



Gemeente Aalsmeer

Onderwerp Ontwerpbestemmingsplan 'Ophelialaan - Jac. P. Thijsselaan' en ontwerp beeldkwaliteitsplan 'De Hoeksteen'.

Gevraagd besluit

1. in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan " Ophelialaan - Jac. P. Thijsselaan ";
2. toepassing te geven aan artikel 3.8, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening door het ontwerpbestemmingsplan 'Ophelialaan - Jac. P. Thijsselaan' voor zienswijzen ter inzage te leggen;
3. in te stemmen met het ontwerp beeldkwaliteitsplan 'De Hoeksteen' en deze gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen;
4. op grond van artikel 2, eerste en derde lid, van de Algemene inspraak- en participatieverordening Aalsmeer 2010 direct de mogelijkheid te bieden tot het indienen van zienswijzen op de ontwerpbesluiten;
5. van deze besluiten kennis te geven door publicatie in het Gemeenteblad en Nieuwe Meerbode en langs elektronische weg verzenden van een kennisgeving aan de betrokken diensten en bestuursorganen;
6. het ontwerpbestemmingsplan, als vervat in de bestandenset met plan-identificatie NL.IMRO.0358.05AG-OW01, digitaal beschikbaar te stellen via de landelijke voorziening RO-Online en analoog bij de Balie van het gemeentehuis.

Bijlagen Ontwerpbestemmingsplan ' Ophelialaan - Jac. P. Thijsselaan (toelichting, regels, bijlagen en verbeelding) en ontwerp beeldkwaliteitsplan 'De Hoeksteen'.

Ter bespreking B&W Ja
Besluit van de raad nodig Ter kennisname raad
Openbaarheid Ja
Bekendmaking Awb

Participatie Nee

Behandeld in B&W-vergadering d.d.
Besluit B&W

- 6 JUN 2023, nr 8
Conform advies

Datum 19 april 2023
Nummer Z23-021697
Portefeuillehouder wethouder mr. L.B. Kabout

Besproken in staf met portefeuillehouder op 25 mei 2023

Afdeling Stedelijke Ontwikkeling
Behandelend ambtenaar A. Rustenhoven/C. Knip
Telefoonnummer 020-5404911
E-mail a.rustenhoven@amstelveen.nl

WAT WILLEN WE BEREIKEN EN WAT GAAN WE DAARVOOR DOEN

Wat willen we bereiken (effectindicatoren)

Met dit bestemmingsplan wordt een juridisch-planologisch kader geboden voor de bouw van maximaal 22 woningen aan de Ophelialaan - Jac. P. Thijsselaan en met het beeldkwaliteitsplan 'De Hoeksteen' wordt de beeldkwaliteit vastgelegd en toegevoegd aan de Welstandsnota Aalsmeer.

Wat gaan we daarvoor doen (prestatie-indicatoren)

Het ontwerpbestemmingsplan Ophelialaan - Jac. P. Thijsselaan' en het ontwerp beeldkwaliteitsplan 'De Hoeksteen' vrij te geven voor inspraak.

ACHTERGROND EN OVERWEGINGEN

Programma (speerpunt)

Programma 5: Ruimtelijke Ontwikkeling

Aanleiding

Het betreffende bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan hebben betrekking op de herontwikkeling naar woningbouw van de locaties Ophelialaan 230 (inclusief 228a) en de Jac. P. Thijsselaan 2 te Aalsmeer, gelegen in de wijk Stommeer. Het plangebied van deze locaties wordt ook wel de "De Hoeksteen" genoemd. De aanleiding voor het onderhavige bestemmingsplan "Ophelialaan - Jac. P. Thijsselaan" is het vertrek van de basisschool (PCBS) De Hoeksteen, na het opgaan van de basisschool in het nieuwe IKC Triade in de wijk Hornmeer. De gemeente is eigenaar van de betreffende gronden en gebouwen. Dit biedt de mogelijkheid om het vrijkomende terrein van De Hoeksteen te herontwikkelen. In de huidige situatie worden de gebouwen gebruikt door maatschappelijke organisaties. Daarnaast heeft de gemeente ook de woning aan de Jac. P. Thijsselaan 2 in eigendom, wat ook onderdeel uitmaakt van het plangebied. Het plangebied maakt deel uit van het gemeentelijk beschermd dorpsgezicht Berkenlaan, Jac. P. Thijsselaan en Kastanjelaan. Bij de herontwikkeling wordt uitgegaan van een passende transformatie van het hoofdgebouw van de voormalige school De Hoeksteen, waarbij woningen in het historisch waardevolle gebouw worden ingepast. Op 16 maart 2023 heeft de gemeenteraad een zogenaamde Startnotitie voor het project De Hoeksteen vastgesteld. Met de vaststelling van de Startnotitie heeft de raad tevens aangegeven dat een bestemmingsplanprocedure kan worden opgestart. In het kader van de beoogde herontwikkeling met woningen, en de benodigde wijziging van het planologisch kader, is het voorliggende bestemmingsplan "Ophelialaan - Jac. P. Thijsselaan" opgesteld en wordt uw college gevraagd om de procedure op te starten door het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen samen met ontwerp beeldkwaliteitsplan.

