



RAADSVOORSTEL

Raadsvoorstel nr Z-2013/035034 D-2015/007005

Portefeuillehouder wethouder Kluis

Datum B&W-besluit 20 januari 2015

Afdeling Ruimtelijke Ordening en Vergunningen

Voor de vergadering van beraad/raad d.d.
19 februari 2015

Behandelend ambtenaar (voor technische vragen)

R. Luijendijk

4183

r.luijendijk@amstelveen.nl

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan 'Nieuw-Calslagen'

Gevraagd besluit

1. instemmen met de weergave en de beantwoording van de ingediende zienswijzen conform de Nota van Beantwoording en met de voorgestelde wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan conform de Staat van Wijzigingen;
2. afzien van het vaststellen van een exploitatieplan;
3. het bestemmingsplan 'Nieuw-Calslagen', als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0358.BPNIEUWCALSLAGEN-VG01 gewijzigd vast te stellen;
4. met inachtneming van de beantwoording van de ingediende zienswijze het beeldkwaliteitsplan 'Nieuw-Calslagen' vast te stellen als onlosmakelijk onderdeel van de Welstandsnota Aalsmeer 2013.

WAT WILLEN WE BEREIKEN EN WAT GAAN WE DAARVOOR DOEN

Wat willen we bereiken (effectindicatoren)

Van Berkel Aannemers (ontwikkelaar) heeft een woningbouwplan uitgewerkt voor de percelen rondom het historische kerkhofje Calslagen aan de Herenweg. Het vastgestelde visiedocument met stedenbouwkundig plan is uitgewerkt in een bestemmingsplan. Het vast te stellen bestemmingsplan zal de basis zijn voor de omgevingsvergunningen voor het bouwen van de woningen of aanleggen van civieltechnische voorzieningen.

Wat gaan we daarvoor doen (prestatie-indicatoren)

Om vaststelling van het bestemmingsplan te realiseren moet de vaststellingsprocedure (art. 3.8 Wro) worden doorlopen. Na bestuurlijk vooroverleg over het voorontwerpplan, heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegen van 12 september t/m 24 oktober 2013. Gedurende deze periode zijn er 5 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn behandeld in de Nota van Beantwoording. De Staat van Wijzigingen geeft weer op welke onderdelen het bestemmingsplan gewijzigd dient te worden ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. We verzoeken u het bestemmingsplan als zodanig gewijzigd vast te stellen. Het vastgestelde bestemmingsplan zal op de gebruikelijke wijze bekend worden gemaakt. Gelijktijdig heeft het beeldkwaliteitsplan voor het plangebied ter inzage gelegen. Hiertegen is 1 zienswijze ingediend. Ook deze is beantwoord, zie bijgaande brief.

Als gevolg van een gewijzigde vaststelling wijkt het uiteindelijke stedenbouwkundige plan af van het eerder op 29 april 2012 door uw gemeenteraad vastgestelde visiedocument.

ACHTERGROND EN OVERWEGINGEN

Programma (speerpunt)

Wonen en Ruimtelijke Indeling.

Aanleiding

Het project Nieuw-Calslagen voorziet in de bouw van maximaal 18 woningen rondom het historische kerkhofje Calslagen (toevoeging van 17 woningen). De cultuurhistorische context is in het ontwerpproces betrokken bij het stedenbouwkundig plan. Dit sluit aan bij de Belvédère-gedachte. De ontwikkeling is gelegen binnen het beperkingengebied van het Luchthavenindelingbesluit (zone IV). Om een verklaring van geen bezwaar te verkrijgen van de Inspectie IL&T is het een pré dat de ontwikkeling in het gedachtegoed van het Programma Belvédère (speerpunt rijks- en provinciaal beleid). De Inspectie IL&T heeft een verklaring van geen bedenkingen afgegeven op de ontwikkeling en het toevoegen van 15 woningen binnen zone IV. Voor wat betreft de overige woningen zijn zij in principe positief.

De planontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Uiterweg-Plasoevers 2005'. Om het project te realiseren is een bestemmingsplanherziening nodig. Door de ontwikkelaar is het verzoek ingediend het bestemmingsplan te wijzigen om de bouw van de woningen planologisch-juridisch mogelijk te maken. Naast het mogelijk maken van de woningbouw moet het bestemmingsplan de aanwezige waarden beschermen. Zo is het gebied van archeologisch en cultuurhistorisch hoge waarde en maakt de Herenweg ter plaatse deel uit van een regionale waterkering. De borging van de cultuurhistorische waarden wordt naast het bestemmingsplan ook geregeld in het bijbehorende beeldkwaliteitsplan dat deel zal uitmaken van de Welstandsnota Aalsmeer 2013.

De realisering van het plan conform het eerder vastgestelde visiedocument blijkt bij nader inzien niet uitvoerbaar. Zonder aan de belangrijke uitgangspunten en doelstellingen te tornen is er een aantal aanpassingen nodig.

Argumenten

Bestemmingsplan

Het vast te stellen bestemmingsplan voorziet in een gedetailleerde bestemmingslegging voor zover het betreft het stedenbouwkundig plan met de bestemmingen 'Wonen 1, 2 en 3', 'Water', 'Verkeer-Verblijfsgebied', 'Groen', 'Natuur' en de specifieke waarden: Archeologie en Waterkering. De positionering en massaverhoudingen van de woningen binnen de aangeduide ruime bouwvlakken zijn flexibel met dien verstande dat de kaprichtingen, bouwhoogten en maximale bebouwingsoppervlakten zijn vastgelegd. Daarnaast zijn er beeldkwaliteitseisen van toepassing voor zowel de woningen als de inrichting van het openbaar gebied.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 12 september t/m 24 oktober 2013 ter inzage gelegen met de mogelijkheid voor een ieder om een zienswijze in te dienen. Gedurende deze termijn zijn er vijf zienswijzen ontvangen tegen het ontwerpbestemmingsplan. De inhoud van de zienswijzen hebben het inzicht gegeven dat het gebruik en de inrichting van het openbare gebied ter plaatse van de strekdam in het westen van het plangebied niet als zodanig kan worden gerealiseerd. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan op dit onderdeel gewijzigd vast te stellen (zie kopje Visiedocument).

Naar aanleiding van de zienswijzen worden er meerdere wijzigingen voorgesteld ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. We stellen onder andere voor om:

- delen van het noordelijke perceel tot 'Natuur' te bestemmen om de aanwezige bossages in stand te kunnen houden en verdere natuurontwikkeling niet te frustreren;
 - een voorwaardelijke verplichting aan 'Wonen-2' toe te voegen om voorwaarden te stellen met betrekking tot de vereiste geluidswering bij het bouwen van woningen;
 - regels voor het plaatsen van een kunstzinnig element ter plaatse van het rijksmonument aan te passen om zo waardevolle en levensvatbare bomen te kunnen behouden;
-

- verschillende onvolledigheden in de bestemmingsplantoelichting aan te passen.

Naast wijzigingen als gevolg van de binnengekomen zienswijzen stellen we ook een aantal ambtelijke wijzigingen voor. Deze hebben vooral betrekking op de plantoelichting. Reden voor deze wijzigingen is het fine tunen van de toelichting (motivering) van het te nemen vaststellingsbesluit. Ambtelijke wijzigingen van de regels en planverbeelding beperken zich tot het hoogst noodzakelijke zoals nadere inzichten en omissies. De geel gemarkeerde teksten in het bijgevoegde bestemmingsplan zijn de wijzigingen zoals deze ten opzichte van het ontwerp worden voorgesteld. Een overzicht van de wijzigingen vindt u in de Staat van Wijzigingen.

Visiedocument

Gedurende het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure bleek dat in het vastgestelde visiedocument een aantal zaken moest worden aangepast omdat deze bij nader inzien niet uitvoerbaar bleken. Dit werd naar voren gebracht in een zienswijze. Zo waren er bijvoorbeeld aannames gedaan over eigendomssituatie die niet bleken te kloppen. In hoofdlijnen komt het er op neer dat het gebruik van de strekdam in het westen van het plangebied niet bij de ontwikkeling betrokken kan worden omdat de gronden niet in eigendom van ontwikkelaar/gemeente zijn. Na meermalen overleg te hebben gevoerd blijkt de eigenaar van de strekdam niet in te gaan op het voorstel van de gemeente om de strekdam te kopen. Voorgesteld wordt de strekdam nu buiten het bestemmingsplan te houden.

