



Gemeente Aalsmeer

RAADSVOORSTEL

Raadsvoorstel nr Z-2013/013463

Portefeuillehouder wethouder drs. G. van der Hoeven

Datum B&W-besluit 1 februari 2018

Afdeling Stedelijke Ontwikkeling

Voor de vergadering van raad d.d.
15 maart 2018

Behandelend ambtenaar (voor technische vragen)
Ron Frusch
4600
r.frusch@amstelveen.nl

Behandelen in de raadscommissie Ruimte en Economie
op 20 februari 2018

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan ' Nieuw Oosteinde – Machineweg, vaststellen aanvullende welstands-criteria'

Gevraagd besluit

1. De Nota van Beantwoording en Staat van Wijzigingen vast te stellen;
2. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan op grond van artikel 6.12, lid 2, van de Wet ruimtelijke ordening;
3. Het bestemmingsplan herziening Nieuw Oosteinde – Machineweg' zoals vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0358.03E-VG01 gewijzigd vast te stellen;
4. De aanvullende welstandscriteria, zoals opgenomen in het document 'Welstandscriteria Machineweg' vast te stellen;
5. Te bepalen dat voor de bepaling van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de GBKN met datum 24 januari 2018.

WAT WILLEN WE BEREIKEN EN WAT GAAN WE DAARVOOR DOEN

Wat willen we bereiken (effectindicatoren)

Woningbouwstichting Eigen Haard heeft bij de gemeente Aalsmeer verzocht tot sloop en nieuwbouw van het complex van 44 huurwoningen aan de Machineweg in Aalsmeer. De betreffende woningen zijn inmiddels (2017) gesloopt. De gemeente Aalsmeer is voornemens om onder voorwaarden mee te werken aan de gewenste nieuwbouw. Ten behoeve van deze herontwikkeling heeft de gemeenteraad van Aalsmeer in 2013 een Nota van Uitgangspunten vastgesteld. De gewenste herontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Binnen de kaders van de Nota van Uitgangspunten dient een bestemmingsplan te worden opgesteld met een directe bouwtitel voor de nieuwbouw van 63 woningen.

Wat gaan we daarvoor doen (prestatie-indicatoren)

Het herzien van het bestaande bestemmingsplan Nieuw Oosteinde en het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan 'Nieuw Oosteinde – Machineweg.

ACHTERGROND EN OVERWEGINGEN

Programma (speerpunt)

Programma 5: Ruimtelijke Ontwikkeling

Aanleiding

De gemeenteraad heeft naar aanleiding van het verzoek tot herontwikkeling van Eigen Haard de Nota van Uitgangspunten 'Rooie Dorp – Machineweg ' vastgesteld. De gemeenteraad wenst deze

locatie onder voorwaarden te herontwikkelen. Deze NvU is vertaald in een bestemmingsplan met directe bouwtitel.

Argumenten

Op grond van artikel 3.1.1 Bro- overleg is het voorontwerp van het bestemmingsplan op 6 juli 2017 toegestuurd aan de bestuurlijke overleginstanties met de uitnodiging een vooroverlegreactie in te dienen. De ingediende artikel 3.1.1.- Bro overlegreacties hebben geen aanleiding gegeven tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Vervolgens heeft het ontwerpbestemmingsplan van 1 december 2017 tot en met 11 januari 2018 als ontwerp ter inzage gelegen met de mogelijkheid voor eenieder om een zienswijze in te dienen. Er zijn 3 zienswijzen ingediend, die op onderdelen aanleiding geven tot een aanpassing/aanvulling van het bestemmingsplan. Ook ambtshalve wordt voorgesteld het bestemmingsplan aan te passen als gevolg van het per 1 januari 2018 gewijzigde Luchthavenindelingsbesluit en door het opnemen van een verwijzing naar de definitie van een woning in de bestemmingsomschrijving 'Wonen' in artikel 7 van de regels. Voor de inhoudelijke beoordeling van de zienswijzen en de voorgestelde wijzigingen wordt korthedshalve verwezen naar de Nota van Beantwoording en de Staat van Wijzigingen. Het bestemmingsplan is nu gereed om ter vaststelling te worden aangeboden aan de raad.

Geluidsonderzoek heeft uitgewezen dat de geluidsbelasting op het plangebied wordt overschreden. Als gevolg hiervan dienen hogere grenswaarden te worden vastgesteld. Onderzocht en gemotiveerd is dat maatregelen aan de weg of geluidsschermen niet wenselijk of afdoende zijn. Hierdoor is het mogelijk een procedure hogere grenswaarde te doorlopen.

Het ontwerpbesluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder heeft tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbesluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder zijn geen zienswijzen ingediend. Alvorens het bestemmingsplan door de raad kan worden vastgesteld, dient het college het besluit hogere waarden Wet geluidhinder vast te stellen.

Ten behoeve van de ontwikkeling heeft Eigen Haard in samenwerking met de gemeente een beeldkwaliteit plan opgesteld, waarover de commissie Ruimtelijke Kwaliteit positief heeft geadviseerd. Dit beeldkwaliteit plan geeft de kaders voor de uitwerking van de verkaveling en het bouwplan. Het beeldkwaliteitsplan is nader uitgewerkt in welstandscriteria. Deze welstandscriteria zullen gaan gelden als aanvulling op de welstandscriteria voor 'Uitbreidingen jaren 50 -60 Oostende'. Op basis hiervan vindt de welstandstoets voor de voorliggende ontwikkeling plaats. Deze concept welstandscriteria hebben gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder voor inspraak ter inzage gelegen. Er zijn geen inspraakreacties ingediend.

