



Gemeente Aalsmeer

Onderwerp Oosteindedriehoek; bestemmingsplan, exploitatieplan, besluit Wet geluidhinder, beeldkwaliteitplan en vormvrije m.e.r.-beoordelingsbesluit

- Gevraagd besluit
1. In te stemmen met de bij dit besluit behorende weergave en beantwoording van de ontvangen zienswijzen overeenkomstig de Nota van Beantwoording alsmede de voorgestelde wijzigingen, zoals opgenomen in de Staat van Wijzigingen;
 2. onder intrekking van het vormvrije m.e.r.-beoordelingsbesluit van 18 januari 2022 (Z-2018-047519/D22-015419), te besluiten dat, op basis van de aanmeldnotitie d.d. 26 april 2023, de voorgenomen ontwikkeling niet leidt tot significant nadelige gevolgen voor het milieu;
 3. hogere grenswaarden vast te stellen op grond van de Wet geluidhinder overeenkomstig bijgaand besluit;
 4. de raad voor te stellen:
 - a. om over de beantwoording van de ingediende zienswijzen te besluiten overeenkomstig de bijgevoegde Nota van Beantwoording en de Staat van Wijzigingen;
 - b. het exploitatieplan met bijbehorende toelichting en bijlagen, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0358.02XEX-VG01, vast te stellen;
 - c. het bestemmingsplan met bijbehorende toelichting en bijlagen, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0358.02X-VG01, gewijzigd vast te stellen conform bijgevoegd raadsvoorstel en concept raadsbesluit en te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de ondergrond die is ontleend aan de Topografie BGT met datum 18 januari 2022;
 - d. het beeldkwaliteitplan vast te stellen als onderdeel van de Welstandsnota;
 5. van de besluiten tot vaststelling van hogere grenswaarden, het bestemmingsplan, het exploitatieplan en het beeldkwaliteitplan gelijktijdig kennis te geven.

- Bijlagen
- Raadsvoorstel en concept raadsbesluit 'Oosteindedriehoek; bestemmingsplan, exploitatieplan en beeldkwaliteitplan'
 - Exploitatieplan Oosteindedriehoek
 - Bestemmingsplan Oosteindedriehoek (regels, verbeelding, toelichting en bijlagen)
 - Nota van Beantwoording zienswijzen (bijlage 2 van toelichting)
 - Beeldkwaliteitplan Oosteindedriehoek (bijlage 4 van de toelichting)
 - Besluit tot vaststelling van hogere grenswaarden (bijlage 16 bij toelichting)
 - Vormvrije m.e.r.-beoordelingsbesluit (bijlage 21 van de toelichting)

Besluit van de raad nodig Ja

Openbaarheid Ja

Participatie Bekendmaking AWB

Neen

Behandeld in B&W-vergadering d.d.

Besluit B&W

23 MEI 2023, nr 18

Conform advies

Datum 9 mei 2023

Nummer Z22-011581/D23 182724

Portefeuillehouder wethouder W. Kikkert

Besproken met portefeuille-
houder op 12 mei 2023

Afdeling Stedelijke Ontwikkeling

Behandelend ambtenaar Martin Panday

Telefoonnummer 06-19111208

E-mail m.panday@amstelveen.nl

WAT WILLEN WE BEREIKEN EN WAT GAAN WE DAARVOOR DOEN

Wat willen we bereiken (effectindicatoren)

De transformatie van agrarisch gebied tot een nieuwe woonwijk met maximaal 853 woningen en een Integraal Kindcentrum.

Wat gaan we daarvoor doen (prestatie-indicatoren)

De raad voorstellen het bestemmingsplan vast te stellen, zodat het na inwerkingtreding daarvan dient als actueel juridisch-planologisch kader voor de gewenste ontwikkeling van de Oosteindedriehoek, deelgebied 1. Door het besluit hogere waarden wordt voldaan aan de normen uit de Wet geluidhinder. Het beeldkwaliteitsplan geeft kaders voor de gewenste beeldkwaliteit en fungeert als welstandskader voor dit gebied. Het exploitatieplan verzekert het gemeentelijk kostenverhaal bij zelfrealisatie van aangewezen bouwplannen door particuliere grondeigenaren.

ACHTERGROND EN OVERWEGINGEN

Programma (speerpunt)

Programma 5: Ruimtelijke Ontwikkeling

Aanleiding

Aan de noordoostzijde van de gemeente is de gebiedsontwikkeling 'Oosteindedriehoek' ter hand genomen. De locatie bevindt zich tussen de Aalsmeerderweg aan de noordwestzijde, de Legmeerdijk aan de zuidoostzijde en de bestaande woonwijk Nieuw Oostende aan de zuidwestzijde.

De planontwikkeling is ingegeven door de 'Structuurvisie Landelijk Gebied Oost', die door de gemeenteraad is vastgesteld op 6 juli 2017. Op 28 maart 2019 heeft de gemeenteraad vervolgens het 'Ruimtelijk Raamwerk Aalsmeer-Oost' vastgesteld, als uitwerking van de Structuurvisie. Op 28 oktober 2021 heeft de gemeenteraad tenslotte de 'Startnotitie Oosteindedriehoek deelgebied 1' vastgesteld. Het nu voorliggende bestemmingsplan vormt de nadere uitwerking daarvan.