Samen met de initiatiefnemer is vervolgens overwogen welke wijzigingen en alternatieven konden worden doorgevoerd in de planuitwerking. De belangrijke uitgangspunten: behoud cultuurhistorische waarden door ontwikkeling en openbare plek aan de Westeinderplassen zijn hierbij onverminderd in stand gebleven. De meest in het oog springende wijzigingen zijn:

- Er is voor gekozen de stedenbouwkundige opzet zodanig te wijzigen dat de strekdam op de Herenweg 66a geen onderdeel meer uitmaakt van het plangebied, het bestemmingsplan is hierop aangepast.
- Een rondgaand wandelpad kan door bovenstaande wijziging niet mogelijk worden gemaakt.
- Het op bovenstaande locatie bedachte kunstzinnige element en de openbare oever wordt nu mogelijk gemaakt op een nieuwe (vis)steiger aan de overkant.
- De bouwvlakken op de bouw kavels zijn iets opgerekt zodat flexibeler kan worden gebouwd. Voor de zekerheid wordt benadrukt dat het gezamenlijke maximale bouwvolume per perceel ongewijzigd is gebleven.
- Het water is iets anders vormgegeven; de kom op perceel 17 is komen te vervallen en hiervoor in de plaats is het water ten zuiden van perceel 16 vergroot. De waterbalans eindigt ruim in de plus.

Beeldkwaliteitsplan

Het ontwerpbeeldkwaliteitsplan heeft gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Er is hierop 1 zienswijze ingediend. Wij stellen voor ook het beeldkwaliteitsplan op details gewijzigd te laten vaststellen naar aanleiding van de zienswijze en op advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. De bijgevoegde beantwoording op de zienswijze beschrijft op welke onderdelen het beeldkwaliteitsplan gewijzigd wordt vastgesteld.

Kanttelingen

Gedurende de vaststellingsprocedure is, mede naar aanleiding van de ingediende zienswijzen, twijfel ontstaan over de technische uitvoerbaarheid van de plannen. Om de aanwezige archeologische en waterstaatkundige waarden te beschermen was niet duidelijk welke maatregelen er in de bouwrijpfase genomen moesten worden en was onvoldoende zeker of deze maatregelen wel afdoende waren. Hierbij heeft de onduidelijkheid over verantwoordelijkheden en bevoegdheden tussen Rijnland en Waternet tot vertraging geleid. Zij waren zeer terughoudend in het formaliseren van hun adviezen.

Het afgelopen jaar heeft de ontwikkelaar nadere onderzoeken laten uitvoeren. Zo is het onderzoek naar de archeologische waarden voorgezet met een proefsleuvenonderzoek. Bij het veldonderzoek zijn 571 vondsten verzameld. De vondsten worden door specialisten onderzocht en uitgewerkt in een rapportage. Het kost te veel tijd om deze resultaten af te wachten. Ten aanzien van de voorlopige bevindingen hoeven geen wijzingen in het bestemmingsplan te worden voorgesteld. Het strikte regime blijft in stand. De definitieve resultaten van het proefsleuvenonderzoek zullen in het proces van de omgevingsvergunning worden overlegd en getoetst. De daaruit volgende aanbevelingen en voorwaarden zullen aan de omgevingsvergunning gekoppeld worden.

De civieltechnische aspecten van het plan hebben gevolgen voor de waterhuishouding ter plaatse. Het staat vast dat het gebied moet worden opgehoogd en dat nieuw water wordt gegraven. De ophoging en de zettingen met eventuele drainage kunnen gevolgen hebben voor de grondwaterstand ter plaatse van het rijksmonument en de waterkerende werking van de Herenweg. De ontwikkelaar heeft een geotechnisch/hydrologisch- en waterkeringsonderzoek laten doen. De onderzoeken zijn in nauw overleg met Waternet en Rijnland opgesteld. De onderzoeken geven geen aanleiding te veronderstellen dat het bestemmingsplan niet uitvoerbaar is. De nieuwe inzichten zijn verwerkt in de waterparagraaf van de plantoelichting. Deze is akkoord bevonden door de waterbeheerder.