Argumenten

1. Ontwerp bestemmingsplan

Ten behoeve van de ontwikkeling is een startnotitie opgesteld, die op 16 maart 2023 door de gemeenteraad is vastgesteld. Het bestemmingsplan heeft de in de startnotitie vastgelegde kaders uitgewerkt en deze juridisch-planologisch vastgelegd in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan.

2. Ontwerp beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan is een aanvulling op de Welstandsnota. Dit betekent dat de procedure voor dit beeldkwaliteitsplan gelijk is aan die van een Welstandsnota. Een Welstandsnota moet voor inspraak ter inzage worden gelegd (artikel 12 4^e lid en artikel 12a 2^e lid Woningwet). Voor deze inspraak wordt afdeling 3.4 Awb toegepast. Het ontwerp beeldkwaliteitsplan wordt tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd, zodat het gelijktijdig door de raad vastgesteld kan worden. Het ontwerp beeldkwaliteitsplan is besproken met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

3. Participatie

Er is een digitale informatieavond gehouden op 10 februari 2022, waarbij een ieder kon worden ingelicht over het bouwplan en waarbij gelegenheid is gegeven om vragen te stellen en reacties naar voren te brengen. Op 20 juni 2022 heeft er een tweede fysiek informatiebijeenkomst plaatsgevonden waar de aanpassingen aan het bouwplan gepresenteerd zijn. Er is nu de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp beeldkwaliteitsplan.

3, 4 en 5 Wettelijke procedure

In artikel 3.8, lid 1, sub a van de Wet ruimtelijke ordening is geregeld dat op basis van de Algemene wet bestuursrecht een ontwerp bestemmingsplan 6 weken ter inzage wordt gelegd waarbij een ieder een zienswijze kan indienen en dat dat de publicatie van het ontwerp bestemmingsplan plaatsvindt in het gemeenteblad. In dit artikel is tevens geregeld dat het ontwerp bestemmingsplan digitaal (langs elektronische weg) beschikbaar wordt gesteld. Tot slot dient de kennisgeving van de ter inzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan via elektronische weg toegezonden te worden aan die diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn, aan de betrokken waterschapsbesturen en aan de besturen van bij het plan een belang hebbende gemeenten.

Kanttekeningen

De locatie is gelegen binnen zone 4 van het Luchthavenindelingbesluit. Bij de verdere planuitwerking dient rekening gehouden te worden met geluidsadaptief bouwen.

Financiën

Dit betreft een gemeentelijk project en de gronden zijn in eigendom van de gemeente. Er is daarom geen exploitatieplan nodig. Met de ontwikkelende partij wordt een koopovereenkomst gesloten. Hiermee is het kostenverhaal voor de gemeente verzekerd.

Communicatie

De terinzagelegging wordt bekendgemaakt in het gemeenteblad. Daarnaast zal het ontwerpbestemmingsplan digitaal beschikbaar worden gesteld via de landelijke voorziening (www.ruimtelijkeplannen.nl) en op de Internetpagina van de gemeente Aalsmeer. De analoge versie van het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp beeldkwaliteitsplan zullen ter inzage worden gelegd op het gemeentehuis van Aalsmeer en Amstelveen.

Procedure

Voordat het college besluit over een ontwerpbestemmingsplan moet er een m.e.r.-beoordelingsbesluit zijn genomen op basis van de door de initiatiefnemer aangeleverde aanmeldnotitie m.e.r. Deze bevoegdheid is gemandateerd aan het hoofd Stedelijke Ontwikkeling. Het m.e.r.-beoordelingsbesluit is genomen op 22 maart 2023.

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan (en het beeldkwaliteitsplan) is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Dit betekent dat het ontwerp van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage wordt gelegd. Op grond van artikel 3.8 Wro wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om over het bestemmingsplan en ontwerp beeldkwaliteitsplan een zienswijze naar voren te brengen.

De eventueel naar voren gebrachte zienswijzen zullen worden beoordeeld en de resultaten daarvan zullen worden meegenomen in het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan. De raad van de gemeente dient ingevolge artikel 3.8 Wro het bestemmingsplan binnen 12 weken na afloop van de terinzagelegging het bestemmingsplan vast te stellen.
