



Gemeente Aalsmeer

RAADSVOORSTEL

Raadsvoorstel nr Z-2018/047519
Datum B&W-besluit 8 oktober 2019

Voor de vergadering van raad d.d.
31 oktober 2019

Behandelen in de raadscommissie Ruimte en Economie
op 15 oktober 2019

Portefeuillehouder wethouder R.-J. van Duijn
Afdeling Stedelijke Ontwikkeling
Behandelend ambtenaar (voor technische vragen)
Frits Hildebrand
020 - 540 4016
f.hildebrand@amstelveen.nl

Onderwerp

Startnotitie Westeinderhage

Gevraagd besluit

De aangepaste Startnotitie alsmede de Nota van Beantwoording Inspraakreacties Ontwerpstartnotitie Westeinderhage vast te stellen.

WAT WILLEN WE BEREIKEN EN WAT GAAN WE DAARVOOR DOEN

Wat willen we bereiken (effectindicatoren)

Met het voorstel tot vaststelling van de aangepaste startnotitie Westeinderhage en de Nota van Beantwoording Inspraakreacties is het doel om de planologisch-juridische procedure te starten om woningbouw op de voormalige tuinbouwgronden tussen Herenweg en Bilderdammerweg mogelijk te maken.

Wat gaan we daarvoor doen (prestatie-indicatoren)

Door het vaststellen van de aangepaste startnotitie Westeinderhage en de Nota van Beantwoording Inspraakreacties wordt de weg vrij gemaakt om ten behoeve van de voorgenomen woningbouwontwikkeling de planologisch-juridische procedure te kunnen starten.

ACHTERGROND EN OVERWEGINGEN

Programma (speerpunt)

Fysiek Domein

Aanleiding

Aanleiding om tot woningbouwontwikkeling van de voormalige tuinbouwgronden tussen Herenweg en Bilderdammerweg over te kunnen gaan is de gesloten intentieovereenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer om een startnotitie op te stellen en door de gemeenteraad te laten vaststellen. In deze overeenkomst hebben partijen afgesproken een startnotitie op te stellen en deze ter besluitvorming aan uw raad voor te leggen. Deze startnotitie vormt de basis voor het starten van de planologisch-juridische procedure om woningbouw mogelijk te maken.

Argumenten

Het beleid van de gemeente is erop gericht bereikbare en betaalbare woningen te realiseren voor haar inwoners. De voorgestelde woningbouw van het plan Westeinderhage, waar voorliggende startnotitie een eerste aanzet toe is, levert –mede gelet op de uitkomsten uit de woningmonitor– hieraan een bijdrage. Het plan past binnen het doelgroepenbeleid zoals verwoord in de door uw raad vastgestelde Woonagenda 2016-2020. Met de invulling van dit bebouwingsvrije gebied temidden van het dorp Kudelstaart wordt voorzien in een verbetering van de fysieke leefomgeving en de ruimtelijke kwaliteit. Het gebruik van tuinbouw is reeds lang beëindigd en de gronden liggen nu grotendeels onbenut.

Inmiddels is gestart met de actualisatie van de Woonagenda. Deze is in concept 17 september jl. behandeld in het college. Dit concept is vanaf 28 september vrijgegeven voor inspraak. Uiteindelijk wordt bij de vaststelling van het bestemmingsplan Westeinderhage de Woonagenda 2020 als programmatisch kader gehanteerd.

Kanttekeningen

Eerdere behandeling raad

Op 16 mei jl. is tijdens een eerdere raadsbehandeling met als onderwerp "vaststelling Startnotitie Westeinderhage" door uw raad aandacht gevraagd voor meer groen en water en minder uitgeefbaar terrein. Aan de hand hiervan heeft op 29 augustus jl. in een besloten informatief overleg (BIO) met uw raad een uitleg en presentatie van faciliterend grondbeleid, waar hier sprake van is, plaatsgevonden. Tevens is tijdens dit overleg een analyse gemaakt van de financiële haalbaarheid van het plan en zijn de mogelijkheden verkend om meer groen en water in het plan op te nemen, een andere woningdichtheid te hanteren en welke consequenties dit heeft op de financiële, ruimtelijke en programmatische uitgangspunten zoals geformuleerd in de startnotitie. In vervolg hierop is op donderdag 26 september jl. een tweede sessie met vertegenwoordigers/specialisten van uw raad plaatsgevonden. Uit deze sessie is naar voren gekomen dat:

