Gemeente Aalsmeer

RAADSVOORSTEL

Raadsvoorstel nr Z-2013/013463
D-2014/130320

Datum B&W-besluit 23 januari 2015

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

Portefeuillehouder wethouder T. Verlaan

Afdeling Vastgoed

Behandelend ambtenaar (voor technische vragen)
L. van de Craats/G. Stienen
4279
l.van.de.craats@amstelveen.nl

Onderwerp

Programma van Eisen (Visiedocument) project Machineweg – Rooie Dorp Aalsmeer

Gevraagd besluit

a. Het Programma van Eisen (Visiedocument) voor het project Machineweg – Rooie Dorp Aalsmeer vast te stellen.
b. De projectbegroting voor het project Rooie Dorp – Machineweg vast te stellen.
c. € 55.000,- uit de Algemene Vrije Reserve beschikbaar stellen ten behoeve van de uitvoering van het alternatief inclusief nr. 113.
d. 1). De verplichting tot geheimhouding op de bijlage 5 van de adviesnota van het college van burgemeester en wethouders van d.d. 22 januari 2015, op basis van artikel 25, lid 3 van de Gemeentewet en gelet op artikel 10, lid 2 sub b. en g. van de Wet openbaarheid van bestuur te bekrachtigen.
d.2) De termijn van de geheimhouding te bepalen op 15 jaar te rekenen vanaf de datum van het besluit van het college van burgemeester en wethouders op d.d. 27 januari 2015, of zoveel eerder als het project is voltooid.

WAT WILLEN WE BEREIKEN EN WAT GAAN WE DAARVOOR DOEN

Wat willen we bereiken (effectindicatoren)

De doelstelling van het project is het realiseren van een kwalitatief goed nieuwbouwplan voor het gebied van het Rooie Dorp aan de Machineweg ter hoogte van de nrs. 49 t/m 131 ter vervanging van de huidige bouw.

Wat gaan we daarvoor doen (prestatie-indicatoren)

Om dit te bereiken is een Visiedocument met Programma van Eisen (PvE), hierna PvE, (Bijlage I) opgesteld en Concept Welstandscriteria, met daarin eisen om te komen tot een plan wat historisch en esthetisch aansluit bij het karakter van het huidige gebied. De wensen van de bewoners zijn verwerkt in de verkaveling en de Welstandscriteria.

Na de vaststelling van het PvE zal de anterieure overeenkomst worden afgesloten waarin de afspraken met de ontwikkelaar zijn vastgelegd, deze overeenkomst dient ter dekking van de gemeentelijke kosten. Deze anterieure overeenkomst moet afgesloten zijn als het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Tevens wordt de procedure om te komen tot een nieuw bestemmingsplan gestart. Het bestemmingsplan zal dan ter besluitvorming aan de raad worden voorgelegd. Daarbij zal ook de grondexploitatie voor het project door u moeten worden vastgesteld.
In de volgende fase wordt het verkavelingsplan verder uitgewerkt in woningontwerpen en een inrichtingsplan. De terugkerende bewoners krijgen gelegenheid mee te praten over de inrichting van de woningen en de inrichting van het parkeren en groen.

ACHTERGROND EN OVERWEGINGEN

Programma (speerpunt)

Wonen en ruimtelijke indeling

Aanleiding

In 2008 zijn de gemeente en Eigen Haard overeengekomen dat ze zich in willen zetten voor nieuwbouw van de woningen in het Rooie Dorp. Na diverse stappen te hebben doorlopen is in juni 2013 de Nota van Uitgangspunten voor het project vastgesteld. Daarna is gestart met het opstellen van het Programma van Eisen.

Argumenten

De afgelopen tijd is er uitvoerig participatie gevoerd met de bewoners en omwonenden om te komen tot een gedragen verkaveling. De verkaveling is samen met het PvE en de concept Welstandscriteria onderdeel van de besluitvorming.
In het PvE en de Welstandscriteria staan de eisen waaraan Eigen Haard moet voldoen bij de verdere uitwerking van de plannen om te komen tot uitvoering.
Door u is ook gevraagd een alternatief te maken met daarin meegenomen de woning Machineweg 113. De verkaveling daarvoor treft u aan in bijlage IIb. Middels de reeds toegezonden raadsmemo hebben wij u op de hoogte gesteld van de uitkomst van de gesprekken over het alternatief.

Kanttekeningen

De verkaveling is besproken met de bewoners en omwonenden. Niet alle aangedragen punten konden hierbij worden opgelost. Zoals de nieuwe woningen die dichterbij de bestaande woningen komen aan de Hendrikstraat.

Financiën

Verantwoording krediet fase 2
Voor fase 2 is een krediet afgegeven van € 42.735,-. In de loop van 2014 is een overschrijding van het krediet ontstaan van € 45.700. Dit bedrag bestaat uit extra uren besteed aan de participatie, de terugkoppeling ervan en het verwerken hiervan, de inzet om te komen tot overeenstemming met de bewoner/eigenaar van nr. 113 en Eigen Haard om te komen tot aankoop van de woning, de start van het Flora & Fauna onderzoek vanwege de lange tijdsduur dat dit beslaat en de rente over fase 2. De dekking van het negatieve resultaat van het project komt vooralsnog uit de voorziening projecten en zal worden meegenomen in het kostenverhaal middels de anterieure overeenkomst.

