



Gemeente Aalsmeer

RAADSVOORSTEL

Raadsvoorstel nr Z-2017/017386

Datum B&W-besluit 17 april 2018

Voor de vergadering van raad d.d.
31 mei 2018

Behandelen in de raadscommissie Ruimte en Economie
op 15 mei 2018

Portefeuillehouder wethouder drs. G. van der Hoeven

Afdeling Stedelijke Ontwikkeling
Behandelend ambtenaar (voor technische vragen)
Ramses Luijendijk
4183
r.luijendijk@amstelveen.nl

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan '2^e Herziening Hornmeer – Meervalstraat-Roerdomplan'

Gevraagd besluit

1. de weergave en beantwoording van de ontvangen zienswijzen, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte Nota van Beantwoording vast te stellen;
2. voornoemd bestemmingsplan, met bijbehorende toelichting en bijlagen, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0358.08C-VG01, ten opzichte van het ontwerp gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bijgevoegde Staat van Wijzigingen;
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 27 maart 2018;
4. op grond van artikel 6.12, lid 2, van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen.
5. het beeldkwaliteitplan 'Meervalstraat-Roerdomplan' vast te stellen als onderdeel van de Welstandsnota 2013.

WAT WILLEN WE BEREIKEN EN WAT GAAN WE DAARVOOR DOEN

Wat willen we bereiken (effectindicatoren)

Herontwikkeling van de gronden ten zuiden van de Roerdomplan en Meervalstraat. De herontwikkeling voorziet in de bouw van maximaal 160 woningen waaronder maximaal 60 zorgwoningen waarvan het totaal aantal woningen minimaal 30% wordt gerealiseerd in de sociale sector. Daarnaast wordt maximaal 900 m² bvo mogelijk gemaakt voor zorg- en welzijnsdienstverlening.

Wat gaan we daarvoor doen (prestatie-indicatoren)

Het vaststellen van een bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan.

ACHTERGROND EN OVERWEGINGEN

Programma (speerpunt)

Programma 5: Ruimtelijke Ontwikkeling

Aanleiding

Op 22 januari 2015 heeft de gemeenteraad de 'Ontwikkelvisie Hornmeer' vastgesteld. De visie bestaat uit meerdere deelprojecten. Eén van deze projecten is de vrijgekomen locatie aan de Meervalstraat-Roerdomplan. Uw gemeenteraad wenst deze locatie te herontwikkelen. Hiertoe heeft u op 10 maart 2016 een kaderstellende startnotitie vastgesteld. De startnotitie gaat uit van 130 woningen waarvan een aandeel zorgwoningen en een aandeel in de sociale sector. De startnotitie wordt vertaald in een bestemmingsplan met directe bouwtitel. Vervolgens is het de bedoeling om voor de woningbouw aan de Meervalstraat een tender uit te schrijven waarop verschillende geïnte-

resseerde partijen een plan kunnen indienen. Voor de (zorg)woningen in gebied 1 aan de Roerdomplaan is het de bedoeling om één geïnteresseerde partij te kiezen.

Argumenten

De ontwikkeling is in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Hornmeer', omdat de locatie daarin is bestemd voor 'Maatschappelijk' en 'Groen'. De randvoorwaarden voor de ontwikkeling uit de startnotitie worden in een globaal bestemmingsplan vertaald. Op die manier wordt ontwikkelaars ruimte geboden naar eigen inzicht en exploitatie een plan uit te werken. Slechts zaken die expliciet gewenst zijn, of die nodig zijn om de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan te kunnen aantonen worden in het bestemmingsplan verwerkt. Hierbij valt te denken aan bouwhoogten, bouwgrenzen, maximaal aantal woningen (en aandeel sociaal), groene en onbebouwde zones en parkeren. Het raadsamendement over half verdiept parkeren is vertaald in een afwijkingsregel. Indien halfverdiept parkeren wordt toegepast, mag de bouwhoogte ter plaatse van de kelder met 2 meter worden overschreden.

