



Gemeente Aalsmeer

RAADSVOORSTEL

Raadsvoorstel nr Z-2017/019074

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/R.J. van Duijn

Afdeling Stedelijke Ontwikkeling
Behandelend ambtenaar (voor technische vragen)
Martin Panday
4145
m.panday@amstelveen.nl

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Herziening Hornmeer – VVA terrein'

Gevraagd besluit

1. de Gebiedsvisie Aalsmeer 2020 overeenkomstig de inhoud van het bestemmingsplan 'Herziening Hornmeer – VVA terrein' aan te passen;
2. het bestemmingsplan 'Herziening Hornmeer – VVA terrein', zoals vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0358.08D-VG01' ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen;
3. op grond van artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan;
4. te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de Topografie gemeente Aalsmeer met datum 14 maart 2018;
5. het beeldkwaliteitsplan 'VVA terrein' vast te stellen als onderdeel van de Welstandsnota 2013.

WAT WILLEN WE BEREIKEN EN WAT GAAN WE DAARVOOR DOEN

Wat willen we bereiken (effectindicatoren)

De bouw van maximaal 56 sociale huurwoningen en maximaal 24 sociale koopwoningen op het voormalige VVA terrein langs de Zwarteweg.

Wat gaan we daarvoor doen (prestatie-indicatoren)

Het wijzigen van de Gebiedsvisie Aalsmeer 2020, het vaststellen van een bestemmingsplan en een beeldkwaliteitsplan.

ACHTERGROND EN OVERWEGINGEN

Programma (speerpunt)

Programma 5: Ruimtelijke Ontwikkeling

Aanleiding

Op 22 januari 2015 heeft uw raad de 'Ontwikkelvisie Hornmeer' vastgesteld. De visie bestaat uit meerdere deelprojecten. Het voormalige VVA terrein is hier één van. Na participatie met omwonenden en andere belanghebbenden heeft uw raad een startnotitie vastgesteld op 28 september 2017. Deze startnotitie geeft randvoorwaarden en wensen waarmee in het nu voorliggende bestemmingsplan rekening is gehouden.

Argumenten

Het bouwplan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Hornmeer', omdat de locatie daarin is bestemd voor 'Sport' en 'Groen'. Hoewel de woningbouwontwikkeling op het VVA terrein in overeenstemming is met de algemene uitgangspunten van de Gebiedsvisie Aalsmeer 2020, is het niet in overeenstemming met de aan deze gronden toegekende functie van "(sport) park".

De gebiedsvisie heeft de status van een structuurvisie en het daarin vervatte beleid is daarom bindend voor de gemeente. In de door uw raad vastgestelde startnotitie is al aangegeven, dat u bij het voorstel om het bestemmingsplan vast te stellen tevens een voorstel krijgt om de gebiedsvisie aan te passen overeenkomstig de inhoud van het bestemmingsplan.

Het bouwplan voorziet in maximaal 56 gestapelde sociale huurwoningen en maximaal 24 grondgebonden sociale koopwoningen. De voorbeeldverkaveling gaat voor wat betreft de huurwoningen uit van een drietal losse blokken aan de westkant van het plangebied en voor de koopwoningen wordt uitgegaan van quadrantwoningen in zes losse blokjes aan de oostkant van het plangebied. De laatstgenoemde woningen zijn gelegen binnen het beperkingengebied LIB zone nr. 4, waar in beginsel het oprichten van geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen, niet is toegestaan. Op 29 april 2016 echter, heeft het ministerie van Infrastructuur en Milieu de benodigde verklaring van geen bezwaar verleend voor de bouw van de 24 woningen.

Ter hoogte van het kruispunt van de Zwarteweg met de Burgemeester Kasteleinweg wordt het thans bestaande woongebied doorbroken door de voormalige N201. De sportterreinen langs de Zwarteweg vormen een strategische schakel om deze versnippering te doorbreken. Herontwikkeling van de rand van dit terrein maakt het mogelijk een hoogwaardige verbinding te maken tussen de dorpsdelen aan weerszijden van de Burgemeester Kasteleinweg. Een doorgaande woonbebouwing langs de Zwarteweg is hiervoor noodzakelijk. Voor de aldus voorziene bebouwing aan de rand van het voormalige VVA terrein wordt, voor het creëren van een aantrekkelijke woon- en leefomgeving, ingezet op behoud van ruimte en groen. Uitgangspunt is "wonen in een park". Op 20 november 2017 heeft de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit een positief advies uitgebracht over het concept van het beeldkwaliteitsplan.

Met het bouwen van sociale huur- en koopwoningen voor eenpersoonshuishoudens en starters op deze locatie wordt naadloos aangesloten op de Woonvisie, omdat daarin wordt gesignaleerd dat de behoefte aan dergelijke woningen groot is. Wij bekijken de mogelijkheden om de sociale koopwoningen ook voor de langere termijn voor de beoogde doelgroep te behouden.

De te bouwen woningen op het VVA terrein worden belast vanwege het geluid van wegverkeer en de brandweerkazerne. Uit akoestisch onderzoek is gebleken dat de geluidbelasting ten gevolge van de Zwarteweg, Dreef en Burgemeester Kasteleinweg hoger is dan de voorkeurswaarde van 48 dB, maar lager is dan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB. De geluidbelasting ten gevolge van de Hortensialaan is lager dan de voorkeurswaarde van 48 dB.

Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ten gevolge van de brandweerkazerne inclusief sirene is met maximaal 45 dB(A) in de dagperiode, 50 dB(A) in de avondperiode en 47 dB(A) in de nachtperiode hoger dan de geldende grenswaarden in de avond- en nachtperiode van 45 dB(A) en 40 dB(A) uit het Activiteitenbesluit. Zonder het geluid van de sirene blijft het geluidniveau ten gevolge van de kazerne ruim onder de geldende normen. Een besluit, om via artikel 2.22 van het Activiteitenbesluit maatwerkvoorschriften te stellen met betrekking tot het treffen van technische en organisatorische maatregelen voor het uitrukken van motorvoertuigen bij ongevallenbestrijding en brandbestrijding, is namens burgemeester en wethouders genomen op 25 januari 2018.

De nieuw te bouwen woningen moeten in ieder geval een zodanige geluidisolatie bevatten dat een acceptabel binnenniveau van 33 dB wordt bereikt.

Kanttekeningen

N.v.t.

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 ca. 80 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 uw besluitvorming worden het vastgestelde bestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan en de gewijzigde gebiedsvisie gelijktijdig met het B&W-besluit 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 24 oktober 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.

Het Hoogheemraadschap van Rijnland, de brandweer, Gasunie en PWN hebben gereageerd. Aan de ontvangen overlegreacties is gedeeltelijk tegemoet gekomen (zie paragraaf 4.3.2 van de toelichting). Zo is de vereiste watercompensatie van verhard oppervlak verduidelijkt en worden de brandweer en PWN betrokken bij de totstandkoming van het voorlopige (technisch) ontwerp van het bouwplan.

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan en een besluit tot vaststelling van een hogere grenswaarde is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Daarom hebben het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere grenswaarde ter inzage gelegen van 19 januari 2018 t/m 1 maart 2018. Gedurende deze periode bestond de mogelijkheid om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt. Daarom wordt nu voorgesteld het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen. Bij besluit van 17 april jl. hebben burgemeester en wethouders de benodigde hogere grenswaarden op grond van de Wet geluidhinder vastgesteld.

Op het ontwerp beeldkwaliteitsplan is inspraak verleend. Dit plan heeft gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere grenswaarde ter inzage gelegen. Inspraakreacties zijn niet ontvangen.

Tegen het besluit tot vaststelling van een hogere grenswaarde, 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 en het besluit hogere grenswaarde treden 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 'VVA terrein' en de wijziging van de gebiedsvisie treden in werking op de eerste dag na bekendmaking van deze besluiten. Tegen deze besluiten staat geen mogelijkheid van bezwaar of beroep open.

Bijlagen

Gewijzigde gebiedsvisiekaart Aalsmeer 2020, beeldkwaliteitsplan, regels, toelichting en verbeelding van het bestemmingsplan en het besluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder.

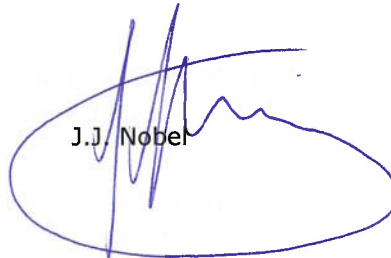
De secretaris,

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

RAADSBESLUIT

Overwegende dat:

het bestemmingsplan in strijd is met de Gebiedsvisie Aalsmeer 2020, omdat het plangebied in deze visie is aangewezen als "(sport) park";

het bestemmingsplan in overeenstemming is met de algemene uitgangspunten van 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 28 september 2017 een startnotitie hebben vastgesteld met als doel het vrijgekomen VVA terrein langs de Zwarteweg te herontwikkelen voor woningbouw voor eenpersoonshuishoudens en starterswoningen met een totaal aantal van ongeveer 80 woningen;

dat het bestemmingsplan 'Herziening Hornmeer – VVA terrein' hierin voorziet;

op 24 oktober 2017 het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Herziening Hornmeer – VVA terrein' 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 19 januari 2018 t/m 1 maart 2018;

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

geen gebruik is gemaakt van deze gelegenheid;

de terinzagelegging op de voorgeschreven wijze bekend is gemaakt op 18 januari 2018;

het bestemmingsplan 'Herziening Hornmeer – VVA terrein' 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 14 maart 2018;

dat het ontwerp beeldkwaliteitsplan ter inzage heeft gelegen van 19 januari 2018 t/m 1 maart 2018;

dat een ieder de gelegenheid is geboden om in te spreken op dit ontwerpplan;

dat van deze gelegenheid geen gebruik is gemaakt;

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 Gebiedsvisie Aalsmeer 2020 overeenkomstig de inhoud van het bestemmingsplan 'Herziening Hornmeer – VVA terrein' aan te passen;
2. het bestemmingsplan 'Herziening Hornmeer – VVA terrein', zoals vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0358.08D-VG01' ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen;
3. op grond van artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan;
4. te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de Topografie gemeente Aalsmeer met datum 14 maart 2018;
5. het beeldkwaliteitsplan 'VVA terrein' vast te stellen als onderdeel van de Welstandsnota 2013.

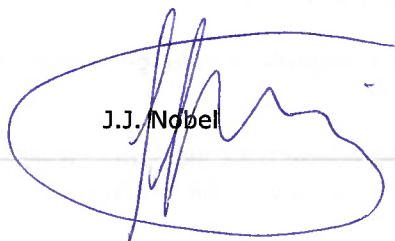
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 31 mei 2018.

De griffier,



O. van Kolck

De voorzitter,



J.J. Nobel