. Met de andere particuliere eigenaren wordt getracht hun gronden te verwerven, waardoor de realisatie van woningen mogelijk is. Voor het plangebied is een exploitatieplan vastgesteld, waarmee kostenverhaal op zelfontwikkeling is verzekerd.

Op basis van de startnotitie wordt nader invulling gegeven aan het plan voor zowel de woningen als voor het openbaar gebied en worden met de beoogde ontwikkelaars prijsafspraken gemaakt. De gemeente heeft een samenwerkingsovereenkomst met Bohemen om invulling te geven aan de ontwikkelopgave. Het is wenselijk om de directe omgeving over de plannen te informeren.

De vast te stellen startnotitie geeft inzicht in de (globale) toets aan het actuele beleid en regelgeving en voorziet in een globale toets van de uitvoerbaarheid en grondexploitatie. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het vigerend beleid en regelgeving.

Kanttekeningen

Bohemen heeft een eerste optie tot koop van het gemeentelijk terrein, zoals afgesproken in de samenwerkingsovereenkomst uit 2014. Indien het grondbod van Bohemen niet voldoet aan de onafhankelijke marktconforme taxatie van de grondprijs, mag de gemeente de grond verkopen aan een andere partij.

In de tijd dat er sprake was van een startnotitie is in de tekst de Provinciale weg aangeduid als de N196. De N196 is echter inmiddels de Burgemeester Kasteleinweg geworden. In de ontvangen reacties van de nota van beantwoording wordt de nieuwe ontsluitingsweg de Nieuwe Aalsmeerlaan genoemd. Deze weg heeft inmiddels de naam Burgemeester Hoffscholteweg gekregen.

Financiën

Het plangebied is deels in eigendom van de gemeente. De gemeentelijke kosten (zoals plankosten, onderzoekskosten en civiele kosten NUTS en openbare ruimte) worden gedekt uit de grondopbrengst van de grondverkoop van de gemeentelijke gronden (residuele grondprijs berekening). De resterende dekking komt uit de exploitatiebijdrage van eventuele zelfontwikkelaars en zal worden overeengekomen op basis van een te herzien exploitatieplan of door het afsluiten van anterieure overeenkomsten.

Ter dekking van het opstellen van de onder meer de startnotitie, de benodigde onderzoeken en ambtelijke capaciteit zijn in de grondexploitatie 2017 middelen gereserveerd.

Communicatie

In 2006/2007 is reeds met de omgeving over de bouwplannen in Polderzoom gesproken. In 2010 is het bestemmingsplan Stommeerkade-Oost vastgesteld, waarin bestemmingen met uitwerkingsbevoegdheden zijn opgenomen voor wonen en bedrijventerrein (dat is vooral in volgende fases van het deelgebied Polderzoom). In het kader van de eerdere participatie en de procedure over het bestemmingsplan Stommeerkade-Oost zijn reeds 19 zienswijzes ontvangen en beantwoord. Dit heeft geleid tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Stommeerkade-Oost.

Het niveau van participatie in deze fase zit op participatietrede 3 (adviseren). Voor het vaststellen van de startnotitie is op 12 juli jl. een inloopbijeenkomst (informatieavond) georganiseerd waarin omwonenden en belangengroepen zijn geïnformeerd over de Ontwerp Startnotitie en eventuele reacties op de Startnotitie kunnen worden ingediend.

Procedure

Nadat de startnotitie door de raad is vast gesteld zal daarna met de ontwikkelende partij (en) contracten over de realisatie worden gesloten en worden gestart met de planologische procedure(s).

Een globale planning is opgenomen in de startnotitie.

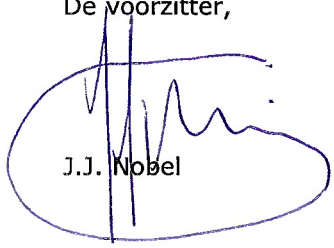
Bijlagen

- Bijlage 1, Nota van beantwoording september 2017;
- Bijlage 2, Startnotitie Polderzoom 2e fase;

De secretaris,


mr. E.L. Romkema

De voorzitter,


J.J. Nobel

BEHANDELING RAAD

Wijziging/aanvullingen na behandeling raadscommissie

Het voorstel aan de raad is

Aanvaarde amendementen / moties

Ongewijzigd aanvaard
Gewijzigd aanvaard
Verworpen

RAADSBSLUIT

Besluit

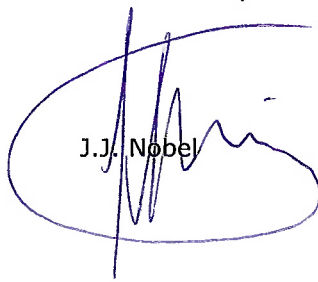
de startnotitie Polderzoom 2^e fase vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 2 november 2017.

De griffier,


O. van Kolck

De voorzitter,


J.J. Nobel