Kanttekeningen

Geen

Financiën

Het bestemmingsplan maakt een bouwplan mogelijk waarvoor kostenverhaal wettelijk verplicht is. Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst afgesloten. Omdat aldus het kostenverhaal verzekerd is, kan bij de vaststelling van het bestemmingsplan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Communicatie

Diegene die een zienswijze over het ontwerpplan naar voren heeft gebracht zal schriftelijk worden geïnformeerd over het besluit om het plan ter vaststelling voor te leggen aan de raad, en daarbij in kennis worden gesteld van de (concept) Nota van Beantwoording.

Na besluitvorming door de raad zal het vastgestelde bestemmingsplan inclusief het besluit hogere waarden Wet geluidhinder op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend worden gemaakt door publicatie in de Staatscourant en de Nieuwe Meerbode. Het digitale bestemmingsplan wordt tevens raadpleegbaar gemaakt via de landelijke voorziening van RO-Online.

Procedure

Tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan, het besluit om geen exploitatieplan vast te stellen, alsmede tegen het besluit vaststelling hogere grenswaarden kunnen belanghebbenden rechtstreeks beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Beroep kan worden ingesteld door:

- belanghebbenden die tijdig een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan en/ of tegen het ontwerpbesluit tot vaststelling van een hogere waarde hebben ingediend;
- belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest tijdig een zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan bij de gemeenteraad of tegen het ontwerpbesluit hogere geluidgrenswaarden bij burgemeester en wethouders kenbaar te maken;
- iedere belanghebbende, voor zover beroep wordt ingesteld tegen wijzigingen die bij de vaststelling van het bestemmingsplan zijn aangebracht.

De vaststelling van het bestemmingsplan met het besluit om geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan wordt voor de mogelijkheid van beroep aangemerkt als één besluit.

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

- Het vast te stellen bestemmingsplan 'Nieuw Oosteinde – Machineweg'
- Welstandscriteria Machineweg
- Nota van Beantwoording
- Staat van Wijzigingen.

De secretaris,

mr. F.L. Romkema

De voorzitter,

J.J. Nottel

BEHANDELING RAAD

Wijziging/aanvullingen na behandeling raadscommissie

Het voorstel aan de raad is	Aanvaarde amendementen / moties
Ongewijzigd aanvaard	
Gewijzigd aanvaard	
Verworpen	

RAADSBSLUIT

Het voorontwerp van het bestemmingsplan "Nieuw Oostende – Machineweg" is op 6 juli 2017 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 ontwerpbestemmingsplan is op grond van artikel 3.8, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 1 december 2017 gedurende zes weken voor een ieder in analoge en digitale vorm ter inzage gelegd;

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

er over het ontwerp van het bestemmingsplan 3 zienswijzen naar voren zijn gebracht;

deze zienswijzen zijn samengevat en beoordeeld in de Nota van Beantwoording, welke als bijlage is bijgevoegd bij dit besluit en daar onderdeel van uitmaakt;

de ingebrachte zienswijzen aanleiding geven tot een wijziging van het bestemmingsplan 'Nieuw Oostende- Machineweg', zoals dat in ontwerp ter inzage heeft gelegen;

er tevens aanleiding bestaat tot ambtshalve wijzigingen van het bestemmingsplan, zoals dat in ontwerp ter inzage heeft gelegen;

deze ambtshalve wijzigingen zijn opgenomen in de Staat van Wijzigingen, welke als bijlage is bijgevoegd bij dit besluit en daar onderdeel van uitmaakt;

er ten behoeve van het bestemmingsplan specifieke welstandscriteria zijn opgesteld, die gelijktijdig met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan ter inzage zijn gelegd voor inspraak;

er over deze welstandscriteria geen inspraakreacties zijn ingediend;

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

met de ontwikkelaar een anterieure overeenkomst is afgesloten, zodat het kostenverhaal anderszins verzekerd is;

het stellen van een tijdvak of fasering, evenals het bepalen van eisen en regels, als bedoeld in artikel 6.13 van de Wet ruimtelijke ordening niet noodzakelijk is;

derhalve op grond van artikel 6.12, lid 2, van de Wet ruimtelijke ordening kan worden afgezien van de verplichting om een exploitatieplan vast te stellen;

op grond van artikel 1.2.4. van het Bro in het vaststellingsbesluit bepaald moet worden van welke ondergrond gebruik is gemaakt. Voor het bestemmingsplan 'herziening Nieuw Oostende - Machine-weg' is dat de ondergrond welke is ontleend aan het GBKN van 24 januari 2018;

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

Besluit

- 1.de Nota van Beantwoording en Staat van Wijzigingen vast te stellen;
 - 2.af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan op grond van artikel 6.12, lid 2, van de Wet ruimtelijke ordening;
 - 3.het bestemmingsplan herziening Nieuw Oosteinde – Machineweg' zoals vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0358.03E-VG01 gewijzigd vast te stellen;
 - 4.de aanvullende welstandscriteria, zoals opgenomen in het document 'Welstandscriteria Machineweg' vast te stellen;
 - 5.te bepalen dat voor de bepaling van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de GBKN met datum 24 januari 2018.
-

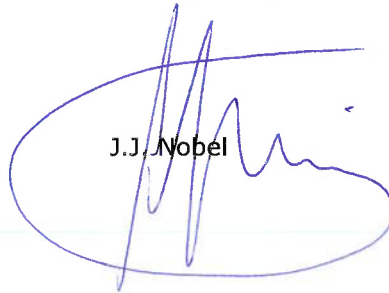
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 15 maart 2018

De griffier,



O. van Kolck

De voorzitter,



J.J. Nobel