Het doel van dit bestemmingsplan is het bieden van een actueel juridisch-planologisch kader voor de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk met maximaal 853 woningen en een Integraal Kindcentrum in het plangebied. Hiermee wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan de invulling van de lokale behoefte aan woningen voor de (toekomstige) inwoners van Aalsmeer en haar directe omgeving.

Argumenten

Ad 1 Nota van beantwoording zienswijzen

Voor het besluit tot het vaststellen van een bestemmingsplan vereist de wet dat sprake moet zijn van 'een goede ruimtelijke ordening'. Uit de bij het bestemmingsplan behorende toelichting blijkt dat er geen milieu(technische) en/of ruimtelijke bezwaren bestaan tegen de gewenste ruimtelijke ontwikkeling. Gedurende de terinzagelegging van de ontwerpbesluiten zijn 16 zienswijzen ontvangen. Gedurende de terinzagelegging van de ontwerpbesluiten zijn 16 zienswijzen ontvangen, waarvan er één, bij brief ontvangen d.d. 15 mei 2023, is ingetrokken. Op 16 januari 2023 heeft van 19.00 uur tot 21.00 uur in het raadhuis een inloopavond plaatsgevonden. Tijdens deze avond konden belangstellenden nadere informatie verkrijgen over het plan. In de zienswijzen zijn, naast zorgen over uitzicht, privacy en overlast, vooral zorgen geuit over de toekomstige verkeerssituatie. Daarom is aan adviesbureau Goudappel gevraagd een aanvullende verkeerskundige analyse uit te voeren. Hieruit blijkt dat de nieuwe wijk slechts een minimale toename van het verkeer tot gevolg heeft ten opzichte van de autonome groei van het verkeer tot 2040. Dit neemt niet weg dat door de autonome groei de wegen rondom het plangebied tegen die tijd rond hun maximumcapaciteit worden benut. Om Aalsmeer goed bereikbaar te houden is flankerend mobiliteitsbeleid in de maak.

Voor de inhoudelijke beoordeling van de zienswijzen wordt korthedshalve verwezen naar de Nota van Beantwoording en de Staat van Wijzigingen.

Ad 2 Vormvrije m.e.r.-beoordelingsbesluit

Op 18 januari 2022 is namens uw college besloten dat de ontwikkeling van Oosteindedriehoek niet leidt tot significant nadelige gevolgen voor het milieu. Dit besluit was gebaseerd op de aanmeldnotitie van 29 december 2021. Aan deze notitie liggen diverse (milieu)onderzoeken ten grondslag. Nu een aantal onderzoeken is geactualiseerd, is de aanmeldnotitie daarop aangepast. Het eerdergenoemde besluit van 18 januari 2022 is daardoor nu gebaseerd op een achterhaalde aanmeldnotitie. Daarom wordt voorgesteld het besluit in te trekken en een nieuw besluit te nemen op basis van de geactualiseerde aanmeldnotitie. Het concept van het besluit is bijgevoegd als bijlage 21 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Ad 3 Vaststelling hogere waarden Wet geluidhinder

Uw college is het bevoegde gezag om de hogere grenswaarden vast te stellen. Het plangebied ligt binnen de geluidzone van het industrieterrein Schiphol-Oost. De geluidbelasting vanwege dit industrieterrein wordt bepaald door het proefdraaien van vliegtuigmotoren op verschillende locaties op het terrein. Het plangebied ligt buiten de 55 dB(A) contouren, zoals die zijn vastgelegd in de verschillende vergunningen voor het proefdraaien van vliegtuigen. Via een hogere waarde procedure kan onder voorwaarden ontheffing worden verleend tot een maximum van 55 dB(A). De geluidbelasting binnen het plan bedraagt, afhankelijk van de locatie, minimaal 51 dB(A) en maximaal 53 dB(A). Voor het gehele plangebied wordt een hogere grenswaarde vastgesteld van 53 dB(A). De woningen en het schoolgebouw moeten voldoen aan het binnenniveau van 35 dB(A).

Ten gevolge van wegverkeer, met name op de Aalsmeerderweg en de Legmeerdijk, wordt op een aantal locaties de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden. In de regels van het bestemmingsplan is geborgd dat bij de aanvraag om afgifte van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt getoetst of aan de norm voor het binnenniveau (33 dB) wordt voldaan.

Ad 4 Raadsvoorstel

a. en c.

De raad is het bevoegde gezag voor het vaststellen van het bestemmingsplan. Uw college heeft de besluitvorming, inclusief de beantwoording van de naar voren gebrachte zienswijzen, voorbereid. Met inachtneming van de argumenten onder Ad 1 is het bestemmingsplan nu gereed om ter vaststelling te worden aangeboden aan de raad.

b.

De raad is het bevoegde gezag voor het vaststellen van het exploitatieplan. Omdat de gemeente niet met alle particuliere grondeigenaren een anterieure overeenkomst heeft gesloten, dient ter zekerstelling van het gemeentelijke kostenverhaal tevens een exploitatieplan te worden vastgesteld. Hierover wordt hieronder onder het kopje 'Financiën' een nadere uiteenzetting gegeven.

d.