De planverbeelding is een vertaling van de randvoorwaardenkaart uit de startnotitie. Gekozen is voor een tweetal woongebieden met ruime bouwvlakken waarbinnen respectievelijk de zorgwoningen en reguliere woningbouw plaatsvindt. Binnen de bestemming Woongebied 1 of 2 mag ook het openbaar gebied (straten, trottoirs, parkeren, tuinen en ontsluitingen) worden aangelegd. Een aantal randvoorwaarden zijn niet specifiek voor het bestemmingsplan bestemd. Oriëntatie en positie binnen de bouwvlakken worden vooral in het beeldkwaliteitplan geregeld. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft het beeldkwaliteitplan goedgekeurd.

De gemeente laat het aan de ontwikkelende partij met welk programma zij een haalbare woningbouwontwikkeling denkt te realiseren. De stedenbouwkundig kaders en de verplichting voldoende parkeerplaatsen binnen het plangebied te realiseren zijn beperkend voor het maximale aantal woningen. De gemeente legt desondanks wel een maximum van 160 woningen vast om de ruimtelijke uitvoerbaarheid te kunnen onderbouwen. Dit maximum is uitgesplitst in maximaal 80 woningen (waarvan 50-75% zorgwoningen) in gebied 1 en maximaal 80 woningen van overige segmenten in gebied 2. In het bestemmingsplan wordt geen minimum aantal woningen opgenomen. Het totale programma dient minimaal 30% sociale woningbouw te bevatten. Wij bekijken de mogelijkheden om de sociale koopwoningen ook voor de langere termijn voor de beoogde doelgroep te behouden.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 22 september t/m 2 november 2017 ter inzage gelegen met de mogelijkheid voor een ieder om een zienswijze in te dienen. Gedurende deze termijn zijn er 19 zienswijzen ontvangen tegen het ontwerpbestemmingsplan. Eén reactie is buiten de termijn ontvangen. Voor de volledigheid zijn alle zienswijzen beantwoord in de Nota van Beantwoording en betrokken bij de besluitvorming. De zienswijzen hebben over het algemeen dezelfde strekking als de eerder ingediende inspraakreacties. Een aantal bezwaaronderdelen geeft aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Deze wijzigingen hebben betrekking op het borgen van de realisatie van de verplichte watercompensatie en het uitsluiten van het artikel 'toegelaten overschrijdingen' op gronden met de bestemming 'Groen'. Ambtelijk zijn er een aantal andere wijzigingen doorgevoerd. Zo wordt binnen 'Woongebied 1' een mix van zorgwoningen (50-75%) en reguliere woningen toegestaan en 100 m² aan zorg- en welzijnsdiensten toegestaan. De Staat van Wijzigingen geeft een compleet overzicht van de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Kanttekeningen

Het ontwerp bestemmingsplan wijkt op detail af van de randvoorwaarden(kaart) uit de startnotitie om tijdens de uitvoering niet in de knel te komen met bijv. de verdiepingshoogten en de hoogtescheidingslijn t.b.v. het hoogteaccent aan de Dreef. Daarnaast wijkt de mogelijkheid naast sociale koop ook sociale huur toe te staan binnen 'Woongebied 2' af van de startnotitie. De beleidsdoelstelling een minimaal aandeel sociaal te realiseren blijft hierdoor behaald.

Daarnaast is de Nota Parkeernormen Aalsmeer van toepassing verklaard in plaats van de parkeernormen uit de startnotitie.

De startnotitie gaat uit van een indicatief woningbouwprogramma van 135 woningen in verschillende segmenten. De ontwikkeling (bestemmingsplan) maakt maximaal 160 woningen mogelijk. De mogelijkheid tot deze optimalisatie van het aantal woningen is gewenst om de beperkte beschikbare ruimte zo duurzaam mogelijk in te zetten en een extra aanbod te leveren op de krappe woningmarkt in de gemeente/regio. De bezwaarmakers hebben echter twijfels of dit aantal en het aantal parkeerplaatsen op de planlocatie fysiek gerealiseerd kan worden en of dit resulteert in een exploitabel plan voor een ontwikkelaar. Dat dit aantal wel uitvoerbaar is, blijkt uit de bij dit bestemmingsplan vast te stellen vertrouwelijke grondexploitatieopzet. Als basis van deze berekening is de binnen het bestemmingsplan maximale passende verkaveling met parkeeroplossingen gebruikt.