1. het plan qua financiële haalbaarheid en ruimtegebruik nog mogelijkheden biedt om meer groen en water te realiseren;
2. dat er nog enige ruimte blijkt te zijn in relatie tot het percentage uitgeefbaar terrein;
3. het plan qua programma nog enige mate van flexibiliteit biedt om meer appartementen en minder grondgebonden woningen te realiseren;
4. het plan qua karakter en identiteit ambitie en kwaliteit dient uit te stralen, waarbij aangegeven is dat geen sprake dient te zijn van standaardoplossingen;
5. uw raad bij de verdere uitwerking van het ontwerp qua programma nadrukkelijk aandacht vraagt voor het opnemen van een grotere variatie in doelgroepen, zodat ook woonruimtegeboden kan worden voor starters en jongeren in het betreffende plangebied;
6. met voorliggende aangepaste startnotitie wordt richting gegeven aan de verdere uitwerking van het eerste verkavelingsconcept dat ten grondslag heeft gelegen aan de ontwerpstartnotitie.

Daarnaast heeft uw raad tijdens de behandeling op 16 mei jl. met algemene stemmen een amendement met nr. A19-5 aanvaard met de strekking medewerking te verlenen om woningbouw op de voormalige tuinbouwgronden tussen Herenweg en Bilderdammerweg te realiseren door middel van het starten van een planologisch-juridische procedure.

Wonen en vliegen

Een klein deel van de gronden is gelegen binnen zone 4 van het beperkingengebied van het Lucht havenindelingbesluit Schiphol (LIB). Hier mogen in beginsel niet meer dan 25 woningen worden toegevoegd in verband met de geluidbelasting door het luchtverkeer. In de concept-verkaveling, die als illustratie onderdeel uitmaakt van voorliggende startnotitie, is hiermee rekening gehouden. Het Rijk bereidt de verankering van het nieuwe normen- en handhavingstelsel van geluidpreferent vliegen in wet en regelgeving voor. In samenhang hiermee zullen ook de ligging van de beperkingengebieden in verband met geluid en externe veiligheid worden geactualiseerd. Het is niet de verwachting dat zich op deze locatie grote wijzigingen zullen voordoen en de grens van LIB4-zone verder het gebied in komt te liggen. De 20 Ke-contour is een vaste (planologische) grens en wijzigt niet.

Verkeer

Uit de inspraakreacties komt naar voren dat de Bilderdammerweg door omwonenden als druk wordt ervaren. Daarom is voorafgaand aan voorgestelde proces tot vaststelling van de startnotitie een verkeersonderzoek Kudelstaart opgesteld. Uit dit verkeersonderzoek blijkt dat de Bilderdammerweg inderdaad als erftoegangsweg (30 km/uur-regime) te druk is. Daarnaast is de verkeersveiligheid van de kwetsbare verkeersdeelnemers, met name fietsers, momenteel in het geding. Voorstel is dan ook om het huidige vrijliggende fietspad langs de Bilderdammerweg-zuid door te trekken naar

het Robend. Daarmee wordt de verkeersveiligheid van de fietser aanzienlijk verbeterd. Tevens blijkt uit de inspraakreacties dat omwonenden ervaren dat er op de Bilderdammerweg te hard wordt gereden. Bezien moet nog worden welke maatregelen getroffen kunnen worden om de snelheid aanvaardbaar en acceptabel te laten zijn. Daarbij zijn twee keuzes mogelijk.

Het huidige snelheidsregime handhaven en afdwingbaar maken door het nemen van snelheidsbepkende maatregelen. Daarbij dient opgemerkt te worden dat de Bilderdammerweg ook bereikbaar moet blijven voor het streekvervoer: busroute met lijnnummer 358 rijdt over de Bilderdammerweg. Ook is het denkbaar dat het snelheidsregime op de Bilderdammerweg-zuid (50 km/uur) wordt doorgezet op de Bilderdammerweg-noord. Hiertoe dient nog wel akoestisch onderzoek plaats te vinden wat de consequenties hiervan zijn voor de directe woon- en leefomgeving.

Een afweging zal in het kader van de bestemmingsplanprocedure worden gemaakt.