De raad is het bevoegde gezag voor het vaststellen van het beeldkwaliteitplan. Voor het plangebied is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Dit document is een aanvulling op de welstandsnota en dient daarmee als welstandskader voor de ontwikkelingen in het plangebied. In het beeldkwaliteitplan is de beoogde beeldkwaliteit voor de verschillende buurten van het stedenbouwkundig plan beschreven en vertaald in welstandscriteria. Deze criteria zijn enerzijds een inspiratiebron voor de architecten van de woningen en de ontwerpers van de openbare ruimte en anderzijds het toetsingskader voor de aan te vragen omgevingsvergunningen voor de concrete bouwplannen.

Ad 5 Bekendmaking van de besluiten

Uw college is bevoegd om de besluiten, nadat deze zijn genomen, bekend te maken. Gelijktijdige bekendmaking van de besluiten vindt plaats in het digitale Gemeentebblad en in de Nieuwe Meerbode.

Kanttekeningen

Volgens planning wordt het raadsvoorstel behandeld tijdens de raadsvergadering van 13 juli 2023. Als de raad het bestemmingsplan c.a. vaststelt, kan de bekendmaking van de besluiten niet eerder worden gepubliceerd dan op 20 juli 2023 (Nieuwe Meerbode verschijnt op donderdag). Dit betekent dat de beroepstermijn grotendeels in de zomervakantie valt. Gelet op de bij dit plan betrokken belangen, wordt het einde van de vakantie niet afgewacht. Degenen die een zienswijze naar voren hebben gebracht worden na het besluit van uw college geïnformeerd over het verdere besluitvormingstraject. Zij zijn daardoor tijdig op de hoogte van het aanvangen van de beroepstermijn. Daarnaast wordt de bekendmaking gedurende de vakantieperiode herhaaldelijk gepubliceerd.

Financiën

Het bestemmingsplan maakt een bouwplan mogelijk dat behoort tot de categorieën van bouwwerken waarvoor in het Besluit ruimtelijke ordening een exploitatieplan is voorgeschreven. De gronden gelegen in het plangebied zijn in eigendom van diverse particuliere eigenaren. De gemeente heeft met de ontwikkelende partij een anterieure overeenkomst gesloten. Deze partij is eigenaar van het grootste deel van de gronden in het bestemmingsplangebied.

Aangezien de ontwikkelende partij noch de gemeente alle gronden, die zijn gelegen binnen het bestemmingsplangebied, in eigendom hebben en niet met alle eigenaren een koopovereenkomst of een anterieure overeenkomst is gesloten, is het verhalen van de kosten van de grondexploitatie in het bestemmingsplangebied niet anderszins verzekerd. Om die reden is de gemeente op grond van artikel 6.12, eerste lid Wro verplicht om bij de vaststelling van het bestemmingsplan tevens een exploitatieplan vast te stellen. Mocht het kostenverhaal niet volledig via de anterieure overeenkomst verlopen, dan worden de kosten, voor het deel dat niet via deze overeenkomst verloopt, verhaald op basis van het exploitatieplan. Dit kan door middel van een posterieure overeenkomst of via te betalen exploitatiebijdragen bij het verlenen van de omgevingsvergunning.

De gemeentelijke grondexploitatie heeft een verwacht positief resultaat. In deze gemeentelijke grondexploitatie is op dit moment rekening gehouden met de verschuldigde exploitatiebijdragen voortkomend uit de anterieure overeenkomst. Deze exploitatiebijdragen zijn voor de gemeentelijke planvoorbereiding en –begeleiding, ontsluiting van het plangebied door middel van een rotonde aan de Legmeerdijk, een bijdrage aan de aanleg van het persriool en een bijdrage op basis van de door de gemeenteraad vastgestelde Nota bovenwijkse voorzieningen Aalsmeer 2020.

Communicatie

Degene die een zienswijze naar voren heeft gebracht wordt schriftelijk in kennis gesteld van de data van behandeling van de stukken in de raadscommissie en de raad en krijgt het concept van de Nota van Beantwoording toegestuurd. Na besluitvorming door de raad worden de besluiten bekend gemaakt door publicatie in het digitale Gemeentebblad en de Nieuwe Meerbode. Daarnaast worden het bestemmingsplan en het exploitatieplan digitaal beschikbaar gesteld via de landelijke voorziening (www.ruimtelijkeplannen.nl) en op de gemeentelijke website. De analoge versie van de plannen worden ter inzage gelegd in de raadhuizen van Aalsmeer en Amstelveen.

Procedure

Na publicatie van de besluiten kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Raad van State tegen het besluit hogere grenswaarden geluid, het bestemmingsplan en het exploitatieplan. Het besluit tot vaststelling van het beeldkwaliteitsplan als wijziging van de Welstandsnota is niet vatbaar voor bezwaar en beroep. Ook het vormvrije mer-besluit is niet zelfstandig appellabel, maar maakt deel uit van de procedure van totstandkoming van het bestemmingsplan.