Financiën

De Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.12) verplicht gemeenten, gelijktijdig met een bestemmingsplan, een exploitatieplan vast te stellen als nieuwe woningen mogelijk worden gemaakt. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de bouw van maximaal 160 woningen en betreft derhalve een bouwplan waarvoor in principe een exploitatieplan dient te worden opgesteld. Het opstellen van een exploitatieplan kan achterwege blijven indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Het plangebied is gelegen op gronden in eigendom van de gemeente. De kosten worden verhaald via uitgifte van de grond. In de verkoopprijs zijn de gemaakte kosten immers verdisconteerd. Hiermee is het verhaal van kosten anderszins verzekerd en is het opstellen van een exploitatieplan derhalve niet langer noodzakelijk.

Communicatie

Na besluitvorming door uw raad worden het vastgestelde bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan gelijktijdig met collegebesluit tot vaststelling van een hogere grenswaarde op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend gemaakt door publicatie in de Staatscourant, de Nieuwe Meerbode en het Gemeenteblad. Het digitale bestemmingsplan wordt raadpleegbaar gemaakt via de landelijke voorziening van RO-Online en via de gemeentelijke viewer RO-publiceer. De analoge versie van het plan wordt ter inzage gelegd in het gemeentehuis van zowel Aalsmeer als Amstelveen.

Procedure

Op 11 april 2017 is het voorontwerpbestemmingsplan, in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro, toegestuurd aan de bestuurlijke overleginstanties met het verzoek uiterlijk binnen vier weken nadien te reageren. Gelijktijdig bestond de mogelijkheid een inspraakreactie op het voorontwerp in te dienen. Hiervan is gebruik gemaakt (zie paragraaf 4.3 van de toelichting).

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Daarom hebben het ontwerpbestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan ter inzage gelegen van 22 september tot en met 2 november 2017. Gedurende deze periode bestond de mogelijkheid om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt. De zienswijzen zijn betrokken bij de besluitvorming. Wij stellen u voor het beeldkwaliteitsplan vast te stellen en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Tegen het besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan en een besluit om geen exploitatieplan vast te stellen 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. 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.

Gedurende de beroepstermijn van zes weken kunnen belanghebbenden beroep instellen, indien zij:

- tijdig hun zienswijzen over het ontwerpplan of het ontwerpbesluit kenbaar hebben gemaakt bij respectievelijk de gemeenteraad of burgemeester en wethouders;
- redelijkerwijs niet kunnen worden verweten dat zij niet tijdig hun zienswijze bij de raad of burgemeester en wethouders 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 treden de besluiten pas in werking nadat op dat verzoek is beslist.

Het beeldkwaliteitsplan 'Meervalstraat-Roerdomplaan' treedt in werking op de eerste dag na bekendmaking van dit besluit. Tegen dit besluit staat geen mogelijkheid van bezwaar of beroep open.

Bijlagen

Regels, toelichting en verbeelding van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan.

De secretaris,

mr. F.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

Overwegende dat:

het bestemmingsplan in overeenstemming is met de Aalsmeerse gebiedsvisie en dan vooral op het gebied van de wens om tegemoet te komen aan zowel de kwantitatieve (genoeg woningen bouwen) als de kwalitatieve (bouwen voor doelgroepen) woonwensen van de Aalsmeeders, waarbij aandacht wordt besteed aan de kwaliteit van de leefomgeving;

wij op 22 januari 2015 de Ontwikkelvisie Hornmeer hebben vastgesteld waarin is aangegeven hoe de verschillende deelprojecten in de Hornmeer ruimtelijk en financieel samenhangen en met welke kaders rekening gehouden moet worden bij de verdere uitwerking;

wij op 10 maart 2016 een startnotitie hebben vastgesteld met als doel de herontwikkeling van het maatschappelijk vastgoed op de locatie Meervalstraat-Roerdomplaan naar woningbouw met onder ander zorgwoningen en zorgvoorzieningen;