Conform de nieuwe werkwijze is een projectbegroting toegevoegd voor de verdere looptijd van het project. U wordt gevraagd deze projectbegroting vast te stellen. De verantwoording hiervan zal plaatsvinden via de rapportage grondexploitaties.
De **vertrouwelijke** projectbegroting treft u aan in bijlage 5

De gemeentelijke kosten voor het project worden gedekt door de anterieure overeenkomst die in fase 3 afgesloten gaat worden met Eigen Haard. Deze overeenkomst zal dan ook ondertekend moeten zijn bij de vaststelling van het bestemmingsplan omdat hier de kostendekking zeker moet zijn. In de anterieure overeenkomst worden ook de afdrachten aan de gemeente geregeld en de betaling van eventuele planschade.

Financiele bijdrage aan het alternatief
De uitvoering van het alternatief, inclusief nr. 113, alleen mogelijk als de gemeente hier ook aan bijdraagt, zie bijlage IIb. Uw raad wordt gevraagd om akkoord te gaan met bijdrage van € 55.000,- uit de Algemene Vrije Reserve. Dan kan de procedure zonder verdere vertraging worden voortgezet. Voorgesteld wordt de financiële bijdrage van € 55.000,- aan de Algemene Vrije Reserve te onttrekken.

Communicatie

Workshops

Op 29 oktober 2013 heeft een workshop plaatsgevonden met bewoners en omwonenden van het project. Daar hebben de bewoners de gelegenheid gekregen hun opmerkingen op het plan te maken en suggesties te doen voor verbetering.
Op 10 december 2013 heeft terugkoppeling plaatsgevonden over wat er met de opmerkingen is gedaan. De terugkoppeling van de workshop treft u aan in bijlagen 3a en 3b. Deze stukken zijn voor iedereen in te zien op de gemeentelijke website.

Communicatieplan Eigen Haard

Ten behoeve van de communicatie over het project is door Eigen Haard een communicatieplan (bijlage 2) opgesteld. In dit plan staat aangegeven met wie en wanneer er in het vervolg traject gecommuniceerd wordt. Dit communicatieplan is onderdeel van het PvE.

Begeleidingscommissie

De begeleidingscommissie ziet toe op het naleven van het sociaal plan van Eigen Haard en een juiste communicatie over de planvorming. In de begeleidingscommissie zitten bewoners uit Aalsmeer Oost. Er is regelmatig overleg tussen de begeleidingscommissie, Eigen Haard en de gemeente over de planvorming.

Vervolg participatie

In het Sociaal plan is afgesproken dat de terugkerende bewoners mee kunnen praten over de inrichting van de woningen. Tijdens de workshops is aangegeven dat Eigen Haard de inrichting van het parkeren en groen nog een keer bespreekt met de omwonenden.

Planologische procedure

De gemeente verzorgt de communicatie over de planologische procedure. Het bestemmingsplan zal 6 weken ter visie gelegd worden waarbij iedereen de gelegenheid krijgt zijn zienswijze in te dienen. Voorgesteld wordt gezien het uitgebreide participatietraject over dit project de inspraak over te slaan.

Procedure

Na vaststelling van het PvE met de bijlagen zal een anterieure overeenkomst met kostenverhaal worden afgesloten met Eigen Haard. Deze overeenkomst komt nog ter besluitvorming bij het college.
Voorgesteld wordt na vaststellen van het PvE de bestemmingsplan procedure te starten.
Na het vaststellen van het PvE kan de concept- Welstandscriteria ter inzage gelegd worden voor de inspraak waarna het plan door de raad kan worden vastgesteld.
Mocht er tijdens het ontwerpproces blijken dat afwijken van de kaders nodig is voor een goede Planuitvoering, dan zal gekeken worden op welke wijze besluitvorming hierover het beste plaats kan vinden.

Duurzaamheidparagraaf

In hoofdstuk 3.10 van het PvE is beschreven wat de uitgangspunten zijn voor energie en duurzaam bouwen. Eigen Haard heeft bovendien goede ervaring met het Co-Green concept, hierbij wordt bij sloop- en nieuwbouw projecten de CO2-reductie over het totale project beoordeeld.

Bijlagen

I Programma van Eisen (Visiedocument) met bijlagen
IIa Alternatieve verkaveling voor Machineweg 113

De secretaris,

mr. F.L. Romkema

De voorzitter,

drs. J. Vonk-Vedder

BEHANDELING RAAD

Wijziging/aanvullingen na behandeling oordeelsvormende raad

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

RAADSBESLUIT

Besluit

a. Het Programma van Eisen (Visiedocument) voor het project Machineweg – Rooie Dorp Aalsmeer vast te stellen.
b. De projectbegroting voor het project Rooie Dorp – Machineweg vast te stellen.
c. € 55.000,- uit de Algemene Vrije Reserve beschikbaar stellen ten behoeve van de uitvoering van het alternatief inclusief nr. 113.
d. 1). De verplichting tot geheimhouding op de bijlage 5 van de adviesnota van het college van burgemeester en wethouders van d.d. 22 januari 2015, op basis van artikel 25, lid 3 van de Gemeentewet en gelet op artikel 10, lid 2 sub b. en g. van de Wet openbaarheid van be stuur te bekrachtigen.
d.2) De termijn van de geheimhouding te bepalen op 15 jaar te rekenen vanaf de datum van het besluit van het college van burgemeester en wethouders op d.d. 27 januari 2015, of zoveel eerder als het project is voltooid.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 19 februari 2015.

De wnd.griffier, De voorzitter,

drs. Th. Van Waes drs. J. Vonk-Vedder