Het verkeersonderzoek Kudelstaart is 28 februari 2019 in het Raadsinformatief Overleg door bureau Goudappel Coffeng nader toegelicht. Tijdens deze presentatie zijn enkele oplossingen aangereikt.

Voorstel aan uw raad is om de startnotitie op dit punt gewijzigd te laten vaststellen. Bij de verdere planuitwerking wordt voorgesteld de aansluitpunten van Westeinderhage op de Bilderdammerweg zodanig vorm te geven dat sprake is van een volwaardige kruising in plaats van de nu in de startnotitie aangegeven T-ontsluitingen relatief kort op elkaar. Een volwaardig kruispunt bevordert de verkeersveiligheid.

Milieu

Aan de Herenweg zijn enkele bedrijven gelegen. Eén bedrijf is een autoschadeherstelbedrijf. Dit bedrijf valt onder het Activiteitenbesluit. Hiermee dient bij de verdere planologische procedure in voldoende mate rekening te worden gehouden.

Daarnaast dienen nog diverse onderzoeken (bodem, stikstof, etc.) verricht te worden.

Financiën

De beoogde woningbouwontwikkeling is een initiatief van de firma Van Omme & De Groot. Met deze initiatiefnemer heeft de gemeente een intentieovereenkomst gesloten, waarin is afgesproken dat de gemeente een startnotitie in procedure brengt en agendeert voor uw gemeenteraad ter vaststelling. De kosten die hiermee gemoeid zijn, maken als verschuldigde exploitatiebijdrage onderdeel uit van de intentieovereenkomst en zijn reeds in 2017 voldaan.

Na vaststelling van de startnotitie zal de volgende stap gezet worden, namelijk het voorbereiden van een voorontwerpbestemmingsplan vergezeld van een anterieure overeenkomst om het kostenverhaal te dekken. Met betrekking tot het aanleggen van het voorgestelde vrijliggend fietspad langs de Bilderdammerweg dient een viertal delen van particuliere percelen (voortuinen) te worden verworven. Dit zal onderdeel uitmaken van de nog op te stellen anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, waardoor deze kosten worden opgenomen in de berekening van de verschuldigde exploitatiebijdrage.

Qua risicoprofiel draagt de gemeente geen risico ten aanzien van de voorgestane ontwikkeling.

Communicatie

De ontwerpstartnotitie Westeinderhage heeft gedurende een periode van zes weken, van 30 november 2018 tot en met 10 januari 2019, ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn 19 inspraakreacties ontvangen. In bijgevoegde Nota van Beantwoording zijn deze inspraakreacties geanonimiseerd weergegeven en voorzien van een beantwoording. De inspraakreacties geven geen aanleiding de startnotitie gewijzigd vast te stellen.

Wel geven de inspraakreacties aanleiding de voorlopige ontwerpverkeerskaveling, die formeel puur als mogelijke verkeerskaveling van het betreffende plangebied dient te worden gezien, aan te passen. Het doel van het vaststellen van de startnotitie Westeinderhage -woningbouwontwikkeling- staat dit echter niet in de weg.

Procedure

Na vaststelling door uw raad wordt de volgende stap in het proces gezet, het opstellen van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer waarin het kostenverhaal tussen partijen wordt gesloten alvorens te kunnen starten met het opstellen van een (voor)ontwerpbestemmings-

plan. Dit om planologisch-juridisch woningbouw op de betreffende locatie mogelijk te maken. Nadat dit bestemmingsplan rechtskracht heeft gekregen is het college bevoegd omgevingsvergunningen te verlenen.

Met uw raad is afgesproken dat voordat het bestemmingsplan in procedure wordt gebracht het stedenbouwkundig ontwerp ter informatie gepresenteerd zal worden.

Bijlagen

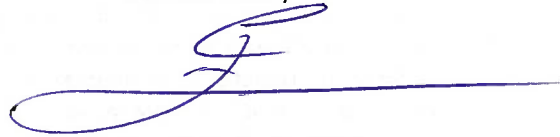
Startnotitie Westeinderhage en Nota van Beantwoording Inspraakreacties Westeinderhage.

De secretaris,



mr. F.L. Romkema

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

de aangepaste Startnotitie alsmede de Nota van Beantwoording Inspraakreacties Ontwerpstartnotitie Westeinderhage gewijzigd vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 31 oktober 2019.

De griffier,



O. van Kolck

De voorzitter,



mr. G.E. Oude Kotte