De verantwoordelijkheid voor de financiële uitvoerbaarheid van het plan ligt bij de ontwikkelende partij.

Financiën

Het bestemmingsplan maakt een bouwplan mogelijk waarvoor kostenverhaal verplicht is. Met de ontwikkelaar is in oktober 2012 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. Om er zeker van te zijn dat de ontwikkelaar aan de financiële verplichtingen kan voldoen is een bankgarantie afgegeven. De financiële uitvoerbaarheid is hiermee gewaarborgd.

Door gewijzigde inzichten in de grondposities zal aanvullend bij de anterieure overeenkomst een allonge moeten worden gesloten. Dit staat niet in de weg dat nu tot vaststelling van het bestemmingsplan kan worden overgegaan.

Communicatie

De indieners van de zienswijzen zijn op de hoogte gesteld van het voorliggende raadsvoorstel. Zij hebben het recht in te spreken bij de behandeling in het Ronde Tafel Gesprek of de oordeelsvormende raad. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan rechtstreeks beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In beginsel staat beroep slechts open voor diegenen die tijdig een zienswijze hebben ingediend. Tegen de gewijzigde onderdelen (regels en verbeelding) kan een ieder beroep indienen. Kennisgeving van het besluit vindt plaats door een publicatie in de Nieuwe Meerbode, de Staatscourant en langs elektronische weg. In de kennisgeving wordt de start van de beroepstermijn aangegeven.

Procedure

De planning is gericht op vaststelling van het bestemmingsplan in de raadsvergadering van 19 februari. Na kennisgeving van het raadsbesluit zal de beroepstermijn starten.

Duurzaamheidsaspecten

Zowel de omgevingswetgeving als het ruimtelijke beleid heeft aspecten van duurzaamheid (vooral planet & people) hoog in het vaandel staan. Gemeenten zijn verplicht hier in hun

bestemmingsplannen uitvoering aan te geven. Enerzijds gebeurt dit door middel van een verantwoording van verschillende duurzaamheidgerelateerde thema's in de plantoelichting, zoals een water-, geluid-, of bodemparagraaf of de verantwoordingsparagraaf externe veiligheid. Hierin wordt onderbouwd dat de in het plan gemaakte keuzes bijdragen aan een verbetering van de fysieke leefomgeving van haar inwoners. Het bestemmingsplan stelt regels om bepaalde waarden (archeologie, ecologie, cultuurhistorie, natuur en landschap) te beschermen voor de toekomstige generaties. Daarnaast streeft de gemeente Aalsmeer naar een flexibele planregeling waardoor de gebruikers, binnen het maatschappelijk aanvaardbare, kunnen bewegen. Het doel is het bestemmingsplan de gerechtelijke toets te laten doorstaan waardoor de levensduur van 10 jaar optimaal benut kan worden.

Bijlagen

- Kopieën van de ingediende zienswijzen;
- Nota van Beantwoording en Staat van Wijzigingen
- Exemplaar van het vast te stellen bestemmingsplan 'Nieuw-Calslagen';
- Beantwoording zienswijzen op beeldkwaliteit;
- Exemplaar van het vast te stellen Beeldkwaliteitsplan 'Nieuw-Calslagen'

De secretaris,

De voorzitter,

mr. F.L. Romkema

J. Vonk-Vedder

BEHANDELING BERAAD

Wijziging/aanvullingen na behandeling beraad

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

RAADSBESLUIT

Besluit

1. instemmen met de weergave en de beantwoording van de ingediende zienswijzen conform de Nota van Beantwoording en met de voorgestelde wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan conform de Staat van Wijzigingen;
 2. afzien van het vaststellen van een exploitatieplan;
 3. het bestemmingsplan 'Nieuw-Calslagen', als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0358.BPNIEUWCALSLAGEN-VG01 gewijzigd vast te stellen;
-

4. met inachtneming van de beantwoording van de ingediende zienswijze het beeldkwaliteitsplan 'Nieuw-Calslagen' vast te stellen als onlosmakelijk onderdeel van de Welstandsnota Aalsmeer 2013.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van .

De griffier,

De voorzitter,

drs. E. Vergne

J. Vonk -Vedder