dat het bestemmingsplan '2^e Herziening Hornmeer – Meervalstraat-Roerdomplaan' hierin voorziet;

op 11 april 2017 het voorontwerp van het bestemmingsplan '2^e Herziening Hornmeer – Meervalstraat-Roerdomplaan' is toegezonden aan de betrokken diensten en bestuursorganen, zoals is voorgeschreven in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening;

de uitkomst van het bestuurlijk overleg is beschreven en verwerkt in de toelichting op het bestemmingsplan;

het ontwerpbestemmingsplan, op grond van artikel 3.8, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening, voor een ieder in analoge en digitale vorm ter inzage heeft gelegen van 22 september tot en met 2 november 2017;

de terinzagelegging op de voorgeschreven wijze bekend is gemaakt op 21 september 2017;

een ieder gedurende deze periode een mondelinge of schriftelijke zienswijze over het plan naar voren kon brengen;

binnen deze termijn 19 zienswijzen zijn ontvangen en één zienswijze buiten deze termijn is ontvangen;

dat de zienswijzen zijn weergegeven en beantwoord in de bijbehorende Nota van Beantwoording Zienswijzen en zijn betrokken bij de besluitvorming en dat deze aanleiding hebben gegeven tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan;

dat de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn weergegeven in de bijbehorende Staat van Wijzigingen;

het bestemmingsplan '2^e Herziening Hornmeer – Meervalstraat-Roerdompstraat' bouwwerken mogelijk maakt die voorkomen in de categorieën van gevallen waarvoor in het Besluit ruimtelijke ordening een exploitatieplan is voorgeschreven;

voor deze bouwwerken middels gronduitgifte (anderszins) is verzekerd dat is voorzien in het wettelijk kostenverhaal;

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 Besluit ruimtelijke ordening in het vaststellingsbesluit bepaald moet worden van welke ondergrond gebruik is gemaakt;

de ondergrond voor het bestemmingsplan is ontleend aan de Topografie gemeente Aalsmeer met datum 27 maart 2018;

dat het ontwerp beeldkwaliteitsplan ter inzage heeft gelegen van 22 september tot en met 2 november 2017;

dat een ieder de gelegenheid is geboden een reactie in te dienen op dit ontwerpplan;

dat van deze gelegenheid gebruik is gemaakt, er is één zienswijze ontvangen;

dat deze zienswijze is betrokken bij de besluitvorming over het beeldkwaliteitsplan;

dat het beeldkwaliteitsplan onder andere uitspraken doet over de verschijningsvorm, kleurstelling en materialisering van de woningen gelegen binnen het bestemmingsplan;

dat het beeldkwaliteitsplan onderdeel gaat uitmaken van de Welstandsnota 2013 en als zodanig als toetsingskader gaat fungeren voor de vraag of de te bouwen bouwwerken qua uiterlijke verschijningsvorm voldoen aan redelijke eisen van welstand;

dat burgemeester en wethouders voor de te bouwen woningen hogere grenswaarden op grond van de Wet geluidhinder hebben vastgesteld op 17 april 2018;

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

Besluit

1. de weergave en beantwoording van de ontvangen zienswijzen, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte Nota van Beantwoording vast te stellen;
2. voornoemd bestemmingsplan, met bijbehorende toelichting en bijlagen, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0358.08C-VG01, ten opzichte van het ontwerp gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bijgevoegde Staat van Wijzigingen;
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 14 maart 2018;
4. op grond van artikel 6.12, lid 2, van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen.
5. het beeldkwaliteitplan 'Meervalstraat-Roerdomplaan' vast te stellen als onderdeel van de Welstandsnota 2013.

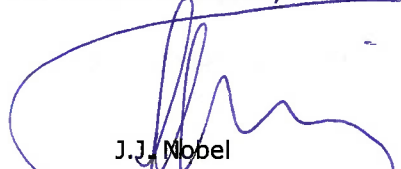
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 31 mei 2018.

De griffier,



D. van Kolck

De voorzitter,



J.J. Nobel